

— Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.

— Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

— Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

— Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida.

— Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda

## Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda



**TEXTOS LEGALES, 112**

**ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,  
URBANISMO Y VIVIENDA**

*Edita:* GOBIERNO DE ARAGÓN  
Vicepresidencia del Gobierno  
Secretaría General Técnica  
ISBN: 978-84-8380-195-7  
Depósito Legal: Z-3224/09  
*Imprime:* ARPIrelieve, S.A.

## NOTA PREVIA A LA PRESENTE EDICIÓN

La aprobación de la **Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, y de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón**, supone la renovación de la normativa autonómica vigente en estos temas de especial interés.

Ambas leyes se incluyen en la presente edición de la colección “Textos legales”. Ha de tenerse en cuenta que, publicadas las dos en el Boletín Oficial de Aragón de 30 de junio de 2009, su entrada en vigor se produce en distintos momentos: la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio, entra en vigor el día siguiente al de su publicación; la Ley 3/2009, de 17 de junio, a los tres meses de su publicación.

Al objeto de facilitar la consulta de otras normas relacionadas con estos temas la presente publicación recoge también:

- El Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. La aplicación de este Reglamento puede plantear problemas interpretativos. Su propio título se refiere al desarrollo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, que resulta derogada en su totalidad por la Ley 3/2009, de 17 de junio. Ahora bien esta última Ley permite entender que quedan vigentes aquellos artículos que no deroga expresamente siempre que no se opongan a su nueva regulación.
- La Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, con sus posteriores modificaciones.
- El Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo. Se estima de interés incluirlo, aunque se trate de legislación estatal, dado su carácter de normas básicas y de general aplicación en virtud de los títulos competenciales a los que hace referencia su Disposición final primera.

Julio 2009



# SUMARIO

## **I. Índice Sistemático**

## **II. Ordenación del Territorio**

1. Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.

## **III. Urbanismo**

2. Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.
3. Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios

## **IV. Vivienda protegida**

4. Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida

## **V. Legislación estatal**

5. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo



# ÍNDICE SISTEMÁTICO

Pág.

δ 1 Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.....	39
<b>PREÁMBULO</b> .....	41
<b>TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales</b> .....	48
Artículo 1.— Objeto.....	48
Artículo 2.— Objetivos.....	49
Artículo 3.— Estrategias.....	49
Artículo 4.— Función pública.....	50
Artículo 5.— Instrumentos.....	50
<b>TÍTULO I. Organización relativa a la ordenación del territorio</b> .....	51
<b>CAPÍTULO I. Órganos competentes para la ordenación del territorio</b> .....	51
Artículo 6.— Enumeración.....	51
Artículo 7.— Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial.....	51
Artículo 8.— Departamento.....	52
Artículo 9.— Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.....	52
Artículo 10.— Centro de Información Territorial de Aragón..	54
<b>CAPÍTULO II. Coordinación administrativa y participación ciudadana en la ordenación del territorio</b> .....	54
Artículo 11.— Coordinación interdepartamental.....	54
Artículo 12.— Coordinación de las entidades locales.....	55
Artículo 13.— Colaboración con otras Comunidades Autónomas.....	55
Artículo 14.— Cooperación transfronteriza .....	55
Artículo 15.— Coordinación con el Estado .....	55
Artículo 16.— Participación ciudadana.....	56
<b>TÍTULO II. Instrumentos de planeamiento territorial</b> .....	56
<b>CAPÍTULO I. Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón</b> .....	56
Artículo 17.— Finalidad .....	56
Artículo 18.— Contenido .....	56
Artículo 19.— Procedimiento.....	58
Artículo 20.— Alteraciones .....	59

<b>CAPÍTULO II.</b> Directrices de Ordenación Territorial .....	60
Artículo 21.— Modalidades .....	60
Artículo 22.— Contenido .....	60
Artículo 23.— Procedimiento.....	62
Artículo 24.— Alteraciones .....	63
Artículo 25.— Suspensión de instrumentos urbanísticos ....	63
<b>CAPÍTULO III.</b> Efectos de los instrumentos de planeamiento territorial.....	64
Artículo 26.— Efectos.....	64
<b>TÍTULO III. Instrumentos de gestión territorial e instrumentos especiales de ordenación territorial</b> .....	65
<b>CAPÍTULO I.</b> Instrumentos de gestión territorial: Programas de Gestión Territorial.....	65
Artículo 27.— Finalidad .....	65
Artículo 28.— Contenido .....	65
Artículo 29.— Procedimiento.....	66
Artículo 30.— Alteraciones .....	67
Artículo 31.— Ejecución .....	67
<b>CAPÍTULO II.</b> Instrumentos especiales de ordenación territorial: Planes y Proyectos de Interés General de Aragón .....	67
Artículo 32.— Definición .....	67
Artículo 33.— Objeto.....	68
Artículo 34.— Promotor.....	68
Artículo 35.— Declaración del interés general.....	68
Artículo 36.— Evaluación ambiental de Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.....	70
Artículo 37.— Declaración implícita .....	71
Artículo 38.— Aprobación definitiva.....	71
Artículo 39.— Convocatoria pública de selección de la ubicación .....	71
<b>TÍTULO IV. Instrumentos de información territorial</b> .....	73
<b>CAPÍTULO I.</b> Sistema de Información Territorial .....	73
Artículo 40.— Constitución.....	73
Artículo 41.— Contenido .....	73
Artículo 42.— Organización.....	74
Artículo 43.— Obligación.....	74
<b>CAPÍTULO II.</b> Documentos Informativos Territoriales y otros instrumentos de información territorial .....	74
Artículo 44.— Documentos Informativos Territoriales.....	74
Artículo 45.— Indicadores e índices territoriales.....	74

Artículo 46.— Mapas de Riesgos .....	75
Artículo 47.— Actualización del planeamiento territorial .....	75
<b>TÍTULO V. Instrumentos complementarios de la ordenación del territorio .....</b>	<b>75</b>
<b>CAPÍTULO I. Dictamen Autonómico sobre los Planes y Proyectos del Estado.....</b>	<b>75</b>
Artículo 48.— Sujeción .....	75
Artículo 49.— Contenido .....	76
Artículo 50.— Plazo.....	76
<b>CAPÍTULO II. Informe Territorial sobre Planes, Programas y Proyectos.....</b>	<b>76</b>
Artículo 51.— Participación en el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas .....	76
Artículo 52.— Planes urbanísticos .....	77
Artículo 53.— Planes y Proyectos de Interés General de Aragón .....	77
Artículo 54.— Planes sectoriales y proyectos con incidencia territorial .....	77
Artículo 55.— Contenido de la documentación.....	78
Artículo 56.— Discrepancias .....	79
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES</b>	
Primera.— Planificación de carácter estratégico en el ámbito comarcal .....	79
Segunda.— Interpretación de la legislación urbanística .....	79
Tercera.— Evaluación de impacto ambiental .....	79
Cuarta.— Proyectos supramunicipales.....	80
Quinta.— Modificación del Anexo.....	80
Sexta.— Modificaciones presupuestarias .....	80
Séptima.— Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.	80
Octava.— Directrices de Ordenación Territorial del espacio metropolitano de Zaragoza.....	81
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	
Primera.— Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón	81
Segunda.— Directrices Generales .....	81
Tercera.— Directrices Parciales .....	81
Cuarta.— Evaluación ambiental de planes urbanísticos .....	82
Quinta.— Adecuación normativa .....	82
<b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA</b>	
Única.— Derogación normativa .....	82

## DISPOSICIONES FINALES

Primera.— Desarrollo reglamentario .....	82
Segunda.— Entrada en vigor .....	83

## ANEXO

Proyectos con incidencia territorial sometidos a informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.....	83
--	----

δ <b>2 Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón</b>	87
<b>PREÁMBULO</b> .....	89
<b>TÍTULO PRELIMINAR</b> .....	111
<b>CAPÍTULO I.</b> Disposiciones generales .....	111
Artículo 1.— Objeto.....	111
Artículo 2.— Función pública.....	112
<b>CAPÍTULO II.</b> Organización y competencias.....	112
Artículo 3.— Órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma .....	112
Artículo 4.— Órganos urbanísticos consultivos y de participación de la Administración de la Comunidad Autónoma ...	113
Artículo 5.— Provincias y Comarcas.....	114
Artículo 6.— Municipios.....	114
Artículo 7.— Sociedades urbanísticas .....	115
<b>CAPÍTULO III.</b> Principios y objetivos de la actividad urbanística.....	118
Artículo 8.— Principios .....	118
Artículo 9.— Objetivos.....	119
<b>TÍTULO PRIMERO. Régimen urbanístico del suelo</b> .....	121
<b>CAPÍTULO I.</b> Disposiciones generales .....	121
Artículo 10.— Régimen del suelo.....	121
<b>CAPÍTULO II.</b> Clasificación urbanística del suelo.....	122
<b>Sección 1.<sup>a</sup></b> Clases y categorías .....	122
Artículo 11.— Clasificación y categorías .....	122
<b>Sección 2.<sup>a</sup></b> Suelo urbano .....	122
Artículo 12.— Concepto .....	122
Artículo 13.— Categorías .....	123
Artículo 14.— Solar .....	124
<b>Sección 3.<sup>a</sup></b> Suelo urbanizable .....	124
Artículo 15.— Concepto .....	124
Artículo 16.— Categorías .....	125
<b>Sección 4.<sup>a</sup></b> Suelo no urbanizable .....	125
Artículo 17.— Concepto y categorías .....	125

Artículo 18.— Suelo no urbanizable genérico .....	126
Artículo 19.— Suelo no urbanizable especial .....	126
<b>CAPÍTULO III.</b> Estatuto urbanístico de ciudadanía .....	126
Artículo 20.— Derechos del ciudadano .....	126
Artículo 21.— Deberes del ciudadano .....	128
<b>CAPÍTULO IV.</b> Libertad de empresa y actividad urbanística .....	128
Artículo 22.— Planeamiento .....	128
Artículo 23.— Promoción y atribución de la actividad de urbanización.....	129
Artículo 24.— Estatuto de la promoción en suelo urbano y urbanizable delimitado.....	129
Artículo 25.— Consulta para la promoción de suelo urbanizable no delimitado .....	131
<b>CAPÍTULO V.</b> Régimen estatutario de la propiedad del suelo .....	133
<b>Sección 1.ª</b> Contenido general .....	133
Artículo 26.— Facultades de uso, disfrute y disposición .....	133
<b>Sección 2.ª</b> Derecho y deber de edificar .....	133
Artículo 27.— Régimen general .....	133
Artículo 28.— Régimen del suelo urbanizable delimitado .....	134
Artículo 29.— Régimen del suelo urbanizable no delimitado .....	135
Artículo 30.— Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante licencia municipal.....	135
Artículo 31.— Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial .....	137
Artículo 32.— Procedimiento para la autorización especial .....	138
Artículo 33.— Régimen del suelo no urbanizable especial ..	140
<b>Sección 3.ª</b> Derecho a participar en actuaciones integradas .....	140
Artículo 34.— Derecho a participar en actuaciones de urbanización.....	140
<b>Sección 4.ª</b> Deberes.....	141
Artículo 35.— Deberes .....	141
<b>CAPÍTULO VI.</b> Participación en la actividad urbanística .....	143
Artículo 36.— Fomento, voluntariedad y colaboración .....	143
Artículo 37.— Entidades urbanísticas colaboradoras .....	143
<b>TÍTULO SEGUNDO. Planeamiento urbanístico</b> .....	144
<b>CAPÍTULO I.</b> Plan general de ordenación urbana .....	144
<b>Sección 1.ª</b> Contenido .....	144
Artículo 38.— Concepto.....	144
Artículo 39.— Modelos de evolución urbana y ocupación del territorio.....	144

Artículo 40.— Ordenación estructural .....	145
Artículo 41.— Ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado .....	149
Artículo 42.— Ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado.....	150
Artículo 43.— Ordenación pormenorizada en suelo urbanizable delimitado .....	151
Artículo 44.— Ordenación pormenorizada en suelo urbanizable no delimitado .....	152
Artículo 45.— Concepto y criterios de delimitación de sectores.....	152
Artículo 46.— Ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable.....	153
Artículo 47.— Documentación.....	153
<b>Sección 2.<sup>a</sup></b> Procedimiento .....	154
Artículo 48.— Procedimiento municipal .....	154
Artículo 49.— Aprobación definitiva .....	155
Artículo 50.— Aprobación parcial .....	157
<b>CAPÍTULO II.</b> Planes parciales .....	157
<b>Sección 1.<sup>a</sup></b> Contenido .....	157
Artículo 51.— Objeto.....	157
Artículo 52.— Determinaciones .....	158
Artículo 53.— Densidad y edificabilidad.....	159
Artículo 54.— Módulos de reserva.....	159
Artículo 55.— Documentación.....	162
<b>Sección 2.<sup>a</sup></b> Procedimiento de iniciativa municipal.....	162
Artículo 56.— Formulación .....	162
Artículo 57.— Procedimiento.....	163
<b>Sección 3.<sup>a</sup></b> Especialidades del procedimiento con iniciativa no municipal.....	165
Artículo 58.— Formulación .....	165
Artículo 59.— Documentación.....	165
Artículo 60.— Procedimiento.....	166
<b>CAPÍTULO III.</b> Planes especiales.....	168
Artículo 61.— Contenido .....	168
Artículo 62.— Planes independientes .....	168
Artículo 63.— Desarrollo de directrices territoriales.....	169
Artículo 64.— Desarrollo del plan general .....	170
Artículo 65.— Planes especiales de reforma interior .....	170
Artículo 66.— Conjuntos de interés cultural.....	171

<b>CAPÍTULO IV.</b> Otros instrumentos de ordenación urbanística	172
<b>Sección 1.<sup>a</sup></b> Estudios de detalle	172
Artículo 67.— Contenido	172
Artículo 68.— Procedimiento	173
<b>Sección 2.<sup>a</sup></b> Ordenanzas de edificación	173
Artículo 69.— Ordenanzas de edificación	173
<b>CAPÍTULO V.</b> Disposiciones comunes	174
<b>Sección 1.<sup>a</sup></b> Suspensión de licencias	174
Artículo 70.— Supuestos	174
Artículo 71.— Plazos	175
<b>Sección 2.<sup>a</sup></b> Efectos	175
Artículo 72.— Obligatoriedad	175
Artículo 73.— Ejecutividad	176
Artículo 74.— Legitimación de expropiaciones	176
Artículo 75.— Edificios fuera de ordenación	176
<b>Sección 3.<sup>a</sup></b> Vigencia y alteración	177
Artículo 76.— Régimen general	177
Artículo 77.— Revisión	178
Artículo 78.— Procedimiento de modificación	179
Artículo 79.— Requisitos especiales	179
Artículo 80.— Modificaciones dotacionales	180
<b>Sección 4.<sup>a</sup></b> Documentos refundidos de planeamiento	181
Artículo 81.— Documentos refundidos de planeamiento	181
<b>TÍTULO TERCERO. Instrumentos de política urbanística y del suelo</b>	182
<b>CAPÍTULO I.</b> Directriz especial de urbanismo	182
Artículo 82.— Objeto	182
Artículo 83.— Marco normativo de referencia	182
Artículo 84.— Marco normativo subsidiario	183
Artículo 85.— Procedimiento y efectos	183
<b>CAPÍTULO II.</b> Sistema de información urbanística de Aragón	184
Artículo 86.— Contenido	184
<b>CAPÍTULO III.</b> Planes y proyectos de interés general de Aragón	184
<b>Sección 1.<sup>a</sup></b> Objeto y tipología	184
Artículo 87.— Objeto	184
Artículo 88.— Tipología	185
<b>Sección 2.<sup>a</sup></b> Procedimiento	186
Artículo 89.— Declaración del interés general	186
Artículo 90.— Competencia para la tramitación	186

Artículo 91.— Reserva, tanteo y retracto .....	186
Artículo 92.— Procedimiento.....	187
<b>Sección 3.<sup>a</sup></b> Consorcio de interés general .....	188
Artículo 93.— Consorcio de interés general.....	188
<b>Sección 4.<sup>a</sup></b> Contenido y efectos .....	189
Artículo 94.— Contenido general.....	189
Artículo 95.— Determinaciones .....	189
Artículo 96.— Documentación.....	191
Artículo 97.— Efectos.....	192
<b>Sección 5.<sup>a</sup></b> Ejecución.....	192
Artículo 98.— Ejecución .....	192
Artículo 99.— Régimen de cesiones y recepción de la urbanización.....	193
<b>CAPÍTULO IV.</b> Programas de coordinación del planeamiento urbanístico .....	194
Artículo 100.— Objeto.....	194
Artículo 101.— Determinaciones .....	195
Artículo 102.— Procedimiento.....	195
<b>CAPÍTULO V.</b> Norma técnica de planeamiento .....	196
Artículo 103.— Objeto.....	196
Artículo 104.— Contenido .....	196
Artículo 105.— Procedimiento y efectos.....	197
<b>CAPÍTULO VI.</b> Convenios urbanísticos .....	197
Artículo 106.— Objeto.....	197
Artículo 107.— Convenios de planeamiento .....	199
Artículo 108.— Convenios de gestión.....	199
Artículo 109.— Registro público de convenios .....	200
<b>CAPÍTULO VII.</b> Patrimonios públicos de suelo.....	201
<b>Sección 1.<sup>a</sup></b> Disposiciones generales .....	201
Artículo 110.— Constitución.....	201
Artículo 111.— Destino .....	201
Artículo 112.— Bienes integrantes.....	202
Artículo 113.— Reservas de terrenos .....	202
<b>Sección 2.<sup>a</sup></b> Disposición.....	203
Artículo 114.— Supuestos.....	203
Artículo 115.— Cesión onerosa mediante concurso .....	204
Artículo 116.— Cesión onerosa mediante subasta .....	205
Artículo 117.— Cesión onerosa mediante permuta.....	205
Artículo 118.— Cesión gratuita.....	205

Artículo 119.— Cesión entre Administraciones .....	206
Artículo 120.— Derecho de superficie .....	206
<b>CAPÍTULO VIII. Áreas de tanteo y retracto .....</b>	<b>206</b>
Artículo 121.— Delimitación de áreas .....	206
Artículo 122.— Procedimiento para la delimitación de áreas .....	207
Artículo 123.— Régimen del derecho de tanteo y retracto..	208
Artículo 124.— Ejercicio a favor de consorcios, empresas públicas o sociedades urbanísticas .....	209
<b>TÍTULO CUARTO. Gestión urbanística .....</b>	<b>210</b>
<b>CAPÍTULO I. Disposiciones generales .....</b>	<b>210</b>
<b>Sección 1.ª Régimen general .....</b>	<b>210</b>
Artículo 125.— Alternativas de ejecución.....	210
Artículo 126.— Competencias.....	210
Artículo 127.— Formas de gestión .....	211
Artículo 128.— Presupuestos de ejecución .....	211
Artículo 129.— Elección de la modalidad de gestión .....	212
Artículo 130.— Recepción y conservación de las obras de urbanización.....	212
<b>Sección 2.ª Aprovechamiento urbanístico .....</b>	<b>213</b>
Artículo 131.— Definiciones.....	213
Artículo 132.— Aprovechamiento medio .....	213
Artículo 133.— Coeficientes de homogeneización .....	215
Artículo 134.— Aprovechamiento en suelo urbano .....	216
Artículo 135.— Aprovechamiento en suelo urbanizable .....	218
Artículo 136.— Diferencias de aprovechamiento.....	218
Artículo 137.— Bienes de dominio público .....	219
<b>CAPÍTULO II. Actuaciones aisladas .....</b>	<b>220</b>
Artículo 138.— Actuaciones aisladas.....	220
Artículo 139.— Actuación sobre parcelas o solares exis- tentes.....	220
Artículo 140.— Actuación mediante normalización de fincas	221
<b>CAPÍTULO III. Actuaciones integradas .....</b>	<b>221</b>
<b>Sección 1.ª Disposiciones generales .....</b>	<b>221</b>
Artículo 141.— Modalidades .....	221
Artículo 142.— Programación .....	221
Artículo 143.— Colaboración de los propietarios .....	222
Artículo 144.— Proyectos de urbanización .....	223
Artículo 145.— Unidades de ejecución.....	225
Artículo 146.— Cargas de urbanización .....	225

<b>Sección 2.<sup>a</sup></b> Reparcelación.....	227
Artículo 147.— Objeto.....	227
Artículo 148.— Reparcelación voluntaria y forzosa .....	228
Artículo 149.— Contenido .....	228
Artículo 150.— Exclusiones.....	230
Artículo 151.— Reparcelación económica .....	230
Artículo 152.— Documentación.....	231
Artículo 153.— Suspensión de licencias .....	234
Artículo 154.— Procedimiento.....	234
Artículo 155.— Efectos.....	234
<b>Sección 3.<sup>a</sup></b> Gestión directa por expropiación .....	235
Artículo 156.— Gestión directa por expropiación.....	235
<b>Sección 4.<sup>a</sup></b> Gestión directa por cooperación.....	236
Artículo 157.— Gestión directa por cooperación .....	236
<b>Sección 5.<sup>a</sup></b> Gestión indirecta por compensación.....	237
Artículo 158.— Caracteres y plazo .....	237
Artículo 159.— Requisitos .....	237
Artículo 160.— Programa de compensación .....	238
Artículo 161.— Procedimiento.....	240
Artículo 162.— Incorporaciones y expropiaciones .....	241
Artículo 163.— Estatuto de la Junta de compensación y relación con la Administración .....	241
Artículo 164.— Transmisiones .....	242
Artículo 165.— Responsabilidad .....	242
<b>Sección 6.<sup>a</sup></b> Gestión indirecta por urbanizador .....	243
<b>Subsección 1.<sup>a</sup></b> Disposiciones generales .....	243
Artículo 166.— Caracteres .....	243
Artículo 167.— Supuestos de aplicación .....	243
<b>Subsección 2.<sup>a</sup></b> Programas de urbanización.....	244
Artículo 168.— Programas de urbanización.....	244
Artículo 169.— Finalidades.....	244
Artículo 170.— Documentación.....	245
Artículo 171.— Alternativa técnica.....	246
Artículo 172.— Proposición jurídico-económica .....	247
<b>Subsección 3.<sup>a</sup></b> Sujetos.....	250
Artículo 173.— Estatuto del urbanizador y relación con la Administración .....	250
Artículo 174.— Derechos y prerrogativas del urbanizador...	251
Artículo 175.— Cesión y subcontratación.....	252
Artículo 176.— Responsabilidades del urbanizador .....	253

Artículo 177.— Garantía de promoción y retribución.....	254
Artículo 178.— Derechos y deberes de los propietarios.....	255
Artículo 179.— Retribución al urbanizador.....	256
Artículo 180.— Prerrogativas de la administración, resolución de conflictos y arbitraje .....	258
<b>Subsección 4.<sup>a</sup></b> Procedimiento y efectos .....	259
Artículo 181.— Redacción y promoción de los programas .	259
Artículo 182.— Bases generales y particulares para adjudicación de programas .....	260
Artículo 183.— Inicio del procedimiento .....	262
Artículo 184.— Tramitación en competencia.....	263
Artículo 185.— Presentación de alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.....	264
Artículo 186.— Selección de la alternativa técnica.....	264
Artículo 187.— Adjudicación del programa de urbanización	266
Artículo 188.— Efectos.....	267
Artículo 189.— Modificaciones del programa .....	268
<b>Subsección 5.<sup>a</sup></b> Incumplimiento .....	268
Artículo 190.— Resolución de programas de urbanización.	268
<b>CAPÍTULO IV.</b> Obtención de terrenos dotacionales .....	270
<b>Sección 1.<sup>a</sup></b> Modalidades.....	270
Artículo 191.— Definiciones.....	270
Artículo 192.— Sistemas generales .....	271
Artículo 193.— Dotaciones locales.....	272
Artículo 194.— Suelo urbano consolidado.....	272
<b>Sección 2.<sup>a</sup></b> Ocupación directa .....	272
Artículo 195.— Concepto .....	272
Artículo 196.— Procedimiento.....	273
Artículo 197.— Indemnización.....	273
<b>CAPÍTULO V.</b> Expropiación forzosa .....	274
<b>Sección 1.<sup>a</sup></b> Supuestos y plazo .....	274
Artículo 198.— Supuestos expropiatorios.....	274
Artículo 199.— Función social de la propiedad.....	275
Artículo 200.— Destino de las parcelas expropiadas por incumplimiento de la función social de la propiedad .....	275
Artículo 201.— Superficies expropiables .....	276
Artículo 202.— Servidumbres.....	276
Artículo 203.— Plazo.....	276
Artículo 204.— Bienes públicos.....	277

<b>Sección 2.<sup>a</sup></b> Procedimientos expropiatorios especiales por razón de urbanismo .....	277
Artículo 205.— Determinación del ámbito y relación de propietarios afectados .....	277
Artículo 206.— Prohibición de construcciones .....	277
Artículo 207.— Expropiación individualizada o conjunta .....	278
Artículo 208.— Procedimiento de tasación conjunta.....	278
Artículo 209.— Aprobación del expediente de tasación conjunta.....	279
Artículo 210.— Pago o consignación.....	280
Artículo 211.— Modalidades de pago .....	280
Artículo 212.— Ocupación e inscripción registral.....	281
<b>Sección 3.<sup>a</sup></b> Jurado Aragonés de Expropiación .....	282
Artículo 213.— Jurado Aragonés de Expropiación.....	282
<b>CAPÍTULO VI.</b> Sectores concertados de urbanización prioritaria .....	284
Artículo 214.— Concepto .....	284
Artículo 215.— Documentación y publicidad de la declaración .....	285
Artículo 216.— Efectos de la declaración .....	286
Artículo 217.— Gestión .....	286
<b>TÍTULO QUINTO. Edificación y uso del suelo</b> .....	287
<b>CAPÍTULO I.</b> Normas de directa aplicación .....	287
Artículo 218.— Protección del paisaje .....	287
Artículo 219.— Alturas .....	288
Artículo 220.— Distancia de vías .....	288
<b>CAPÍTULO II.</b> Edificación forzosa .....	288
Artículo 221.— Edificación de parcelas y solares .....	288
Artículo 222.— Presupuestos de la edificación .....	289
Artículo 223.— Efectos del incumplimiento.....	289
Artículo 224.— Declaración de situación de ejecución por sustitución.....	289
Artículo 225.— Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución .....	291
Artículo 226.— Concurso convocado de oficio.....	291
Artículo 227.— Concurso convocado a instancia de interesado.....	292
Artículo 228.— Incumplimiento del adjudicatario del concurso.....	294

<b>CAPÍTULO III.</b> Licencias .....	294
<b>Sección 1.<sup>a</sup></b> Modalidades.....	294
Artículo 229.— Reglas comunes .....	294
Artículo 230.— Licencia ambiental de actividades clasificadas .....	295
Artículo 231.— Licencia de inicio de actividad .....	295
Artículo 232.— Licencia de apertura.....	295
Artículo 233.— Licencia de ocupación .....	295
Artículo 234.— Resolución única.....	295
Artículo 235.— Evaluación de impacto ambiental .....	296
<b>Sección 2.<sup>a</sup></b> Licencias urbanísticas.....	296
Artículo 236.— Actos sujetos .....	296
Artículo 237.— Régimen .....	297
Artículo 238.— Licencias para la edificación y urbanización simultáneas .....	297
Artículo 239.— Edificación y urbanización simultáneas fuera de unidad de ejecución .....	297
Artículo 240.— Edificación y urbanización simultáneas en unidad de ejecución .....	298
Artículo 241.— Suministros .....	300
Artículo 242.— Procedimiento.....	300
Artículo 243.— Silencio administrativo.....	301
Artículo 244.— Administración de la Comunidad Autónoma .....	301
<b>CAPÍTULO IV.</b> Parcelaciones .....	302
Artículo 245.— Definiciones.....	302
Artículo 246.— Parcelaciones ilegales .....	303
Artículo 247.— Parcelas indivisibles.....	303
Artículo 248.— Régimen .....	303
Artículo 249.— Licencia o declaración.....	304
Artículo 250.— Procedimiento.....	304
<b>CAPÍTULO V.</b> Deber de conservación.....	305
<b>Sección 1.<sup>a</sup></b> Deber de conservación, órdenes de ejecución e inspecciones periódicas .....	305
Artículo 251.— Contenido .....	305
Artículo 252.— Procedimiento.....	305
Artículo 253.— Subvenciones .....	306
Artículo 254.— Opción.....	306
Artículo 255.— Cumplimiento.....	307
Artículo 256.— Ejecución forzosa.....	307
Artículo 257.— Áreas sujetas a inspección periódica de construcciones y edificaciones .....	307

<b>Sección 2.<sup>a</sup></b>	Declaración de ruina .....	308
Artículo 258.—	Supuestos, medidas, efectos y obligaciones	308
Artículo 259.—	Ruina inminente .....	310
Artículo 260.—	Alteración de la ruina.....	310
<b>TÍTULO SEXTO. Disciplina urbanística</b>	.....	311
<b>CAPÍTULO I.</b>	Inspección urbanística.....	311
Artículo 261.—	Competencias.....	311
Artículo 262.—	Facultades .....	311
Artículo 263.—	Actas de inspección.....	312
Artículo 264.—	Funciones .....	313
<b>CAPÍTULO II.</b>	Protección de la legalidad.....	314
Artículo 265.—	Obras y usos en curso de ejecución.....	314
Artículo 266.—	Obras terminadas .....	314
Artículo 267.—	Ejecución forzosa.....	315
Artículo 268.—	Competencias autonómicas y comarcales .	316
Artículo 269.—	Suspensión de licencias .....	317
Artículo 270.—	Revisión .....	318
Artículo 271.—	Suspensión de suministros.....	318
Artículo 272.—	Protección de la legalidad y Registro de la Propiedad .....	319
Artículo 273.—	Sujeción a otros regímenes .....	319
<b>CAPÍTULO III.</b>	Régimen sancionador.....	319
Artículo 274.—	Infracciones leves.....	319
Artículo 275.—	Infracciones graves .....	321
Artículo 276.—	Infracciones muy graves.....	323
Artículo 277.—	Responsables .....	324
Artículo 278.—	Graduación de sanciones.....	325
Artículo 279.—	Medidas complementarias .....	325
Artículo 280.—	Prescripción .....	327
Artículo 281.—	Competencias.....	328
Artículo 282.—	Ejecución forzosa.....	328
Artículo 283.—	Condonación parcial .....	329
<b>TÍTULO SÉPTIMO. Régimen urbanístico simplificado</b>	...	329
Artículo 284.—	Ámbito subjetivo .....	329
Artículo 285.—	Zonas de borde en municipios sin plan general.....	330
Artículo 286.—	Plan general simplificado .....	333
Artículo 287.—	Planeamiento de desarrollo y reservas.....	334
Artículo 288.—	Aprovechamiento urbanístico .....	335
Artículo 289.—	Gestión urbanística .....	335

Artículo 290.— Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias .....	335
---	-----

**DISPOSICIONES ADICIONALES**

Primera.— Suelo no urbanizable especial en municipios sin planeamiento.....	336
Segunda.— Unidad mínima de cultivo .....	337
Tercera.— Evaluación ambiental y de impacto ambiental ...	338
Cuarta.— Información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada.....	338
Quinta.— Publicidad y publicación .....	339
Sexta.— Subvenciones para adaptación y elaboración de planes generales .....	340
Séptima.— Régimen de la información pública.....	340
Octava.— Régimen de control de la producción, posesión y gestión de residuos de construcción y demolición.....	340
Novena.— Registro de suelos públicos .....	341
Décima.— Registro administrativo de entidades colaboradoras y programas .....	341
Undécima.— Reorganización de las unidades administrativas competentes en materia de urbanismo .....	341
Duodécima.— Régimen de recursos .....	342

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Primera.— Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales .....	342
Segunda.— Instrumentos urbanísticos vigentes .....	342
Tercera.— Régimen transitorio del suelo.....	343
Cuarta.— Régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación .....	344
Quinta.— Unidades mínimas de cultivo .....	345
Sexta.— Regularización de parcelaciones ilegales y actuaciones en áreas degradadas.....	345
Séptima.— Régimen aplicable a los procedimientos de otorgamiento de licencias y autorizaciones.....	353
Octava.— Régimen aplicable a los proyectos supramunicipales .....	353
Novena.— Régimen aplicable para la delimitación de sectores	353
Décima.— Régimen aplicable a las reservas.....	354
Undécima.— Ejecución del planeamiento.....	354
Duodécima.— Bases generales para la aprobación de programas de urbanización .....	356

Decimotercera.— Régimen aplicable a los patrimonios públicos de suelo y a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos de suelo .....	356
Decimocuarta.— Régimen transitorio de los convenios urbanísticos.....	356
Decimoquinta.— Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores.....	357
Decimosexta.— Régimen aplicable a las zonas periféricas .	357
Decimoséptima.— Régimen del subsuelo .....	357
Decimooctava.— Régimen transitorio de órganos colegiados	357

### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

Primera.— Derogación expresa.....	358
Segunda.— Derogación por incompatibilidad.....	359

### **DISPOSICIONES FINALES**

Primera.— Modificación de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón .....	359
Segunda.— Modificación del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón .....	359
Tercera.— Referencias a proyectos supramunicipales en otras normas.....	360
Cuarta.— Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio .....	360
Quinta.— Cartografía.....	361
Sexta.— Adecuación de sanciones. ....	361
Séptima.— Ámbito de aplicación del régimen urbanístico simplificado. ....	361
Octava.— Desarrollo reglamentario .....	362
Novena.— Jurado Aragonés de Expropiación .....	362
Décima.— Entrada en vigor.....	362

δ <b>3 Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios .....</b>	<b>363</b>
---	------------

<b>PREÁMBULO.....</b>	<b>365</b>
Artículo único.— Aprobación del reglamento .....	375

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

Primera.— Alturas de las edificaciones en municipios sin Plan General.....	375
Segunda.— Supresión de barreras arquitectónicas .....	376

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Primera.— Aplicabilidad del régimen urbanístico simplificado de los pequeños municipios ( <i>derogada por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón</i> ) .....	376
Segunda.— Adaptación a la Ley Urbanística de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes con anterioridad a la misma y modificaciones de los no adaptados ( <i>derogada por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón</i> ) .....	376
Tercera.— Régimen Transitorio de los programas de actuación urbanística ( <i>derogada por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón</i> ) .....	376

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Única.— Derogación por incompatibilidad.....	376
--	-----

## **DISPOSICIONES FINALES**

Primera.— Recursos frente a actos del Consejo y de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio .....	376
Segunda.— Desplazamiento de normativa reglamentaria estatal .....	377
Tercera.— Entrada en vigor .....	377

## **ANEXO**

Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios .....	378
--	-----

## **TÍTULO PRELIMINAR.....**

### **CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones Generales.....**

Artículo 1.— Objeto .....	378
Artículo 2.— Administraciones urbanísticas .....	378
Artículo 3.— Colaboración.....	378
Artículo 4.— Informes.....	379

### **CAPÍTULO SEGUNDO. Consorcios urbanísticos .....**

Artículo 5.— Constitución del consorcio .....	379
Artículo 6.— Finalidades.....	379
Artículo 7.— Competencias.....	380

### **CAPÍTULO TERCERO. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.....**

Artículo 8.— Objeto.....	381
Artículo 9.— Enumeración (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	381
Artículo 10.— Constitución (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	381
Artículo 11.— Cuotas de participación .....	381
Artículo 12.— Carácter.....	382
Artículo 13.— Aprobación municipal.....	382
Artículo 14.— Subrogación real .....	382
Artículo 15.— Acuerdos. ....	383
Artículo 16.— Disolución .....	383
<b>CAPÍTULO CUARTO.</b> Personificación en forma societaria.	383
Artículo 17.— Sociedades urbanísticas de capital íntegra o mayoritariamente público (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	383
Artículo 18.— Participación en sociedades urbanísticas .....	383
<b>TÍTULO I. Plan General de Ordenación Urbana.....</b>	383
<b>CAPÍTULO PRIMERO.</b> Función .....	383
Artículo 19.— Función genérica.....	383
<b>CAPÍTULO SEGUNDO.</b> Clasificación del suelo .....	384
Artículo 20.— Suelo urbano consolidado.....	384
Artículo 21.— Suelo urbano no consolidado (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).....	384
Artículo 22.— Suelo no urbanizable especial (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).....	384
Artículo 23.— Suelo no urbanizable genérico (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).....	384
Artículo 24.— Suelo urbanizable delimitado.....	384
Artículo 25.— Suelo urbanizable no delimitado (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).	385
Artículo 26.— Obligatoriedad .....	385
<b>CAPÍTULO TERCERO.</b> Determinaciones .....	386
<b>Sección 1ª.</b> Determinaciones genéricas.....	386
Artículo 27.— Enumeración.....	386
Artículo 28.— En suelo urbano .....	387
Artículo 29.— En suelo no urbanizable .....	388
Artículo 30.— En suelo urbanizable .....	388
Artículo 31.— Previsiones de desarrollo y revisión .....	388
<b>Sección 2ª.</b> Determinaciones específicas .....	389
Artículo 32.— Suelo urbano consolidado.....	389

Artículo 33.— Suelo urbano no consolidado.....	391
Artículo 34.— Suelo no urbanizable genérico .....	392
Artículo 35.— Suelo no urbanizable especial .....	393
Artículo 36.— Suelo urbanizable delimitado.....	394
Artículo 37.— Sectorización del suelo urbanizable delimitado	395
Artículo 38.— Definición de los sistemas generales en suelo urbanizable delimitado.....	395
Artículo 39.— Suelo urbanizable no delimitado.....	396
Artículo 40.— Fijación de aprovechamientos medios.....	397
<b>CAPÍTULO CUARTO.</b> Estructura territorial .....	398
Artículo 41.— Modelo estructural .....	398
Artículo 42.— Sistema general de comunicaciones .....	400
Artículo 43.— Sistema general de espacios libres públicos.	401
Artículo 44.— Sistema general de equipamiento .....	401
Artículo 45.— Dimensionamiento y obtención de sistemas generales .....	401
Artículo 46.— Infraestructuras de ámbito funcional superior al del Plan General .....	402
Artículo 47.— Medidas protectoras y conservadoras.....	402
Artículo 48.— Reservas para vivienda protegida .....	403
<b>CAPÍTULO QUINTO.</b> Documentación .....	403
Artículo 49.— Documentos obligatorios .....	403
Artículo 50.— Concepto y contenido de la Memoria.....	404
Artículo 51.— Memoria descriptiva.....	404
Artículo 52.— Memoria justificativa.....	406
Artículo 53.— Anexo de síntesis .....	407
Artículo 54.— Planos de información.....	407
Artículo 55.— Planos de ordenación .....	408
Artículo 56.— Catálogos .....	409
Artículo 57.— Normas urbanísticas .....	409
Artículo 58.— Estudio económico .....	410
<b>CAPÍTULO SEXTO.</b> Procedimiento .....	411
<b>Sección 1ª.</b> Formulación.....	411
Artículo 59.— Concepto.....	411
Artículo 60.— Formulación .....	411
<b>Sección 2ª.</b> Aprobación.....	412
Artículo 61.— Aprobación inicial .....	412
Artículo 62.— Información pública y alegaciones.....	412
Artículo 63.— Aprobación provisional.....	413
Artículo 64.— Aprobación definitiva.....	414

Artículo 65.— Silencio administrativo .....	415
Artículo 66.— Publicación .....	416
<b>TÍTULO II. Planes parciales</b> .....	416
<b>CAPÍTULO PRIMERO.</b> Disposiciones generales .....	416
Artículo 67.— Función (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	416
Artículo 68.— Carácter de la urbanización (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).....	416
<b>CAPÍTULO SEGUNDO.</b> Determinaciones.....	416
Artículo 69.— Contenido general.....	416
Artículo 70.— Límite máximo de edificabilidad (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).	418
Artículo 71.— Zonificación.....	418
Artículo 72.— Suelo con destino rotacional .....	418
Artículo 73.— Redes de comunicaciones .....	418
Artículo 74.— Redes y galerías de servicios .....	419
Artículo 75.— Contenido del Plan de etapas .....	420
Artículo 76.— Evaluación económica de obras y servicios..	421
<b>CAPÍTULO TERCERO.</b> Módulos de reserva.....	421
<b>Sección 1ª.</b> Disposiciones generales .....	421
Artículo 77.— Establecimiento, modificación y supresión ...	421
Artículo 78.— Reglas generales sobre cómputo de reservas	422
Artículo 79.— Definición del equipamiento.....	422
Artículo 80.— Criterios generales de localización del equipamiento y los espacios libres .....	423
<b>Sección 2ª.</b> Módulos de reserva en sectores de uso característico residencial .....	423
Artículo 81.— Módulos exigibles .....	423
Artículo 82.— Reservas del sistema local de espacios libres de dominio y uso público .....	423
Artículo 83.— Reservas del sistema local de equipamientos	424
Artículo 84.— Reservas del sistema local de viario y aparcamientos .....	426
<b>Sección 3ª.</b> Módulos de reserva en sectores de uso característico industrial.....	427
Artículo 85.— Módulos exigibles .....	427
<b>Sección 4ª.</b> Módulos de reserva en sectores de uso característico terciario o de servicios.....	429
Artículo 86.— Módulos exigibles .....	429

<b>Sección 5ª.</b> Módulos de reserva en urbanizaciones turísticas y de segunda residencia.....	431
Artículo 87.— Módulos exigibles .....	431
<b>CAPÍTULO CUARTO.</b> Documentación .....	431
Artículo 88.— Documentación preceptiva.....	431
Artículo 89.— Memoria.....	432
Artículo 90.— Documentación gráfica .....	433
Artículo 91.— Planos de ordenación y proyecto .....	433
Artículo 92.— Catálogos .....	434
Artículo 93.— Normas Urbanísticas.....	434
Artículo 94.— Documentación del Plan de etapas.....	435
Artículo 95.— Estudio económico-financiero .....	435
<b>CAPÍTULO QUINTO.</b> Procedimiento .....	436
<b>Sección 1ª.</b> Disposiciones generales .....	436
Artículo 96.— Formulación .....	436
<b>Sección 2ª.</b> Planes Parciales de iniciativa municipal.....	436
Artículo 97.— Aprobación inicial y sometimiento a información pública e informe. ....	436
Artículo 98.— Aprobación definitiva.....	437
<b>Sección 3ª.</b> Planes Parciales de iniciativa privada .....	438
Artículo 99.— Documentación adicional .....	438
Artículo 100.— Planes Parciales con determinaciones complementarias.....	439
Artículo 101.— Preferencia en la tramitación .....	439
Artículo 102.— Aprobación inicial (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	440
Artículo 103.— Información pública e informe de la Administración autonómica (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	440
Artículo 104.— Aprobación definitiva (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	440
<b>TÍTULO III. Planes especiales</b> .....	440
<b>CAPÍTULO PRIMERO.</b> Función y Clasificación.....	440
Artículo 105.— Función.....	440
Artículo 106.— Clasificación.....	441
<b>CAPÍTULO SEGUNDO.</b> Planes Especiales e Independientes	441
Artículo 107.— Objeto y contenido.....	441
Artículo 108.— Documentación y procedimiento .....	442
<b>CAPÍTULO TERCERO.</b> Planes Especiales que desarrollan Directrices de Ordenación Territorial .....	443

Artículo 109.— Objeto y contenido.....	443
Artículo 110.— Documentación y tramitación.....	443
<b>CAPÍTULO CUARTO.</b> Planes Especiales que desarrollan Plan General.....	444
<b>Sección 1ª.</b> Cuestiones generales .....	444
Artículo 111.— Clases, contenidos y determinaciones .....	444
Artículo 112.— Documentación y tramitación.....	444
<b>Sección 2ª.</b> Planes Especiales relativos al desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos .....	446
Artículo 113.— Desarrollo y coordinación de infraestructuras y sistemas generales .....	446
Artículo 114.— Saneamiento.....	446
<b>Sección 3ª.</b> Planes Especiales de Protección y Mejora .....	447
Artículo 115.— Protección y mejora del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje .....	447
Artículo 116.— Protección y mejora de las vías de comunicación .....	448
Artículo 117.— Protección y mejora del patrimonio edificado, las tipologías edificatorias y el espacio urbano existente. ....	448
<b>Sección 4ª.</b> Planes Especiales de Reforma Interior .....	450
Artículo 118.— Reforma interior en suelo urbano.....	450
Artículo 119.— Operaciones integradas en suelo urbano no consolidado (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	451
Artículo 120.— Adaptación de módulos de reserva para suelo urbano (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	451
<b>CAPÍTULO QUINTO.</b> Otros Planes Especiales .....	451
<b>Sección 1ª.</b> Planes Especiales de carácter mixto.....	451
Artículo 121.— Planes Especiales Mixtos .....	451
Artículo 122.— Plan especial de Protección y Reforma Interior .....	451
<b>Sección 2ª.</b> Planes Especiales de Protección de Conjuntos de Interés Cultural .....	452
Artículo 123.— Planes Especiales de Protección de Conjuntos de Interés Cultural .....	452
<b>Sección 3ª.</b> Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Áreas de Expansión Ganadera .....	453
Artículo 124.— Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Áreas de Expansión Ganadera .....	453

<b>TÍTULO IV. Estudios de detalle .....</b>	454
Artículo 125.— Función y límites.....	454
Artículo 126.— Alineaciones y rasantes.....	454
Artículo 127.— Ordenación de volúmenes.....	454
Artículo 128.— Condiciones estéticas y de composición....	455
Artículo 129.— Documentación.....	455
Artículo 130.— Procedimiento (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	456
<b>TÍTULO V. Proyectos de delimitación del suelo.....</b>	456
(Artículos 131 a 135, derogados por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	456
<b>TÍTULO VI. Normas subsidiarias provinciales.....</b>	456
(Artículos 136 a 140, derogados por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	456
<b>TÍTULO VII. Disposiciones comunes sobre planeamien- to urbanístico .....</b>	456
<b>CAPÍTULO PRIMERO. Suspensión de licencias.....</b>	456
Artículo 141.— Supuestos.....	456
Artículo 142.— Plazos .....	457
<b>CAPÍTULO SEGUNDO. Publicidad .....</b>	458
Artículo 143.— Publicidad y publicación.....	458
Artículo 144.— Derecho de acceso .....	458
Artículo 145.— Libro registro de instrumentos de ordena- ción y gestión.....	459
Artículo 146.— Información .....	459
Artículo 147.— Cédula urbanística .....	460
<b>CAPÍTULO TERCERO. Efectos.....</b>	460
Artículo 148.— Obligatoriedad .....	460
Artículo 149.— Ejecutividad.....	461
Artículo 150.— Legitimación de expropiaciones .....	461
Artículo 151.— Edificios fuera de ordenación .....	461
<b>CAPÍTULO CUARTO. Vigencia y alteración.....</b>	462
Artículo 152.— Reglas generales.....	462
Artículo 153.— Revisión .....	462
Artículo 154.— Modificación.....	462
Artículo 155.— Requisitos especiales (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	463
Artículo 156.— Modificaciones dotacionales (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).....	463

Artículo 157.— Modificaciones mixtas (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	463
Artículo 158.— Incidencia de modificaciones sobre el aprovechamiento medio (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	463
<b>TÍTULO VIII. Proyectos de urbanización</b> .....	463
Artículo 159.— Función .....	463
Artículo 160.— Contenido .....	464
Artículo 161.— Adaptaciones del planeamiento .....	465
Artículo 162.— Documentación.....	465
Artículo 163.— Procedimiento (derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	465
<b>TÍTULO IX. Régimen urbanístico de pequeños municipios</b> .....	465
(Artículos 164 a 174, derogados por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) .....	465
δ <b>4 Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida</b> .....	467
<b>PREÁMBULO</b> .....	469
<b>TÍTULO I. Régimen de la vivienda protegida en Aragón</b> .....	474
<b>CAPÍTULO I. Disposiciones generales</b> .....	474
Artículo 1. Objeto de la programación pública de vivienda protegida.....	474
Artículo 2. Competencias en la programación pública de vivienda protegida .....	475
Artículo 3. Medidas sobre los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo .....	475
Artículo 4. Adjudicación directa .....	476
Artículo 5. Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas.....	477
<b>CAPÍTULO II. Tipología y régimen general de la vivienda protegida</b> .....	481
Artículo 6. Concepto de vivienda protegida .....	481
Artículo 7. Tipología de vivienda protegida.....	481
Artículo 8. Calificación como actuación protegida.....	482
Artículo 9. Condiciones de protección .....	483
Artículo 10. Régimen de cesión .....	483
Artículo 11. Destino .....	484
Artículo 12. Mejoras .....	484

Artículo 13. Extinción del régimen de protección .....	485
Artículo 14. Autorización de cesión y visado de contratos ..	485
Artículo 15. Requisitos de los contratos.....	488
<b>CAPÍTULO III. Intervención directa y colaboración de entidades privadas.....</b>	<b>489</b>
<b>Sección primera. Intervención directa de la Administración pública .....</b>	<b>489</b>
Artículo 16. Modalidades de intervención .....	489
Artículo 17. Modalidades de cesión y adjudicación.....	489
<b>Sección segunda. Colaboración de entidades privadas....</b>	<b>490</b>
Artículo 18. Modalidades y condiciones de colaboración....	490
Artículo 19. Procedimientos de adjudicación .....	490
<b>Sección tercera. Regímenes especiales de vivienda en alquiler .....</b>	<b>492</b>
Artículo 19 bis. Viviendas protegidas en régimen de alquiler	492
<b>CAPÍTULO IV. Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Comisión de Reclamaciones .....</b>	<b>493</b>
<b>Sección primera. Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.....</b>	<b>493</b>
Artículo 20. Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón .....	493
Artículo 21. Inscripción, modificación y cancelación .....	494
Artículo 22. Solicitud de inscripción .....	494
Artículo 23. Obligación de inscripción para la adjudicación.	495
<b>Sección segunda. Comisión de Reclamaciones.....</b>	<b>496</b>
Artículo 24. Sustitución del recurso de alzada en relación con las viviendas protegidas de Aragón.....	496
Artículo 25. Composición de la Comisión de Reclamaciones	497
Artículo 26. Régimen de funcionamiento .....	497
<b>TÍTULO II. Limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente sobre viviendas protegidas .....</b>	<b>498</b>
Artículo 27. Limitaciones al poder de disposición de viviendas protegidas de promoción pública.....	498
Artículo 28. Opción de compra sobre viviendas protegidas	499
Artículo 29. Derecho de tanteo sobre viviendas protegidas de promoción privada .....	499
Artículo 30. Derecho de retracto.....	500
Artículo 30 bis. Adquisición .....	501
Artículo 31. Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.....	502

<b>TÍTULO III. Inspección de vivienda, protección y restauración de la legalidad y régimen sancionador.....</b>	503
<b>CAPÍTULO I. Inspección de vivienda .....</b>	503
Artículo 32. Competencias .....	503
Artículo 33. Facultades.....	503
Artículo 34. Actas de inspección .....	504
Artículo 35. Funciones.....	505
<b>CAPÍTULO II. Protección de la legalidad.....</b>	506
Artículo 36. Protección de la legalidad .....	506
Artículo 37. Actuaciones, omisiones o usos en ejecución ...	506
Artículo 38. Actuaciones, omisiones o usos concluidos.....	507
Artículo 39. Autorizaciones ilegales.....	507
Artículo 40. Colaboración de la fuerza pública y ejecución forzosa .....	507
<b>CAPÍTULO III. Régimen sancionador.....</b>	508
<b>Sección primera. Infracciones administrativas y responsabilidad .....</b>	508
Artículo 41. Principios generales.....	508
Artículo 42. Infracciones leves .....	508
Artículo 43. Infracciones graves.....	509
Artículo 44. Infracciones muy graves .....	511
Artículo 45. Prescripción de infracciones .....	513
Artículo 46. Responsabilidad .....	514
Artículo 47. Circunstancias agravantes.....	515
Artículo 48. Circunstancias atenuantes.....	516
Artículo 49. Circunstancias mixtas .....	516
Artículo 50. Concurrencia de infracciones.....	517
<b>Sección segunda. Sanciones .....</b>	517
Artículo 51. Tipificación e individualidad de sanciones .....	517
Artículo 52. Graduación de sanciones .....	518
Artículo 53. Medidas complementarias.....	518
Artículo 54. Expropiación, desahucio y pérdida de beneficios	519
Artículo 55. Reíntegro del sobrecoste, sobreprecio o sobre- renta percibidos .....	519
Artículo 56. Afectación de las sanciones.....	520
Artículo 57. Prescripción de las sanciones.....	520
<b>Sección tercera. Competencia y procedimiento.....</b>	520
Artículo 58. Competencia para incoar procedimientos y san- cionar .....	520
Artículo 59. Procedimiento aplicable y caducidad.....	521

Artículo 60. Medidas provisionales.....	522
Artículo 61. Ejecución forzosa y estímulos al cumplimiento voluntario .....	522
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES</b>	
Primera. Competencias sobre patrimonio en relación con vivienda y suelo .....	523
Segunda. Modificación de la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de Fianzas de arrendamientos y otros contratos.....	524
Tercera. Modificación de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística .....	525
Cuarta. Protección de datos de carácter personal.....	526
Quinta. Presentación a las Cortes de Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón .....	527
Sexta. Viviendas de promoción pública directa o convenida por el Instituto del Suelo y de la Vivienda de Aragón pendientes de calificación definitiva.....	527
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	
Primera. Régimen transitorio de los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.....	528
Segunda. Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores.....	529
Tercera. Reservas de terrenos para la construcción de viviendas de protección pública.....	529
Cuarta. Normativa autonómica vigente a la entrada en vigor de esta Ley y normativa estatal supletoria .....	530
Quinta. Limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente respecto de viviendas protegidas existentes.....	530
Sexta. Régimen aplicable a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos de suelo	530
Séptima. Régimen aplicable a la descalificación de viviendas protegidas existentes a la entrada en vigor de esta Ley	530
Octava. Registro administrativo de transmisiones de viviendas protegidas .....	531
Novena. Régimen transitorio de la autorización de mejoras	531
Décima. Régimen de uso y disposición de inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo que no queden sujetos a limitaciones de precio o renta.....	531
<b>DISPOSICION DEROGATORIA</b>	
Única.....	531

## **DISPOSICIONES FINALES**

Primera. Desarrollo reglamentario .....	532
Segunda. Entrada en vigor .....	532

### **δ 5 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo ....**

Artículo único. Aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo .....	545
--	-----

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

Única. Remisiones normativas.....	545
-----------------------------------	-----

## **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

Única. Derogación normativa.....	546
----------------------------------	-----

## **DISPOSICIONES FINALES**

Única. Entrada en vigor .....	546
-------------------------------	-----

## **TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO**

<b>TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales</b> .....	546
---	-----

Artículo 1. Objeto de esta ley.....	546
-------------------------------------	-----

Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible .....	546
---	-----

Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística	547
--	-----

## **TÍTULO I. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos**

Artículo 4. Derechos del ciudadano .....	548
--	-----

Artículo 5. Deberes del ciudadano .....	549
---	-----

Artículo 6. Iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación .....	550
---	-----

Artículo 7. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.....	551
---	-----

Artículo 8. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades .....	552
--	-----

Artículo 9. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.....	553
---	-----

## **TÍTULO II. Bases del régimen del suelo** .....

Artículo 10. Criterios básicos de utilización del suelo .....	554
---	-----

Artículo 11. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.....	556
---	-----

Artículo 12. Situaciones básicas del suelo .....	557
--	-----

Artículo 13. Utilización del suelo rural.....	558
---	-----

Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística.....	560
---	-----

Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.....	561
Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística .....	563
Artículo 17. Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas.....	565
Artículo 18. Operaciones de distribución de beneficios y cargas.....	566
Artículo 19. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos...	568
Artículo 20. Declaración de obra nueva .....	569
<b>TÍTULO III. Valoraciones</b> .....	570
Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones .....	570
Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles .....	571
Artículo 23. Valoración en el suelo rural.....	572
Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado .....	573
Artículo 25. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.....	574
Artículo 26. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.....	575
Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas .....	576
Artículo 28. Régimen de la valoración.....	577
<b>TÍTULO IV. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial</b> .....	577
Artículo 29. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística .....	577
Artículo 30. Justiprecio .....	578
Artículo 31. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad .....	579
Artículo 32. Adquisición libre de cargas .....	579
Artículo 33. Modalidades de gestión de la expropiación .....	580
Artículo 34. Supuestos de reversión y retasación.....	581
Artículo 35. Supuestos indemnizatorios.....	582
<b>TÍTULO V. Función social de la propiedad y gestión del suelo</b> .....	583
<b>CAPÍTULO I. Venta y sustitución forzosas</b> .....	583
Artículo 36. Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas .....	583
Artículo 37. Régimen de la venta o sustitución forzosa .....	584

<b>CAPÍTULO II.</b> Patrimonios públicos de suelo .....	584
Artículo 38. Noción y finalidad .....	584
Artículo 39. Destino .....	585
<b>CAPÍTULO III.</b> Derecho de superficie.....	586
Artículo 40. Contenido, constitución y régimen.....	586
Artículo 41. Transmisión, gravamen y extinción.....	587
<b>TÍTULO VI. Régimen jurídico</b> .....	588
<b>CAPÍTULO I.</b> Actuaciones con el Ministerio Fiscal.....	588
Artículo 42. Infracciones constitutivas de delito o falta .....	588
<b>CAPÍTULO II.</b> Peticiones, actos y acuerdos.....	589
Artículo 43. Peticiones.....	589
Artículo 44. Administración demandada en subrogación ....	589
Artículo 45. Ejecución forzosa y vía de apremio .....	589
Artículo 46. Revisión de oficio.....	589
<b>CAPÍTULO III.</b> Acciones y recursos .....	589
Artículo 47. Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística .....	589
Artículo 48. Acción pública .....	590
Artículo 49. Acción ante los Tribunales ordinarios .....	590
Artículo 50. Recurso contencioso-administrativo .....	590
<b>CAPÍTULO IV.</b> Registro de la propiedad.....	591
Artículo 51. Actos inscribibles.....	591
Artículo 52. Certificación administrativa .....	592
Artículo 53. Clases de asientos.....	592
Artículo 54. Expedientes de distribución de beneficios y cargas	592
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES</b>	
Disposición adicional primera. Sistema de información urbana.....	594
Disposición adicional segunda. Bienes afectados a la Defen- sa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas.....	594
Disposición adicional tercera. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla .....	594
Disposición adicional cuarta. Gestión de suelos del patri- monio del Estado .....	595
Disposición adicional quinta. Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 .....	597
Disposición adicional sexta. Suelos forestales incendiados.	597

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.....	598
Disposición adicional octava. Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística .....	598
Disposición adicional novena. Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local .....	598
Disposición adicional décima. Actos promovidos por la Administración General del Estado .....	602
Disposición adicional undécima. Realojamiento y retorno ...	603
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	
Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida .....	603
Disposición transitoria segunda. Deberes de las actuaciones de dotación .....	604
Disposición transitoria tercera. Valoraciones .....	605
Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.....	605
Disposición transitoria quinta. Edificaciones existentes .....	606
<b>DISPOSICIONES FINALES</b>	
Disposición final primera. Título competencial y ámbito de aplicación .....	606
Disposición final segunda. Desarrollo.....	607



**δ 1. Ley 4/2009, de 22 de junio,  
de Ordenación del Territorio de Aragón**

(Publicada en el “Boletín Oficial de Aragón” núm. 124,  
de 30 de junio de 2009)



δ **1 Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.**

**PREÁMBULO**

**I**

La ordenación del territorio es una materia de exclusiva competencia de la Comunidad Autónoma, según se establece en el artículo 71.8.<sup>a</sup> del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril. A través de esa función pública, se pretende hacer realidad los principios de equilibrio territorial, demográfico, socioeconómico y ambiental, tal y como se prevé en la citada norma estatutaria.

Al aprobarse la Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio, apenas existía experiencia en la materia. La Comunidad Autónoma pudo aprovechar, ciertamente, los trabajos previos realizados por el Gobierno de Aragón, pero no era posible todavía contar con una ordenación del territorio practicada. Las leyes describían el desarrollo de una nueva función pública, sobre la que existían ciertas confusiones doctrinales y abundantes incógnitas políticas y jurídicas. Así, una vez admitida de manera generalizada la configuración de la ordenación territorial como una función pública de carácter horizontal, determinante de las vocaciones territoriales, se abría un amplio abanico de interrogantes; entre ellos, los relacionados con la indeterminación de su alcance.

No obstante, la Comunidad Autónoma ha ido generando diversos instrumentos de ordenación territorial, como son las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón, aprobadas por Ley 7/1998, de 16 de julio; las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas, aprobadas por Decreto 200/1997, de 9 de diciembre; las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés, aprobadas por Decreto 291/2005, de 13 de diciembre; y las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya, aprobadas por Decreto 205/2008, de 21 de octubre.

A lo largo de este tiempo, el significado de la ordenación del territorio y los contenidos de esta función pública han experimentado cambios importantes, que hacen conveniente la reforma del cuadro legal.

Entre las novedades más significativas se encuentran la Estrategia Territorial Europea (Potsdam, 1999) y la Agenda Territorial Europea (Leipzig, 2007). Ambas adoptadas por los ministros responsables de ordenación del territorio de los estados miembros de la Unión Europea, así como los Principios Directores para el Desarrollo Territorial Sostenible del Continente Europeo (Hannover, 2000), documento promovido por el Consejo de Europa. También cabe destacar el desarrollo de la legislación ambiental y su incidencia sobre la ordenación territorial, especialmente en la Estrategia Europea de Desarrollo Sostenible, aprobada por la Comisión Europea (2001); la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

En todo caso, determinados espacios de la Comunidad Autónoma requieren de una ordenación territorial específica, como ocurre con los entornos de las ciudades aragonesas más pobladas, los espacios que presentan densidades de población más bajas o altos índices de envejecimiento, los antiguos espacios fronterizos, los espacios vacíos, las zonas de montaña y los espacios o corredores de desarrollo económico. En relación con alguno de esos espacios, serán también necesarias activas medidas de cohesión territorial, conforme a los postulados introducidos en la Unión Europea por el Tratado de Lisboa, por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea y el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, firmado en Lisboa el 13 de diciembre de 2007 y ratificado por España el 15 de julio de 2008.

De la evolución europea en materia de ordenación del territorio se deduce la conveniencia de elaborar modelos de desarrollo territorial flexibles, sostenibles y participativos que constituyan un marco de orientación adecuado para las políticas sectoriales con incidencia territorial. En tal sentido, en los documentos citados se identifican las grandes estrategias de ordenación del territorio europeo: el desarrollo territorial policéntrico y equilibrado y una nueva relación entre campo y ciudad, el acceso equivalente a las infraestructuras y al conocimiento y la gestión prudente del patrimonio natural y cultural.

La primera estrategia, al propugnar el desarrollo territorial policéntrico y equilibrado, debiera llevar, de una parte, a la configuración de ciudades y regiones urbanas dinámicas, atractivas y competitivas y, de otra parte, a la conformación de diversificados espacios rurales, con capacidad de desarrollo endógeno, estableciendo una asociación más

integrada entre el campo y la ciudad. En consecuencia, deberá considerarse la formación en red del sistema urbano aragonés, a través del desarrollo de las cabeceras comarcales y otras centralidades del territorio, tratando asimismo de evitar la tendencia al crecimiento disperso de la urbanización, a la segregación social y a la falta de calidad ambiental en las ciudades. En relación con los espacios rurales, será preciso tener en cuenta, por una parte, la variedad de tendencias de desarrollo y los cambios en la agricultura, la ganadería y la silvicultura, que exigen una mayor diversificación de las rentas y de los usos del suelo del mundo rural; en este sentido, se hace necesario incidir en los territorios que, en su dimensión comarcal, se encuentran en situación crítica debido a su baja densidad demográfica, donde se hace más necesaria, si cabe, la configuración de un nuevo equilibrio demográfico. Por otra parte, habrá de considerarse también el papel del espacio metropolitano de Zaragoza con respecto al resto de Aragón, estableciendo nuevos mecanismos de cooperación y complementariedad entre la gran ciudad y su ámbito de influencia regional, especialmente con las comarcas de baja densidad poblacional y envejecidas del medio rural aragonés. Nuestra capital tiene necesidad, en definitiva, de mantener e incluso mejorar su rango dentro del sistema urbano español, pero haciendo que su crecimiento tenga un efecto difusor sobre el resto del sistema urbano aragonés, en lugar de agudizar su macrocefalia.

La segunda estrategia plantea el acceso equivalente, eficaz y sostenible a las infraestructuras, mediante redes de transporte integrado, así como a la innovación y al conocimiento, de conformidad con el modelo de desarrollo policéntrico. En coherencia con el mismo, parece necesario aprovechar la renta de situación aragonesa, impulsando sus comunicaciones con el resto de la Península Ibérica, así como con el centro de Europa a través de los Pirineos, e incrementar la accesibilidad de todas las comarcas. El acceso a las nuevas tecnologías de la información y la comunicación debe cumplir un papel importante para suplir el déficit de infraestructuras de comunicación existente en el medio rural aragonés.

La tercera estrategia incluye objetivos de conservación y desarrollo del patrimonio natural y de gestión prudente del patrimonio cultural. También hay que articular un desarrollo sostenible de los recursos energéticos existentes, en particular de los recursos renovables, y

evaluar los usos permitidos en relación con los riesgos naturales e inducidos y los impactos que esos usos puedan provocar en el territorio aragonés.

Además de trasladar las estrategias del desarrollo territorial europeo a la realidad aragonesa, conviene que la ordenación del territorio en la Comunidad Autónoma se desarrolle conforme a dos estrategias adicionales. La primera de ellas es la de interdependencia y coordinación administrativa, que obliga a prestar atención permanente al entorno territorial de Aragón, integrado por las comunidades autónomas limítrofes, el Estado, el ámbito de cooperación transfronteriza con las entidades territoriales francesas y la Unión Europea. La segunda estrategia es la de participación ciudadana, a fin de garantizar que la población pueda intervenir en aquellos instrumentos de planeamiento territorial que le afecten.

## II

De los variados antecedentes mencionados, así como de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en la materia, surgen reflexiones sobre lo que debe constituir hoy en día la función pública de la ordenación territorial.

La ordenación del territorio tiende a limitar el alcance de los elementos imperativos, para configurarse, en primer término, como la función pública que requiere y posibilita tener un conocimiento adecuado del territorio. Es preciso establecer los medios para disponer de la información que posibilite la adopción de las decisiones relativas a la utilización del territorio sobre la base de un conocimiento científico suficiente del mismo. De esa manera, se posibilita el establecimiento de un modelo territorial que constituya un marco para las políticas sectoriales con incidencia territorial, facilitando la toma de las decisiones relativas a los usos del suelo y a la localización de los diferentes equipamientos e infraestructuras.

Las actuaciones a realizar en el territorio cuyo interés excede el ámbito municipal, que hasta ahora venían recogidas en la normativa urbanística aragonesa como proyectos supramunicipales, adquieren en la presente ley un encuadre más correcto, como instrumento de ordenación territorial, a través de los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón. No obstante, esta figura, ampliamente recogida en

la legislación comparada, podrá ser desarrollada por la normativa sectorial y, en particular, por la urbanística en función de la finalidad de la actuación.

Existe a lo largo de la ley una preocupación por asegurar la coordinación entre las distintas administraciones públicas con competencias sobre el territorio, en particular con la Administración General del Estado, conforme se establece en los artículos 88.1 y 89.3 del Estatuto de Autonomía de Aragón, y con las entidades locales. Entre los mecanismos que permiten coordinar a los agentes que operan sobre el territorio para garantizar la adecuación de sus actuaciones al modelo territorial establecido, ha de singularizarse al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón. A este órgano se le atribuye la competencia para informar los Planes y Proyectos de Interés General, determinados planes urbanísticos, así como los planes sectoriales autonómicos y otras actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio que no figuran en los planes.

Otro dato determinante de la necesidad de una nueva regulación de la función pública de la ordenación del territorio viene proporcionado en Aragón por la consolidación de la organización comarcal, llevada a cabo fundamentalmente con las Leyes de Comarcalización (Ley 10/1993, de 4 noviembre, integrada en el texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre), de Delimitación Comarcal (Ley 8/1996, de 2 diciembre, integrada en el texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 2/2006, de 27 de diciembre), de Medidas de Comarcalización (Ley 23/2001, de 26 diciembre, modificada por Ley 3/2006, de 8 de junio) y de creación de las Comarcas (32 Leyes, 2000-2003). El proceso de reforma emprendido por estas leyes supone el intento más ambicioso de reestructurar la organización pública del territorio aragonés, lo cual no puede dejar de incidir sobre la ordenación de ese mismo territorio con la finalidad de lograr su desarrollo equilibrado y sostenible. A través de los instrumentos de ordenación del territorio, deben vertebrarse las aptitudes comarcales para la prestación de diversos servicios, como los sanitarios, educativos, de transporte o ambientales. La comarca ha de participar en la elaboración de los propios instrumentos de ordenación territorial, específicamente a través de la figura de los planes estratégicos u otras modalidades de participación que se puedan establecer en futuras transferencias de competencias a estos entes locales.

La prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial, establecida en la normativa medioambiental estatal de carácter básico, constituye una referencia obligada en la elaboración de los instrumentos de planeamiento territorial cuyo ámbito de aplicación sea coincidente con el de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales. Del mismo modo, la necesidad de integrar los criterios territoriales en los procedimientos de evaluación ambiental de planes y programas requiere una mayor participación del Departamento competente en materia de ordenación del territorio en estos procedimientos.

En definitiva, antes de dar un nuevo impulso a la ordenación territorial de la Comunidad Autónoma, parece conveniente introducir en sus fundamentos legales los nuevos principios de la ordenación del territorio europeo, profundizar en aspectos como la coordinación y la información territoriales, dar mayor flexibilidad a los instrumentos de ordenación territorial, deslindándolos de los que pertenecen al urbanismo, incorporar la perspectiva comarcal y establecer una adecuada relación con la normativa medioambiental. Por añadidura, la existencia de un sistema conceptual más depurado, debido a la evolución experimentada, puede ser aprovechada en el nuevo régimen de la ordenación del territorio.

### III

En todo caso, en la nueva Ley se ha procurado establecer un régimen jurídico de la ordenación del territorio sencillo y eficaz. Cinco Títulos y el Preliminar estructuran los correspondientes contenidos normativos.

El Título Preliminar, dedicado a las disposiciones generales, identifica el objeto de la Ley con la regulación de la función pública de la ordenación del territorio. A continuación, se establecen los objetivos y estrategias a los que ha de sujetarse dicha función pública, empleando especialmente las orientaciones que proporcionan los documentos comunitario-europeos citados. También se enumeran los instrumentos disponibles para la ordenación del territorio, los cuales, al establecer el modelo de ordenación y desarrollo territorial, habrán de vertebrar el ejercicio de las competencias urbanísticas de la Comunidad Autónoma, tal y como se refleja en las diversas referencias que a los mismos se hacen en la legislación urbanística.

El Título Primero agrupa los preceptos relativos a la organización administrativa en materia de ordenación del territorio. Se enumeran los diferentes órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma a los que corresponde desarrollar las tareas ordenadoras del territorio, estableciendo el rasgo esencial de cada elemento organizativo. El carácter coordinador de la ordenación del territorio se advierte ya en la importancia concedida a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial y al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

La coordinación administrativa es, en todo caso, objeto de atención específica, incluyendo instrumentos de coordinación horizontal y vertical. La primera se desenvuelve tanto en el plano interno de la Administración de la Comunidad Autónoma como en sus relaciones con las entidades locales, otras Comunidades Autónomas y, asimismo, en el ámbito de la cooperación transfronteriza. En materia de coordinación vertical, el respeto a las competencias estatales no impide, sin embargo, desarrollar ciertas capacidades de coordinación autonómica.

En el Título Segundo se regulan los instrumentos de planeamiento territorial. Primero, la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, que se aprueba por el Gobierno de Aragón, aunque previéndose una conveniente fase de debate parlamentario, donde ha de incluirse el modelo territorial de la Comunidad Autónoma. Segundo, las Directrices de Ordenación Territorial, que han de servir tanto para la ordenación comarcal o de zonas delimitadas por sus características homogéneas y funcionales como para la ordenación de la incidencia territorial de determinadas actividades económicas o administrativas o de elementos relevantes del sistema territorial.

La naturaleza reglamentaria de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón nace fundamentalmente de la opción adoptada por la Ley de flexibilizar su procedimiento de aprobación y de garantizar una completa tramitación administrativa, considerándola más adecuada para la complejidad del documento objeto de aprobación. Por otra parte, se establece una relación de jerarquía normativa entre la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón y el resto de instrumentos de planificación territorial al establecer la Ley que, si bien la aprobación de éstos últimos no requiere la previa aprobación de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, deben adaptarse al contenido de ésta.

El Título Tercero incluye los instrumentos de gestión territorial, que se singularizan en los Programas de Gestión Territorial, que permiten diversas formas de colaboración interadministrativa e interorgánica, y los instrumentos especiales de ordenación territorial. Se califica como Instrumentos Especiales de Ordenación Territorial a los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón, regulándose únicamente en esta Ley el procedimiento de declaración de interés general del plan o proyecto y remitiendo a la legislación urbanística o a la legislación autonómica que sea de aplicación la regulación de su procedimiento de aprobación.

El Título Cuarto regula los instrumentos de información territorial. De una parte, se establece el Sistema de Información Territorial, cuya adecuada gestión es esencial para el buen desarrollo de la ordenación del territorio. De otra parte, se prevén los Documentos Informativos Territoriales y otros instrumentos de información territorial, que habrán de proporcionar material operativo para tomar decisiones con conocimiento de lo que ocurre en el territorio, además de constituirse como base sobre la que establecer la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón y las diferentes Directrices de Ordenación Territorial.

Por fin, el Título Quinto recoge instrumentos complementarios para la ordenación del territorio, como son el Dictamen Autonómico sobre los Planes y Proyectos del Estado y el Informe Territorial sobre Planes, Programas y Proyectos. Precisamente, a través de la emisión de los informes territoriales, bien departamentales o con la intervención del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, se establece una adecuada relación entre la competencia de ordenación del territorio, la medioambiental, la urbanística u otras competencias sectoriales.

## **TÍTULO PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1.—** *Objeto.*

Esta Ley tiene por objeto regular el ejercicio de la función pública de la ordenación del territorio por la Comunidad Autónoma, estableciendo a tal fin medidas de organización e instrumentos de planeamiento, gestión, información y de tipo complementario, conforme a los objetivos y estrategias que se prevén en los artículos siguientes.

## **Artículo 2.—** *Objetivos.*

De conformidad con los principios de equilibrio territorial, demográfico, socioeconómico y ambiental establecidos en el Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, la ordenación del territorio debe garantizar los siguientes objetivos:

- a) Establecer condiciones de calidad de vida equivalentes para todos los habitantes de la Comunidad Autónoma con independencia de su lugar de residencia, haciendo efectiva la cohesión territorial y social.
- b) Promover el desarrollo sostenible de la Comunidad Autónoma, haciendo compatible en todo su territorio la gestión, protección y mejora del patrimonio natural y cultural con la competitividad económica, el fortalecimiento de la cohesión social y el equilibrio demográfico.
- c) Asignar racionalmente los usos del suelo en función de las aptitudes del medio físico y de las necesidades de la población, así como proporcionar criterios de interés general y social para la ubicación de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios, fomentando la coordinación de los sectores implicados.

## **Artículo 3.—** *Estrategias.*

La política aragonesa de ordenación del territorio debe desarrollarse conforme a las siguientes estrategias:

- a) Policentrismo, mediante el desarrollo de un sistema urbano equilibrado y policéntrico y de una asociación cooperativa e integrada entre los núcleos urbanos y los espacios rurales, fundamentada en la organización comarcal.
- b) Accesibilidad, a través de la garantía de un acceso equivalente, eficaz y sostenible a infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, en especial mediante redes de transporte integrado, de tecnologías de la información y la comunicación y de difusión cultural.
- c) Tutela ambiental, por medio de la protección activa del medio natural y del patrimonio cultural, con particular atención a la gestión de los recursos hídricos y del paisaje, y la evaluación de los riesgos naturales e inducidos.

- d) Interdependencia y coordinación administrativa, prestando atención permanente a las entidades locales, así como al entorno territorial de Aragón, integrado por las comunidades autónomas limítrofes, el Estado, el ámbito de cooperación transfronteriza con las entidades territoriales francesas y la Unión Europea.
- e) Participación ciudadana, garantizando que la población pueda intervenir en aquellos instrumentos de planeamiento territorial que le afecten.

**Artículo 4.—** *Función pública.*

La ordenación del territorio es competencia de la Comunidad Autónoma, su función pública se ejerce por los órganos competentes y tiene los siguientes contenidos:

- a) Establecer el modelo territorial de la Comunidad Autónoma, los objetivos territoriales a conseguir en función del ámbito de actuación y de los diferentes sectores de actividad, así como las estrategias y directrices para alcanzarlos.
- b) Definir las actividades de gestión necesarias para alcanzar el indicado modelo y objetivos territoriales.
- c) Gestionar y mantener actualizada la información territorial de Aragón.
- d) Informar los planes y proyectos con trascendencia para el territorio de la Comunidad Autónoma.
- e) Coordinar las actuaciones públicas y privadas de trascendencia territorial.
- f) Llevar a cabo actuaciones tendentes a mejorar la cohesión territorial de la Comunidad Autónoma.

**Artículo 5.—** *Instrumentos.*

1. Son instrumentos de planeamiento territorial la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón y las Directrices de Ordenación Territorial, que podrán tener carácter zonal o especial.
2. Son instrumentos de gestión territorial los Programas de Gestión Territorial.

3. Son instrumentos especiales de ordenación territorial los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.
4. Son instrumentos de información territorial el Sistema de Información Territorial de Aragón y los Documentos Informativos Territoriales.
5. Son instrumentos complementarios de ordenación del territorio el Dictamen Autonómico sobre los Planes y Proyectos del Estado con incidencia territorial y los Informes Territoriales sobre Planes, Programas y Proyectos con incidencia en la ordenación del territorio.

## TÍTULO I

### ORGANIZACIÓN RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

#### CAPÍTULO I

##### Órganos competentes para la ordenación del territorio

##### **Artículo 6.**— *Enumeración.*

Son órganos de la Comunidad Autónoma específicamente encargados del desarrollo de la función pública de ordenación del territorio:

- a) La Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, como órgano permanente de coordinación interdepartamental.
- b) El Departamento competente en materia de ordenación del territorio, como órgano administrativo y ejecutivo general.
- c) El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, como órgano representativo de coordinación general y consultivo.
- d) El Centro de Información Territorial de Aragón, como servicio técnico.

##### **Artículo 7.**— *Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial.*

1. La Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial está constituida conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón.

2. Corresponde a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial la deliberación y propuesta al Gobierno de Aragón de decisiones en materia de ordenación del territorio y, específicamente, en relación con las siguientes materias:

- a) La coordinación de los asuntos que afecten a la competencia de dos o más Departamentos, a fin de asegurar la incardinación territorial de las actuaciones sectoriales.
- b) La coordinación de las políticas de desarrollo rural y urbano con incidencia en el territorio.
- c) La designación de los representantes de la Comunidad Autónoma en los órganos estatales cuyas competencias incidan sobre el territorio aragonés y de los que deban representar a aquélla en los órganos que puedan constituirse en materia de ordenación en otras Comunidades Autónomas.
- d) La elaboración de directrices, programas o actuaciones de carácter interdepartamental.
- e) Los instrumentos de planeamiento y gestión territorial previstos en esta Ley y los planes sectoriales con incidencia territorial cuando su aprobación corresponda al Gobierno de Aragón.
- f) La declaración formal del interés general en los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.

**Artículo 8.**— *Departamento.*

- 1. La Administración de la Comunidad Autónoma ejerce sus funciones y competencias en materia de ordenación del territorio a través del Departamento correspondiente.
- 2. Se adscriben al Departamento competente en materia de ordenación del territorio el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón y el Centro de Información Territorial de Aragón.

**Artículo 9.**— *Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.*

- 1. El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón es el órgano colegiado de tipo representativo y consultivo dispuesto para la coordinación de los intereses territoriales, públicos y privados, que confluyen en el territorio de la Comunidad Autónoma.

2. El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón se adscribe sin dependencia jerárquica al Departamento competente en materia de ordenación del territorio.
3. La composición del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón asegurará una presencia institucional que permita la coordinación de los distintos Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma con la Administración General del Estado y otras Administraciones públicas con competencias sobre el territorio, contará con representaciones de las organizaciones más representativas de las entidades locales, empresariales y sindicales, así como con la participación de asociaciones y otras entidades vinculadas con la ordenación del territorio, y podrá incluir la asistencia de expertos y especialistas en esta materia.
4. La determinación de la composición, la organización y el régimen de funcionamiento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón corresponde al Gobierno de Aragón, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, previo informe de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, asegurando en su composición vías de participación ciudadana.
5. Corresponden al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, además de cualesquiera funciones de carácter activo o consultivo que se le atribuyan en otras disposiciones, las siguientes competencias de conformidad con lo establecido en esta Ley:
  - a) Emitir informe sobre los instrumentos de ordenación territorial elaborados por la Comunidad Autónoma.
  - b) Emitir informe territorial sobre los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.
  - c) Emitir dictamen sobre los planes y proyectos del Estado con incidencia territorial.
  - d) Emitir informe territorial sobre los planes, programas y proyectos con incidencia territorial.
  - e) Emitir informe territorial sobre los planes generales de ordenación urbana de los municipios capitales de provincia, los planes

conjuntos de varios municipios de distintas provincias y los planes de aquellos municipios que se determinen por informe conjunto de los Departamentos competentes en materia de urbanismo y de ordenación del territorio, por razón de su incidencia territorial.

- f) Evacuar las consultas que le sean requeridas por la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, el Consejero responsable en materia de ordenación del territorio u otros Departamentos.

**Artículo 10.**— *Centro de Información Territorial de Aragón.*

1. El Centro de Información Territorial de Aragón es un órgano integrado en el Departamento competente en materia de ordenación del territorio.
2. Corresponde al Centro obtener, organizar y difundir la documentación e información sobre el territorio de la Comunidad Autónoma, a través de la gestión y coordinación de los instrumentos de información territorial regulados en esta Ley.

## **CAPÍTULO II**

### **Coordinación administrativa y participación ciudadana en la ordenación del territorio**

**Artículo 11.**— *Coordinación interdepartamental.*

1. La coordinación del ejercicio de las competencias con trascendencia territorial de los diferentes Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma, sus organismos públicos y demás entidades integrantes del sector público de la Comunidad Autónoma se lleva a cabo conforme a lo dispuesto en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio.
2. Corresponde específicamente promover la coordinación interdepartamental en materia de ordenación del territorio a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial.

**Artículo 12.**— *Coordinación de las entidades locales.*

1. La coordinación del ejercicio de las competencias con trascendencia territorial de las entidades locales de la Comunidad Autónoma se lleva a cabo a través de los instrumentos de ordenación territorial regulados en esta Ley, en el marco de lo establecido en la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.
2. Corresponde al Gobierno de Aragón promover la coordinación en materia de ordenación del territorio, mediante la constitución de comisiones bilaterales y conferencias sectoriales de la Administración de la Comunidad Autónoma con las entidades locales.

**Artículo 13.**— *Colaboración con otras Comunidades Autónomas.*

1. La colaboración en materia de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón con otras Comunidades Autónomas se realiza mediante convenios bilaterales y multilaterales, en los que se puede promover la constitución de comisiones bilaterales y conferencias sectoriales, de conformidad con lo establecido en los artículos 145 de la Constitución Española y 91 del Estatuto de Autonomía de Aragón.
2. Se autoriza al Gobierno de Aragón para que establezca, si lo considera conveniente, la participación ocasional de representantes de otras Comunidades Autónomas en el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, así como para participar en los órganos que éstas pudieran constituir en materia de ordenación del territorio.

**Artículo 14.**— *Cooperación transfronteriza.*

Corresponde al Gobierno de Aragón adoptar acuerdos de cooperación transfronteriza con las autoridades territoriales de Francia en materia de ordenación del territorio, previa comunicación al Estado, conforme a lo dispuesto en el Convenio Marco Europeo sobre Cooperación Transfronteriza entre Comunidades o Autoridades Territoriales, hecho en Madrid el 21 mayo 1980, el Tratado Hispano-Francés sobre Cooperación Transfronteriza entre Entidades Territoriales, hecho en Bayona el 10 marzo 1995, y el Real Decreto 1317/1997, de 1 de agosto.

**Artículo 15.**— *Coordinación con el Estado.*

1. La coordinación en materia de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma con el Estado se lleva a cabo de conformidad

con lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. En todo caso, la Comunidad Autónoma, a través de los instrumentos de ordenación territorial regulados en esta Ley, puede realizar propuestas para el ejercicio coordinado de las competencias estatales con trascendencia territorial.

**Artículo 16.**— *Participación ciudadana.*

El Gobierno de Aragón garantizará la participación ciudadana en los procesos de elaboración del planeamiento territorial, arbitrando mecanismos de participación que incluyan información y asesoramiento a la ciudadanía, y buscando la colaboración de los diversos agentes sociales e instituciones implicados.

## **TÍTULO II**

### **INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón**

**Artículo 17.**— *Finalidad.*

La Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón tiene por finalidad, partiendo del análisis y diagnóstico del sistema territorial de Aragón, y de acuerdo con los objetivos y estrategias contenidos en el título preliminar de esta ley, determinar el modelo de ordenación y desarrollo territorial sostenible de toda la Comunidad Autónoma, las estrategias para alcanzarlo y los indicadores para el seguimiento de la evolución de la estructura territorial y su aproximación al modelo establecido.

**Artículo 18.**— *Contenido.*

1. La Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón está integrada por la memoria, el documento del modelo territorial, las normas y el documento resumen.

2. La memoria de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón debe incluir los siguientes apartados, que podrán ir acompañados de los anexos y planos que se consideren necesarios:
  - a) Análisis del sistema territorial de Aragón, considerando al menos los componentes siguientes:
    - La población.
    - El medio natural.
    - El sistema de asentamientos.
    - La vivienda.
    - Las actividades económicas.
    - Las infraestructuras.
    - Los servicios públicos y equipamientos.
    - El patrimonio cultural y ambiental.
    - El paisaje.
    - El régimen urbanístico del suelo.
    - La organización político-administrativa.
    - El contexto territorial.
    - La movilidad.
  - b) Diagnóstico de la situación de cada uno de los componentes del sistema territorial de Aragón.
3. El documento del modelo territorial contiene:
  - a) El modelo de ordenación y desarrollo territorial sostenible de la Comunidad Autónoma, comprensivo de los componentes enumerados en el apartado 2.a) de este artículo. El modelo ha de permitir coordinar las actuaciones con incidencia territorial de los diferentes poderes públicos y de los agentes sociales y económicos que operen en la Comunidad Autónoma.
  - b) Las estrategias para alcanzar el modelo propuesto.
  - c) Los indicadores e índices para la evaluación y el seguimiento de la evolución de la estructura territorial en relación con el modelo propuesto.

4. En las normas de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón se incluye el conjunto de reglas de aplicación directa o que incidan en la previsión de desarrollo del planeamiento, información o gestión territorial, en el planeamiento urbanístico municipal y en las actuaciones sectoriales que la Comunidad Autónoma puede dictar para aplicar las estrategias propuestas, en el ámbito de su competencia.
5. Para su difusión pública, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio elaborará un documento resumen de los anteriores, que pueda ser comprendido por las personas no especializadas en ordenación del territorio.

**Artículo 19.**— *Procedimiento.*

1. La decisión de elaborar la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón corresponde al Gobierno de Aragón, a iniciativa de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial.
2. La elaboración del proyecto de Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón corresponderá al Departamento competente en materia de ordenación del territorio.
3. El proyecto de Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón se someterá al procedimiento de evaluación ambiental. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio actuará como promotor de este instrumento a efectos de lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
4. El proyecto de Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón debe someterse a información pública durante un periodo de dos meses, mediante anuncio publicado en el *Boletín Oficial de Aragón*, garantizando la participación ciudadana en los términos fijados en el artículo 16 de esta Ley.
5. Una vez finalizado el periodo de información pública, corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón informar el proyecto de Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.
6. Compete a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial la elevación del proyecto de Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón al Consejo de Gobierno para su aprobación provisional.

7. La Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón aprobada provisionalmente por el Gobierno de Aragón se somete a las Cortes de Aragón para su examen como plan o programa en los términos previstos en su Reglamento.
8. La aprobación definitiva de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón corresponde al Gobierno de Aragón mediante Decreto.
9. La publicación de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón comprenderá el documento resumen y las normas, además de los documentos exigidos en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

**Artículo 20.**— *Alteraciones.*

1. Las alteraciones de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón pueden revestir forma de revisiones o modificaciones.
2. Se consideran revisiones de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón tanto los supuestos de nueva elaboración de la memoria, del documento del modelo territorial y de las normas como la introducción de novedades que alteren el significado general de cualquiera de sus contenidos. Las revisiones se sujetarán enteramente a las reglas de contenido y procedimiento para su aprobación establecidas en los artículos anteriores.
3. Las simples modificaciones de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón deben someterse previamente al procedimiento de determinación, caso por caso, de la necesidad de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y, una vez observados los trámites que correspondan de acuerdo con dicha ley, deben seguir el procedimiento establecido en el artículo anterior, con la salvedad de que el Gobierno de Aragón puede aprobar la modificación sin necesidad de someterla a debate de las Cortes de Aragón, debiendo, en todo caso, remitirle la modificación aprobada.
4. La Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón podrá también ser modificada mediante la aprobación definitiva de un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón en todos aquellos aspectos derivados de la inserción de dicho plan o proyecto en el modelo territorial de Aragón, según lo dispuesto en el artículo 38.2 de esta Ley.

## CAPÍTULO II

### Directrices de Ordenación Territorial

#### **Artículo 21.**— *Modalidades.*

1. Las Directrices de Ordenación Territorial pueden pertenecer a las siguientes modalidades:
  - a) Directrices zonales, con la finalidad de establecer la ordenación territorial de comarcas o zonas delimitadas por sus características homogéneas o funcionales.
  - b) Directrices especiales, con la finalidad de ordenar la incidencia sobre el territorio de determinadas actividades económicas o administrativas, o de elementos relevantes del sistema territorial.
2. El ámbito de aplicación de las Directrices de Ordenación Territorial no ha de circunscribirse necesariamente a límites administrativos.
3. En ningún caso la elaboración, tramitación y aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial requiere de la previa aprobación de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, sin perjuicio de la necesaria adaptación de aquéllas a ésta.
4. Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales regulados en la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, tienen, a los efectos establecidos en esta Ley, el carácter de Directrices de Ordenación Territorial especiales, pero se rigen por su normativa específica y tienen prevalencia sobre los instrumentos de ordenación territorial.

#### **Artículo 22.**— *Contenido.*

1. Las Directrices de Ordenación Territorial se integran documentalmente por la memoria, las estrategias, las normas y el documento resumen.
2. La memoria debe incluir los siguientes apartados, que podrán ir acompañados de los anexos y planos que se consideren necesarios:
  - a) Los elementos recogidos en el artículo 18.2.a) de esta Ley, incluyendo en las Directrices especiales el análisis de la actividad o

elemento relevante y de aquellos aspectos del sistema territorial directamente relacionados.

- b) Diagnóstico de la situación de la zona, actividad o elemento relevante objeto de las Directrices y evaluación de los componentes significativos de la estructura territorial.
3. El documento de estrategias contiene:
- a) La especificación de los objetivos territoriales a conseguir de acuerdo con las necesidades de la zona o actividad, o las características del elemento relevante objeto de las Directrices, teniendo en cuenta los objetivos y estrategias establecidos en el título preliminar de esta Ley y, en su caso, en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.
  - b) Las estrategias para alcanzar dichos objetivos.
  - c) Los indicadores e índices para el seguimiento de la evolución de la zona, actividad o elemento objeto de las Directrices.
4. En las normas de las Directrices de Ordenación Territorial se incluye el conjunto de reglas de aplicación directa o que incidan en la previsión de desarrollo del planeamiento, información o gestión territorial, en el planeamiento urbanístico municipal y en las actuaciones sectoriales que la Comunidad Autónoma puede dictar para aplicar las estrategias propuestas, en el ámbito de su competencia.
5. Para su difusión pública, se elaborará un documento resumen de los anteriores, que pueda ser comprendido por las personas no especializadas en ordenación del territorio.
6. Las Directrices zonales incluirán también un anexo que tendrá carácter recopilatorio de la normativa aplicable a las diferentes situaciones básicas y clases de suelo reguladas conforme a la legislación y el planeamiento urbanísticos. Este anexo podrá ser actualizado por Orden del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.
7. Las Directrices zonales deberán hacer referencia a las Directrices especiales ya existentes que afecten a su ámbito territorial de aplicación, integrando su contenido estratégico y normativo en los documentos correspondientes, en lo relativo al ámbito de aplicación coincidente.

8. En el caso de aprobarse unas Directrices especiales con un ámbito territorial de aplicación coincidente, total o parcialmente, con el de unas Directrices zonales ya existentes, podrá incorporarse a éstas, mediante Orden del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, un anexo que haga referencia a las nuevas Directrices especiales que sean de aplicación en el ámbito territorial coincidente. Dicho anexo incorporará las estrategias y normativa de las Directrices especiales aprobadas.
9. En la elaboración de las Directrices zonales se tomará en consideración el modelo territorial y el catálogo de actuaciones a desarrollar fijados, en su caso, en la planificación de carácter estratégico en el ámbito comarcal correspondiente.

**Artículo 23.**— *Procedimiento.*

1. La decisión de elaborar Directrices de Ordenación Territorial corresponde al Gobierno de Aragón, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, a iniciativa propia o del Departamento competente por razón de la materia.
2. La elaboración de Directrices de Ordenación Territorial se lleva a cabo conforme a las siguientes reglas:
  - a) La elaboración de las Directrices zonales corresponde al Departamento competente en materia de ordenación del territorio, y la de las Directrices especiales al Departamento competente por razón de la actividad en cuestión.
  - b) La Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial podrá encargar la elaboración de cualesquiera Directrices a dos o más departamentos conjuntamente.
3. Las Directrices de Ordenación Territorial se someterán al procedimiento de evaluación ambiental. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio actuará como promotor de estos instrumentos a efectos de lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
4. El proyecto de Directrices de Ordenación Territorial debe someterse a información pública durante un periodo de dos meses, mediante anuncio publicado en el *Boletín Oficial de Aragón*, garan-

tizando la participación ciudadana en los términos fijados en el artículo 16 de esta Ley. En el caso de las Directrices zonales, se someterá también a informe de las entidades locales afectadas. El plazo para la emisión de los informes es de dos meses, considerándose que son favorables si transcurre dicho plazo sin pronunciamiento expreso.

5. Una vez finalizado el periodo de información pública, corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón informar el proyecto de Directrices de Ordenación Territorial.
6. Corresponde a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial la elevación del proyecto de Directrices de Ordenación Territorial al Gobierno de Aragón para su aprobación definitiva mediante Decreto.
7. La publicación de las Directrices de Ordenación Territorial comprenderá exclusivamente el documento resumen de la memoria, las estrategias y las normas, además de los documentos exigidos en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

**Artículo 24.**— *Alteraciones.*

1. Toda alteración de las Directrices de Ordenación Territorial ha de justificarse en una memoria adecuada en función de su objeto y se sujeta a las reglas de procedimiento establecidas en el artículo anterior.
2. No obstante, las alteraciones de las Directrices de Ordenación Territorial que se deriven de la aprobación o alteración de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón podrán incorporarse en las mismas por el Departamento competente para su elaboración, trasladando el documento a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, que lo elevará al Gobierno de Aragón para su aprobación definitiva mediante Decreto.

**Artículo 25.**— *Suspensión de instrumentos urbanísticos.*

El Gobierno de Aragón, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, está facultado para suspender total o parcialmente cualquier instrumento urbanístico con arreglo a los siguientes límites:

- a) La finalidad de la suspensión habrá de ser la elaboración o alteración de Directrices de Ordenación Territorial que afecten al ámbito territorial objeto de la suspensión.
- b) El acuerdo de suspensión delimitará los ámbitos afectados, se publicará en el *Boletín Oficial de Aragón* y será inmediatamente ejecutivo a partir de dicha publicación.
- c) La suspensión quedará sin efecto si el Gobierno de Aragón no adoptara la decisión de elaborar o alterar las correspondientes Directrices de Ordenación Territorial en el plazo máximo de un mes desde la publicación del acuerdo de suspensión.
- d) El plazo máximo de duración de la suspensión será de dos años.
- e) La suspensión podrá levantarse en cualquier momento y quedará en todo caso sin efecto al publicarse las correspondientes Directrices de Ordenación Territorial o al transcurrir el plazo máximo de duración de la misma.
- f) Si llegara a transcurrir el plazo máximo de duración de la suspensión sin haberse aprobado las Directrices de Ordenación Territorial, no podrá volver a producirse una nueva suspensión con el mismo objeto hasta pasados cuatro años.

### **CAPÍTULO III**

#### **Efectos de los instrumentos de planeamiento territorial**

##### **Artículo 26.**— *Efectos.*

1. Las formulaciones de carácter estratégico contenidas en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón y en las Directrices de Ordenación Territorial tienen el valor de criterios determinantes del ejercicio de las potestades de todas las Administraciones públicas, con las salvedades siguientes:
  - a) Cuando afecten al ejercicio de competencias estatales, corresponde al órgano competente establecido en la legislación del Estado ponderar los criterios expresados en los instrumentos de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma, incluido, cuando proceda, el Dictamen Autonómico sobre los Planes y Proyectos del Estado.

b) Cuando los departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma, sus organismos públicos y demás entidades integrantes del sector público de la Comunidad Autónoma, o las entidades locales, en el ejercicio de sus competencias, prevean actuaciones concretas que supongan una desviación de los citados criterios, se deberá plantear la cuestión ante el Gobierno de Aragón, que resolverá de forma motivada, valorando su conveniencia para los intereses públicos.

2. Las disposiciones normativas incluidas en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón y en las Directrices de Ordenación Territorial tienen carácter obligatorio para sus destinatarios, sin perjuicio de la prevalencia de las disposiciones ambientales que puedan resultar de aplicación.

### **TÍTULO III**

## **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL E INSTRUMENTOS ESPECIALES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I**

#### **Instrumentos de Gestión Territorial: los Programas de Gestión Territorial**

#### **Artículo 27.**— *Finalidad.*

Los Programas de Gestión Territorial son instrumentos de ejecución de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón o de las Directrices de Ordenación Territorial, mediante la definición de las actuaciones concretas a realizar en un determinado ámbito territorial, sector o sectores y período de tiempo, así como de la forma de financiación y organización de las mismas.

#### **Artículo 28.**— *Contenido.*

Los Programas de Gestión Territorial deben contener las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su ámbito material y territorial.
- b) Enumeración y descripción técnica de las actuaciones.

- c) Medidas para garantizar la coherencia de las actuaciones del Programa con otras actuaciones ejecutadas o previstas por cualesquiera poderes públicos.
- d) Plazos para el desarrollo de las actuaciones.
- e) Estudio económico-financiero en el que se valoren los costes de las actuaciones a realizar y se definan los recursos para su financiación.
- f) Sistema de gestión, seguimiento y control del cumplimiento del Programa.

**Artículo 29.**— *Procedimiento.*

1. La decisión de elaborar Programas de Gestión Territorial corresponde al Gobierno de Aragón, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, a iniciativa propia o del Departamento competente.
2. La elaboración de los Programas de Gestión Territorial corresponde al Departamento o Departamentos competentes por razón de la materia. La Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial podrá encargar la elaboración de Programas de Gestión Territorial a dos o más departamentos conjuntamente.
3. Simultáneamente a la elaboración del Programa, se incluirán en el anteproyecto de presupuestos de cada Departamento las previsiones necesarias para atender a la financiación de aquél o se iniciará la tramitación del procedimiento administrativo o legislativo que se considere necesario para garantizar su financiación.
4. Los Programas de Gestión Territorial deben someterse previamente al procedimiento de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
5. Una vez seguidos los procedimientos que correspondan, conforme a lo previsto en el apartado anterior, el proyecto de Programa debe someterse, durante el plazo de un mes, a información pública y a informe de las entidades locales en cuyo ámbito territorial se proyecten las actuaciones. Transcurrido el plazo para la emisión de los informes de las entidades locales sin pronunciamiento expreso, se considerará que son favorables.

6. Una vez finalizado el periodo de información pública, corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón informar el proyecto de Programa de Gestión Territorial.
7. La aprobación del Programa compete al Gobierno de Aragón mediante Decreto, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial.

**Artículo 30.**— *Alteraciones.*

Toda alteración de los Programas de Gestión Territorial ha de justificarse en una memoria adecuada en función de su objeto, y su aprobación se sujetará a las reglas de procedimiento establecidas en el artículo anterior.

**Artículo 31.**— *Ejecución.*

1. Las actuaciones previstas para cada año en los Programas de Gestión Territorial han de ser tenidas en cuenta necesariamente por el Gobierno de Aragón en la elaboración del proyecto anual de presupuestos de la Comunidad Autónoma.
2. Los Programas de Gestión Territorial pueden servir de base para la celebración de convenios y acuerdos de cooperación con las entidades locales y con la Administración General del Estado, pudiendo encomendarse las respectivas actuaciones, en todo o en parte, a consorcios u otras entidades públicas o privadas.

## **CAPÍTULO II**

### **Instrumentos Especiales de Ordenación Territorial: Planes y Proyectos de Interés General de Aragón**

**Artículo 32.**— *Definición.*

Los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón son instrumentos que tienen por objeto autorizar y regular la implantación de actividades de especial trascendencia territorial que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun asentándose en uno solo, trasciendan de dicho ámbito por su incidencia territorial, económica, social o cultural, su magnitud o sus singulares características.

**Artículo 33.**— *Objeto.*

1. Podrán ser objeto de Planes y Proyectos de Interés General de Aragón las infraestructuras, instalaciones, redes y equipamientos, la ejecución de políticas, planes y programas y de cualesquiera otras grandes actuaciones territoriales, pudiendo concretarse en la legislación urbanística u otras leyes sectoriales.
2. A los efectos previstos en esta Ley, los planes con incidencia territorial previstos en la normativa sectorial no tienen la consideración de Planes de Interés General de Aragón y serán objeto del informe territorial del Consejo de Ordenación Territorial de Aragón previsto en los artículos 9.5.d) y 54.

**Artículo 34.**— *Promotor.*

Los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón serán promovidos en todo caso por la Administración de la Comunidad Autónoma, organismos públicos, empresas u otras entidades integrantes del sector público de la Comunidad Autónoma, de oficio o a instancia de la iniciativa privada.

**Artículo 35.**— *Declaración del interés general.*

1. Con carácter previo a la aprobación de un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, deberá producirse la declaración formal del interés general por parte del Gobierno de Aragón.
2. Para iniciar el procedimiento, el promotor habrá de presentar ante la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial la siguiente documentación:
  - a) Características fundamentales del Plan o Proyecto y justificación del interés general del mismo.
  - b) Inserción del Plan o Proyecto en el modelo territorial de la Comunidad Autónoma definido en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón o, en su caso, justificación de la modificación que dicho Plan o Proyecto introduce en el modelo territorial de Aragón.
  - c) Previsión del impacto territorial del Plan o Proyecto.

- d) Previsiones organizativas para la gestión del Plan o Proyecto y para el fomento de las actividades económicas y sociales que garanticen la distribución, en el área de influencia y para las entidades locales afectadas, de los aprovechamientos y otros ingresos derivados de dicho Plan o Proyecto.
  - e) En el caso de Planes, deberán especificarse los proyectos mediante los cuales se ejecutarán dichos Planes.
  - f) Análisis preliminar de incidencia ambiental del Plan, en el caso de Planes.
  - g) En el caso de Proyectos, documento ambiental del Proyecto, con el contenido previsto en el artículo 26 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
3. A la vista de la documentación, la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial decidirá cuál es el Departamento o Departamentos encargados de la tramitación de la declaración previa del interés general.
  4. El Departamento o Departamentos encargados de la tramitación de la declaración previa del interés general otorgarán audiencia a las entidades locales afectadas por plazo máximo de un mes y recabarán los informes departamentales que consideren procedentes, así como el informe del Consejo Local de Aragón. Tratándose de Planes, habrán de pronunciarse sobre el contenido del documento de referencia para la elaboración del informe de sostenibilidad ambiental previsto en el artículo 15 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón y, en el caso de Proyectos, deberán pronunciarse sobre los extremos contenidos en el documento ambiental del Proyecto.
  5. Concluido el trámite anterior, los Departamentos competentes en materia de urbanismo y de ordenación del territorio, a la vista del expediente completo y en el plazo de otro mes, emitirán informe mediante Resolución conjunta respecto de la actuación propuesta. El informe versará sobre la adecuación del Plan o Proyecto al modelo territorial de la Comunidad Autónoma y su impacto sobre la ordenación urbanística municipal.
  6. El Departamento o Departamentos encargados de la tramitación de la declaración previa del interés general remitirán la propuesta a

la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, que la elevará con su informe al Gobierno de Aragón para la declaración de interés general.

7. En cualquier fase del procedimiento, el Departamento o Departamentos encargados de la tramitación, la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial o el Gobierno de Aragón podrán requerir del promotor la presentación de la documentación complementaria que se considere precisa y también poner fin al procedimiento por considerar motivadamente que el Plan o Proyecto carece de interés general.
8. La declaración del interés general por el Gobierno de Aragón será requisito previo para que pueda seguirse el procedimiento de aprobación del Plan o Proyecto, pero no condicionará la resolución que se derive de dicho procedimiento.
9. En el acuerdo por el que se declare el interés general de un Plan o Proyecto, el Gobierno de Aragón concretará su área de influencia y las entidades locales que se deben considerar afectadas a los efectos de lo previsto en el presente artículo y en la legislación urbanística y sectorial.

**Artículo 36.**— *Evaluación ambiental de Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.*

1. Con la declaración del interés general por el Gobierno de Aragón de un Plan o Proyecto, se iniciarán los trámites correspondientes a la evaluación ambiental del Plan o a la evaluación de impacto ambiental del Proyecto. A estos efectos, el Departamento competente para la tramitación del Plan o Proyecto remitirá al órgano ambiental la documentación presentada por el promotor, así como los informes que hubieran sido emitidos por los Departamentos y entidades locales consultadas.
2. El órgano ambiental podrá utilizar la documentación presentada por el promotor para la declaración de su interés general como memoria resumen del Plan y análisis preliminar de incidencia ambiental del mismo. Igualmente, dicho órgano ambiental podrá prescindir de consultar, en esta fase, a aquellos órganos administrativos o entidades locales que ya hubiesen sido consultados en el trámite de declaración del interés general.

**Artículo 37.**— *Declaración implícita.*

1. Cuando la actividad susceptible de ser promovida mediante un Proyecto de Interés General de Aragón estuviera contemplada en planes aprobados por el Gobierno de Aragón y determinado el municipio o municipios previstos para su ubicación, podrá considerarse de interés general a los efectos de quedar exenta del trámite previo de declaración contemplado en el artículo 35.
2. Del mismo modo, los proyectos contemplados en los Planes cuyo interés general hubiese sido declarado por el Gobierno de Aragón y estuviese determinado el municipio o municipios previstos para su ubicación quedarán también exentos del trámite previo de declaración de su interés general.
3. El promotor de estos proyectos podrá proseguir, en su caso, con el resto de la tramitación establecida para la aprobación de Proyectos de Interés General de Aragón en la legislación correspondiente, debiendo iniciar los trámites de la evaluación ambiental del Plan conforme se establece en el artículo 36.

**Artículo 38.**— *Aprobación definitiva.*

1. La aprobación definitiva de los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón corresponde al Gobierno de Aragón con arreglo al procedimiento establecido en la legislación que sea de aplicación.
2. Cuando la aprobación de un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón exija la alteración de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, deberá proponerse el nuevo texto, tramitándose de forma paralela la modificación de ésta, con la salvedad de que el Gobierno de Aragón puede aprobar la modificación sin necesidad de someterla a debate de las Cortes de Aragón, debiendo en todo caso remitirle la modificación aprobada.

**Artículo 39.**— *Convocatoria pública de selección de la ubicación.*

1. Cuando la concreta ubicación del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón no estuviere predeterminada en la correspondiente propuesta de actuación, el Consejero competente podrá seleccionar la ubicación más adecuada a través de convocatoria pública, con objeto de que cualesquiera interesados puedan ofrecer

posibles ubicaciones, conforme a las características fundamentales de la actuación propuesta, siempre que acrediten la disponibilidad del suelo necesario y el informe previo de los ayuntamientos afectados.

2. En el caso de que se optase por una convocatoria pública de selección de la ubicación del Plan o Proyecto, antes de su resolución se requerirán los siguientes informes:
  - a) Informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón cuando las propuestas presentadas al concurso excedan del ámbito de un término municipal o cuando, estando restringidas a un único municipio, tal limitación no hubiese quedado recogida en la declaración de interés general del Plan o Proyecto. El informe analizará la adecuación de las ubicaciones propuestas al modelo territorial de la Comunidad Autónoma.
  - b) Informe del Departamento competente en materia de urbanismo, que versará sobre el impacto de las ubicaciones propuestas sobre la ordenación urbanística municipal.
  - c) Informe del Departamento competente en materia de medio ambiente, que versará sobre el impacto de las ubicaciones propuestas sobre el medio ambiente. Este informe no condicionará en modo alguno el resultado de la posterior tramitación ambiental del proyecto en la ubicación que finalmente resulte seleccionada.
  - d) Informe del Departamento competente en materia de patrimonio cultural, que versará sobre el impacto de las ubicaciones propuestas sobre el patrimonio cultural, y que podrá descartar, con carácter vinculante, aquellas ubicaciones claramente incompatibles con su conservación.
3. El Consejero competente podrá seleccionar la ubicación que considere más adecuada a las características del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, conforme a las bases de la convocatoria, o declararla desierta de forma motivada.

## TÍTULO IV

### INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN TERRITORIAL

#### CAPÍTULO I

##### Sistema de Información Territorial

**Artículo 40.**— *Constitución.*

Se constituye el Sistema de Información Territorial de Aragón, como servicio público gestionado por el Centro de Información Territorial de Aragón, correspondiendo al Gobierno de Aragón establecer las condiciones y facilidades para el ejercicio del derecho de acceso al mismo.

**Artículo 41.**— *Contenido.*

1. El Sistema de Información Territorial de Aragón está integrado por toda la información con trascendencia territorial producida o archivada por los diferentes Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma, sus organismos públicos y demás entidades integrantes del sector público de la Comunidad Autónoma, y las entidades locales, a quienes incumbe la responsabilidad de mantener adecuadamente la citada información.
2. La cartografía constituye un elemento esencial del Sistema de Información Territorial de Aragón. La producción, mantenimiento y gestión de la cartografía básica que corresponda a la Comunidad Autónoma se encomienda al Centro de Información Territorial de Aragón.
3. El Sistema de Información Territorial de Aragón puede comprender también toda información con trascendencia territorial facilitada por cualesquiera personas y entidades, de conformidad, en su caso, con lo establecido en los correspondientes convenios de colaboración.
4. El Sistema de Información Territorial de Aragón se ajustará a los estándares y protocolos de la infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea establecida por la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007.

**Artículo 42.**— *Organización.*

1. El Centro de Información Territorial de Aragón proporciona la asistencia técnica necesaria y la metodología para la obtención, archivo, intercambio y difusión de la información con trascendencia territorial.
2. Reglamentariamente, se establecerá el régimen de funcionamiento, intercambio y utilización del Sistema de Información Territorial de Aragón.

**Artículo 43.**— *Obligación.*

Los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma, sus organismos públicos y demás entidades integrantes del sector público de la Comunidad Autónoma, y las entidades locales, tienen obligación de facilitar la información disponible de trascendencia territorial que se les solicite para el Sistema de Información Territorial de Aragón.

## **CAPÍTULO II**

### **Documentos Informativos Territoriales y otros instrumentos de información territorial**

**Artículo 44.**— *Documentos Informativos Territoriales.*

A partir del Sistema de Información Territorial de Aragón, corresponde al Centro de Información Territorial de Aragón elaborar y mantener actualizados los Documentos Informativos Territoriales que constituyan la base del conocimiento territorial para la elaboración y revisión de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, de las diferentes modalidades de Directrices de Ordenación Territorial y de los Programas de Gestión Territorial.

**Artículo 45.**— *Indicadores e índices territoriales.*

Corresponde al Centro de Información Territorial de Aragón establecer variables territoriales susceptibles de ser estimadas cualitativa y cuantitativamente, que han de servir como elementos indicadores de la aproximación del sistema territorial de la Comunidad Autónoma al modelo territorial establecido en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.

**Artículo 46.**— *Mapas de Riesgos.*

Corresponde al Centro de Información Territorial de Aragón coordinar la elaboración y mantener actualizados Mapas base de Riesgos que permitan evaluar los riesgos naturales e inducidos presentes en el territorio. Los Mapas de Riesgos serán tenidos en cuenta al elaborar el planeamiento y programación territorial, urbanística, ambiental, de patrimonio cultural, hidrológica, forestal y de protección civil, y de cualesquiera otras políticas públicas con incidencia territorial.

**Artículo 47.**— *Actualización del planeamiento territorial.*

En el momento en que se produzca la aprobación definitiva de una alteración de alguno de los instrumentos de planeamiento territorial, el Centro de Información Territorial de Aragón elaborará un texto refundido del instrumento afectado que incorpore dicha modificación, con el fin de facilitar el acceso a los ciudadanos a las versiones vigentes de los instrumentos de planeamiento territorial. El texto refundido será objeto de publicación oficial cuando afecte a los documentos enumerados en los artículos 19.9 y 23.7 de esta Ley.

## **TÍTULO V**

### **INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Dictamen Autonómico sobre los Planes y Proyectos del Estado**

**Artículo 48.**— *Sujeción.*

1. A fin de garantizar su correcta inserción en el marco territorial definido por los instrumentos y normas de ordenación del territorio, deben someterse a dictamen del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón los Planes y Proyectos del Estado con incidencia territorial, con carácter previo a su aprobación.
2. En particular, se someterán al dictamen que se establece en el párrafo anterior los instrumentos que integran la planificación de infraestructuras, la planificación hidrológica y cualesquiera otros instrumentos promovidos en el ejercicio de sus propias competencias por el Estado que, directa o indirectamente, afecten a las

competencias de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación territorial, así como las modificaciones o revisiones de todos ellos.

Concretamente, se someterá al dictamen del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón cualquier propuesta de obra hidráulica o de transferencia de aguas que afecte a su territorio, en particular las instrumentadas por vía de transacción o cesión de derechos al uso privativo del agua, tanto en el momento de elaboración de la Ley de transferencia que prevea la misma como en el momento de la formalización y autorización de la transferencia transaccional o de cesión de derechos.

**Artículo 49.**— *Contenido.*

El dictamen del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón establecido en el artículo anterior versa sobre la coherencia del contenido de los correspondientes Planes, Proyectos y demás instrumentos del Estado con la política de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma, especialmente con sus instrumentos de ordenación del territorio, teniendo carácter determinante.

**Artículo 50.**— *Plazo.*

El plazo de emisión del dictamen es de dos meses. Transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento expreso, se considera que tiene carácter favorable.

## **CAPÍTULO II**

### **Informe Territorial sobre Planes, Programas y Proyectos**

**Artículo 51.**— *Participación en el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas.*

1. En la fase de consultas del procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas regulado en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, el órgano ambiental incluirá la solicitud de un informe al Departamento competente en materia de ordenación del territorio sobre la incidencia territorial de dichos planes o programas. El informe deberá ser emitido en el plazo de treinta días, según lo previsto en la legislación ambiental.

2. En el caso de planes urbanísticos, la participación del Departamento competente en materia de ordenación del territorio se realizará conjuntamente con la del Departamento competente en materia de urbanismo, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

**Artículo 52.**— *Planes urbanísticos.*

1. Los ayuntamientos deberán recabar informe territorial del Departamento competente en materia de ordenación del territorio respecto de los planes generales de ordenación urbana y sus revisiones inicialmente aprobados.
2. Cuando se trate de un plan general de ordenación urbana de un municipio capital de provincia o de un plan conjunto de varios municipios de distintas provincias, o de la revisión de los mismos, este informe será emitido por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón. Asimismo, dicho órgano colegiado emitirá el informe territorial en aquellos casos en que así lo determinen, conjuntamente, los Departamentos competentes en materia de urbanismo y de ordenación del territorio, por razón de la incidencia territorial del plan de que se trate, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.
3. El plazo de emisión del informe es de dos meses. Transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento expreso, se considera que tiene carácter favorable.

**Artículo 53.**— *Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.*

El Departamento o Departamentos competentes en la tramitación de los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón deberán recabar informe territorial al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

**Artículo 54.**— *Planes sectoriales y proyectos con incidencia territorial.*

1. Los planes sectoriales con incidencia territorial formulados por los diversos Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma se someterán, antes de su aprobación, a informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.
2. Los proyectos que se relacionan en el anexo de esta Ley se someterán a informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

No será necesario el anterior informe cuando dichos proyectos tuvieran concretada su ubicación en planes o programas sujetos al procedimiento de evaluación ambiental o se hubieran tramitado como Proyectos de Interés General de Aragón, conforme a lo dispuesto en el Capítulo II del Título Tercero de esta Ley. En el caso de proyectos del Estado, se aplicará lo establecido en el artículo 15 de esta Ley.

3. El informe versará sobre la coherencia territorial de la actuación en función de sus efectos sobre la ordenación del territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse.
4. El plazo para la emisión del informe será de dos meses a partir de la recepción de la documentación a que se refiere el artículo siguiente, transcurrido el cual sin pronunciamiento expreso se considerará que el mismo tiene carácter favorable.

**Artículo 55.**— *Contenido de la documentación.*

A los efectos de lo establecido en el artículo anterior, el promotor de la actuación adjuntará la documentación que permita al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón valorar las incidencias previsibles en la ordenación del territorio.

Esta documentación contendrá, al menos y según los casos, el análisis de los efectos de la actuación sobre los siguientes elementos del sistema territorial:

- a) La población, el sistema de asentamientos y la vivienda.
- b) Los principales ejes de comunicaciones y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, de telecomunicaciones, hidráulicas y energéticas.
- c) Los equipamientos educativos, sanitarios, culturales y de servicios sociales.
- d) Los usos del suelo y la localización y desarrollo de las actividades económicas.
- e) El uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos, del patrimonio natural y del paisaje.

- f) El uso, sostenibilidad y conservación, activa y preventiva, del patrimonio cultural.

**Artículo 56.**— *Discrepancias.*

1. Las discrepancias que pudieran surgir entre los diversos Departamentos o entidades promotores respecto al contenido del informe territorial sobre planes sectoriales o proyectos con incidencia territorial serán resueltas por el Gobierno de Aragón.
2. El mismo criterio será de aplicación en el caso de discrepancias sobre las Resoluciones que, según la presente Ley o la legislación urbanística, deban emitirse conjuntamente con el Departamento competente en materia de urbanismo.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Primera.**— *Planificación de carácter estratégico en el ámbito comarcal.*

Sin perjuicio de lo establecido en esta Ley, los Consejos Comarcales pueden promover la elaboración de planes de carácter estratégico y ámbito comarcal en los que se diseñe el modelo territorial deseado en la respectiva Comarca y se identifique, con carácter orientativo, el catálogo de actuaciones a desarrollar por diferentes agentes públicos y privados.

**Segunda.**— *Interpretación de la legislación urbanística.*

Las referencias de la legislación urbanística a las Directrices de Ordenación Territorial deben considerarse hechas tanto a la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón como a las Directrices de Ordenación Territorial reguladas en esta Ley, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias segunda y tercera sobre la continuidad de los instrumentos existentes.

**Tercera.**— *Evaluación de impacto ambiental.*

Los instrumentos de ordenación territorial contemplados en esta Ley podrán determinar qué proyectos o actividades de los incluidos en el anexo III de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, deben ser sometidos en todo caso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental por razón de su previsible impacto territorial.

**Cuarta.**— *Proyectos supramunicipales.*

Los proyectos supramunicipales regulados en la legislación urbanística o en otras leyes sectoriales se rigen por su normativa propia, sometiéndose además a lo establecido en el capítulo II del título tercero de esta Ley. Se entenderá que la declaración previa del interés general de Aragón sustituye a la declaración del interés supramunicipal.

**Quinta.**— *Modificación del Anexo.*

Se atribuye al Gobierno de Aragón, previo informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, la potestad de modificar el anexo de esta Ley.

**Sexta.**— *Modificaciones presupuestarias.*

Con el fin de adaptar el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón a las funciones establecidas en la presente Ley, se autoriza al Consejero de Economía, Hacienda y Empleo a aprobar todas las modificaciones presupuestarias que sea necesario realizar en relación con los créditos en materia de personal del Departamento competente en materia de ordenación del territorio.

**Séptima.**— *Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.*

1. En el plazo de un año, el Gobierno de Aragón acordará el inicio de la redacción de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.
2. Una vez aprobada la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, el Gobierno de Aragón acordará la redacción del Programa de Gestión Territorial de Aragón en los términos establecidos en el capítulo I del título tercero de la presente Ley.
3. El Programa de Gestión Territorial de Aragón deberá contener entre sus determinaciones el conjunto de las acciones públicas orientadas a compensar las disfunciones territoriales existentes en la Comunidad Autónoma, especialmente en las zonas más desfavorecidas, teniendo en cuenta la coordinación con el Estado, particularmente en relación con los instrumentos regulados en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

**Octava.**— *Directrices de Ordenación Territorial del espacio metropolitano de Zaragoza.*

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley, el Gobierno de Aragón iniciará, con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 23, las Directrices de Ordenación Territorial zonales que articulen el espacio metropolitano de Zaragoza y establezcan los mecanismos de cooperación y complementariedad entre la capital y su ámbito de influencia.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.**— *Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.*

El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón continúa funcionando con la actual composición y dependencia hasta tanto se apruebe su nuevo régimen reglamentario, de conformidad con lo establecido en esta Ley. Una vez se haya establecido dicho régimen, el antiguo Consejo de Ordenación del Territorio continuará funcionando con la denominación de Consejo de Urbanismo de Aragón, bajo la dependencia del Departamento competente en materia de urbanismo, para el ejercicio de las competencias que en la legislación urbanística se atribuyen al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

**Segunda.**— *Directrices Generales.*

1. Las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón, aprobadas por Ley 7/1998, de 16 de julio, continúan vigentes hasta la entrada en vigor de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón elaborada conforme a lo dispuesto en esta Ley.
2. En tanto no se apruebe la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, se autoriza al Gobierno de Aragón a alterar el contenido de las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón, siguiendo los procedimientos de alteración de la citada Estrategia que pudieran ser aplicables, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

**Tercera.**— *Directrices Parciales.*

Las Directrices Parciales de Ámbito Territorial y las Directrices Parciales Sectoriales aprobadas y publicadas antes de la entrada en vigor

de esta Ley continúan aplicándose con arreglo a la legislación vigente en el momento de su publicación.

**Cuarta.**— *Evaluación ambiental de planes urbanísticos.*

En relación con la participación en la evaluación ambiental de los planes urbanísticos por parte del Departamento competente en materia de ordenación del territorio, se estará a lo dispuesto en el artículo 51.1 en tanto la legislación urbanística no regule la participación conjunta con el Departamento competente en materia de ordenación del territorio en dicho trámite.

**Quinta.**— *Adecuación normativa.*

Aprobados los diferentes Instrumentos de Planeamiento regulados en esta ley, el Consejero competente en materia de ordenación del territorio, mediante Orden, adaptará a su contenido las Directrices Parciales aprobadas y publicadas antes de la entrada en vigor de esta ley.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**Única.**— *Derogación normativa.*

1. Quedan expresamente derogadas las siguientes normas:
  - La Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio y la Ley 1/2001, de 8 de febrero, de modificación de la anterior.
  - El Decreto 37/1994, de 23 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los Programas Específicos de Actuación Comarcal.
  - Los artículos 77 y 78 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.
2. Quedan asimismo derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley.

## **DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.**— *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias en desarrollo y aplicación de la presente ley.

**Segunda.**— *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de Aragón*.

**ANEXO**

**PROYECTOS CON INCIDENCIA TERRITORIAL  
SOMETIDOS A INFORME DEL CONSEJO DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE ARAGÓN**

a) Infraestructuras de comunicación:

- I. Construcción de autopistas y autovías, vías rápidas, carreteras convencionales y variantes de población significativas de nuevo trazado.
- II. Construcción de líneas de ferrocarril, de instalaciones de transbordo intermodal y de terminales intermodales.
- III. Construcción de aeropuertos y aeródromos.
- IV. Tranvías, metros aéreos y subterráneos de carácter metropolitano u otras infraestructuras singulares de transporte de pasajeros con incidencia territorial.
- V. Implantación de sistemas de telecomunicación con incidencia territorial.
- VI. Modificación de infraestructuras de comunicación que implique un cambio significativo de su funcionalidad.

b) Infraestructuras hidráulicas:

- I. Grandes presas, según se definen en el Reglamento técnico de seguridad de presas y embalses.
- II. Proyectos para el trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales.
- III. Sistemas de abastecimiento de agua de carácter metropolitano o que afecten a un número significativo de núcleos de población.

IV. Transformación en regadío de zonas con superficie igual o superior a 500 hectáreas.

c) Infraestructuras energéticas:

I. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica superior a 50 megavatios.

II. Centrales nucleares y otros reactores nucleares. Instalaciones para el reproceso, producción, tratamiento de combustible nuclear o almacenamiento de residuos radiactivos.

III. Grandes instalaciones para el tratamiento o transporte de petróleo o gas incluidas en el Anexo II de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

IV. Construcción de líneas para el transporte de energía eléctrica con un voltaje igual o superior a 220 kilovoltios y una longitud superior a 15 kilómetros.

V. Instalaciones para la utilización de la fuerza del viento para la producción de energía (parques eólicos) que tengan 20 ó más aerogeneradores.

d) Proyectos urbanísticos con incidencia territorial:

I. Proyectos de urbanizaciones y complejos turísticos ubicados en suelo no urbanizable de especial importancia en relación con la estructura del territorio, entendiéndose por tales los que requieren una ocupación de más de 10 hectáreas de terreno.

II. Proyectos de zonas industriales cuya superficie de ocupación sea superior a 200 hectáreas.

III. Instalaciones singulares para el ocio y la práctica deportiva, como parques temáticos, pistas permanentes de carreras y de pruebas para vehículos motorizados, campos de golf, así como centros de esquí y de montaña, incluyendo sus ampliaciones significativas, entendiéndose por tales las que supongan un incremento superior al 30% de la superficie de suelo directamente afectada por las instalaciones existentes.

e) Equipamientos y servicios:

- I. Educación: centros de enseñanza universitaria y secundaria.
- II. Sanidad: hospitales y centros de especialidades.
- III. Servicios sociales: centros de servicios sociales especializados.
- IV. Grandes instalaciones de tratamiento de residuos, entendiendo por tales las incluidas en el Anexo II de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
- V. Otros equipamientos colectivos con incidencia territorial de ámbito comarcal o supracomarcal.



**δ 2. Ley 3/2009, de 17 de junio,  
de Urbanismo de Aragón**

(Publicada en el “Boletín Oficial de Aragón” núm. 124,  
de 30 de junio de 2009)



## PREÁMBULO

### I

La Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, supuso el completo ejercicio por la Comunidad Autónoma de Aragón de sus competencias en materia de urbanismo. Esta norma permitió, además, resolver en gran medida la situación de tremenda inseguridad jurídica derivada de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, inseguridad siempre perniciosa en un sector económico tan precisado de certidumbre como el urbanístico y de la construcción. Dicha situación, por otra parte, resulta agravada, justo es reconocerlo, por la sucesión de reformas y contrarreformas de la legislación estatal y normas autonómicas que dieron lugar a varios procesos de inconstitucionalidad y a las consiguientes sentencias del Alto Tribunal. Sin embargo, la Ley 5/1999, de 25 de marzo, aun cumpliendo de manera adecuada su función de puente entre una fragmentada legislación estatal y una nueva generación de normativa urbanística autonómica, desechó técnicas innovadoras e instituciones que se han desarrollado y vienen aplicándose con éxito en otras Comunidades Autónomas. Por ello, desde la madurez de nuestras instituciones autonómicas debe abordarse ahora el establecimiento de un nuevo marco normativo para la actividad urbanística de la Administración autonómica, las comarcas y los municipios de Aragón.

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, refundida con las restantes disposiciones legales vigentes en la materia mediante el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, comportó una rectificación de lo esencial del régimen del suelo establecido en la anterior Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, rectificación que justificó la aprobación de la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad ambiental del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón. El propietario es ahora, junto a la Administración y los empresarios urbanizadores, un agente más de la actividad urbanística, pero ni es el llamado especialmente a protagonizarla, aunque su participa-

ción resulte aconsejable, ni el obligado a ello. La nueva legislación estatal de suelo atiende, a la hora de afrontar diversos aspectos de la problemática urbanística, al suelo. Ése es el eje central de su regulación y sólo de manera incidental alude a técnicas urbanísticas que recaen ahora por completo, de conformidad con la jurisprudencia constitucional y nuestro Estatuto de Autonomía, en el ámbito competencial de Aragón. Es precisa, por ello, una profunda reforma legal que, conservando en lo posible las técnicas urbanísticas ya conocidas por los diferentes operadores, las aplique sobre nuevas bases al servicio de los fines de interés general. No se trata, pues, de atacar o restringir el contenido de la propiedad, como no debe tratarse tampoco de cuestionar la acción pública. Se trata, simplemente, de redefinir el papel que corresponde a los diversos agentes en la actividad urbanística sobre la base de una previa reconstrucción de la jerarquía de valores e intereses presentes en la misma.

## II

Todo lo anterior constituye el fundamento que cimenta esta nueva Ley de Urbanismo. La actividad urbanística aparece con ella inequívocamente configurada como función pública que, obviamente, se proyecta sobre el régimen urbanístico de la propiedad del suelo, el vuelo y el subsuelo, pero también sobre la libertad de empresa en su proyección sobre el urbanismo, el estatuto de ciudadanía y el conjunto de principios constitucionales, especialmente el desarrollo sostenible, que giran en torno a ella. Pero es a la Administración a la que se atribuye la potestad de planeamiento y la responsabilidad fundamental en su ejecución, que ha de dirigir, junto a otras potestades y funciones. Y es que, en línea con lo establecido constitucionalmente, según han ratificado las Sentencias del Tribunal Constitucional 61/1997 y 164/2001, es a la Administración a la que corresponde la dirección de la entera actividad urbanística, es la Administración la responsable del gobierno del territorio y del cuidado de esos organismos tan social, económica y culturalmente delicados, cuales son nuestras ciudades y pueblos. Territorio y ciudad deben ser marco de convivencia que ha de hacerse compatible con los derechos y libertades constitucionales que se proyectan sobre ellos, en su vertiente individual y social, con el logro de objetivos de interés general, que benefician al conjunto de la sociedad, en materia de vivienda, medio ambiente, desarrollo y mejora del medio rural, patrimonio cultural y, en definitiva, con el desarrollo sostenible y la calidad de vida.

El reparto de papeles entre Administración autonómica y municipios responde inequívocamente a los diferentes intereses que concurren en torno al territorio y la ciudad. Conviene resaltar que esta Ley no cuestiona lo esencial de la nueva distribución competencial que en relación con el urbanismo estableció la Ley 5/1999, de 25 de marzo. Las instituciones autonómicas aragonesas mantienen con esta nueva Ley su confianza en el gobierno local, el más cercano al ciudadano y, por ello, el idóneo para desarrollar las políticas urbanísticas, entre muchas otras. Con ello, esta Ley, como anteriormente la Ley 5/1999, de 25 de marzo, se desenvuelve dentro del marco señalado por el Tribunal Constitucional, entre otras, en su Sentencia 159/2001, cuando afirmó que, «en relación con la participación de los municipios en la elaboración de los planes de urbanismo, hemos de recordar que en la STC 61/1997, de 20 de marzo, FJ 25, dijimos que “la regulación de los Planes de ordenación urbana se inserta con naturalidad en la competencia material sobre urbanismo y ésta es exclusiva de las Comunidades Autónomas”, y que es plenamente constitucional que sean las Comunidades Autónomas quienes, en el ejercicio de su competencia urbanística exclusiva, determinen el nivel de participación de los municipios en la elaboración de los instrumentos de planeamiento».

Lo anterior no quiere decir que esta Ley no introduzca ajustes para perfeccionar el alcance de las competencias autonómicas sobre el urbanismo. Lo hace en diversos ámbitos para perfeccionar los procedimientos instaurados en su día por la Ley Urbanística de 1999, que se mantienen en lo sustancial, evitando que, so pretexto de conflicto competencial, se generen situaciones de incertidumbre que sólo el ciudadano acaba padeciendo. Desde esta perspectiva, tal y como venía ocurriendo tradicionalmente en la legislación estatal y mantienen la totalidad de las normas vigentes en las diferentes Comunidades Autónomas, los pronunciamientos autonómicos sobre planeamiento serán vinculantes únicamente en relación con el planeamiento general y determinados planes de desarrollo. Y es que la descentralización no debe nunca ser a costa de los derechos de la ciudadanía ni de la indefensión administrativa. Lo importante para la salvaguarda de los derechos de los ciudadanos, de extraordinaria relevancia en todo lo que afecta al urbanismo, no es tanto qué Administración actúa, sin perjuicio de las competencias que correspondan a cada una, cuanto que la Administración, genéricamente, actúe.

Pero, para la eficaz salvaguarda de los derechos de los ciudadanos, la propia Administración ha de contar con medios suficientes para fijar su posición y mantenerla frente o junto a los restantes operadores urbanísticos. Esta es una de las razones de otra de las grandes directrices de la Ley. Y es que, si constituye un objetivo fundamental de esta Ley el reconocimiento a la Administración de la Comunidad Autónoma de un indudable papel junto a los municipios en el desarrollo de la actividad urbanística, dentro del marco señalado por el Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo, respetando plenamente la garantía institucional de la autonomía local y sin renuncias a las responsabilidades que incumben a las instituciones que representan al conjunto de los aragoneses, no es menos relevante el propósito de intentar articular soluciones a los problemas de los pequeños municipios aragoneses. Con ello, esta Ley es consecuente con la constatación, innegable, de que el interés general de la Comunidad Autónoma está presente tanto allí donde los problemas de la desdoblación se dejan sentir duramente, mermando la capacidad financiera y de gestión de la Administración local, como en aquellos municipios en los que la actividad urbanística es más intensa como resultado de una mayor presión demográfica, turística o de otro orden sobre el mercado de la vivienda, lo cual exige la colaboración de todos los niveles administrativos para hacer efectiva la función pública de gobierno del territorio y dirección de la acción urbanística. Se aspira a dar íntegra respuesta, de este modo, a las demandas y necesidades de todos los municipios aragoneses, sin sesgos derivados de la observación exclusiva de la problemática de los municipios mayores.

Precisamente por las razones expuestas, esta Ley no se limita a asignar un papel a cada Administración. En este caso, una sucesión o yuxtaposición de monólogos no hace una buena obra y, por ello, son precisos mecanismos de colaboración eficaces y eficientes, especialmente en un entorno de recursos escasos. Por ello, constituye directriz fundamental en esta Ley el establecimiento de cauces orgánicos y funcionales de integración de las diversas políticas públicas de acción urbanística tanto en lo que respecta al planeamiento como a la gestión o a la disciplina urbanística. Muy reveladora de la confianza puesta en la efectiva colaboración entre Administraciones que inspira esta Ley, es la regulación de las sociedades urbanísticas o de los consorcios de interés general o para la gestión de sectores concertados de urbanización prioritaria. La colaboración es indispensable y positiva

para la consecución de fines de interés general, pero la falta de colaboración no puede significar la postergación de éstos y el triunfo del enfrentamiento entre instituciones que, a la postre, supone costes sociales que acaban sufriendo los ciudadanos. La colaboración, lejos de ser el resultado de la asunción de la propia debilidad, constituye un auténtico deber que pone de manifiesto la fortaleza de las instituciones y la voluntad de diálogo de sus dirigentes para el eficaz servicio a los intereses generales. Por todo ello se regulan, sobre la base de positivas experiencias en nuestra Comunidad Autónoma, instrumentos de colaboración funcional, como los de planificación, o de colaboración orgánica, a través de sociedades urbanísticas o consorcios de interés general, instrumentos que han mostrado su potencial, sin merma alguna del control ni de las garantías públicas de funcionamiento.

El estatuto urbanístico del ciudadano se incorpora, asimismo, como elemento esencial para diseñar el nuevo marco de relaciones entre los operadores urbanísticos. Todos los ciudadanos están implicados en la práctica urbanística, en el diseño y construcción de la ciudad, en el establecimiento de políticas públicas de desarrollo sostenible, en la conservación de la urbanización y la edificación, en la preservación del medio ambiente urbano y la calidad de vida, en tantas y tantas cuestiones que su marginación hasta el momento presente, por la ausencia de un tratamiento sistemático y global, resulta sorprendente.

### III

La regulación autonómica de la clasificación y del régimen urbanístico de la propiedad del suelo se encuentra hoy mucho menos condicionada por la normativa estatal que antes de la Ley 8/2007, de 28 de mayo. Dado que ésta ha prescindido de la clasificación de suelo como concepto relevante para el establecimiento de las condiciones básicas de igualdad y, en general, para el ejercicio de las competencias que en estas materias corresponden al Estado, y de acuerdo con lo que de manera inequívoca se desprende de la jurisprudencia constitucional resultante de las Sentencias del Tribunal Constitucional 61/1997, 164/2001, 54/2002 y 178/2004, entre otras, es la legislación autonómica la llamada a regular de manera detallada la clasificación del suelo en tanto técnica urbanística, en tanto instrumento para diseñar y ejecutar políticas urbanísticas. En todo caso, es también incumbencia de la legislación autonómica el desarrollo del régimen urbanis-

tico de la propiedad del suelo, poniéndolo en conexión con las técnicas urbanísticas de planificación y gestión reguladas en esta Ley, nuevamente conforme a lo señalado en la jurisprudencia constitucional.

Suelo urbano, urbanizable y no urbanizable se mantienen en esta Ley, que ratifica las previsiones de la Ley 1/2008, de 4 de abril, como las tres clases de suelo que puede establecer el planeamiento, distinguiendo, no obstante, diferentes categorías en cada una de ellas.

El régimen del suelo urbano mantiene en lo fundamental los criterios tradicionales determinantes de su clasificación, precisando el criterio de integración en malla urbana, para evitar crecimientos continuos en mancha de aceite fundados en la imposibilidad de señalar un límite exterior al núcleo consolidado para la aplicación de los criterios legales de clasificación. Sobre tal base se distinguen las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, no tanto en función de la integración en núcleo de población y dotación de servicios, cuanto del tipo de ordenación y de los objetivos y determinaciones del planeamiento, ya que si el suelo urbano clasificado como tal por el criterio de consolidación parcial será siempre no consolidado, el que lo haya sido por situarse en el núcleo de población y estar dotado de servicios lo será también cuando quede sometido a actuaciones integradas de urbanización, sean o no de reforma interior, incluidas en todo caso las dirigidas al establecimiento de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, que deban ejecutarse mediante unidades de ejecución, su urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente, o se les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al existente realmente, cuya materialización requiera, por exigirlo el plan general, la delimitación previa de unidades de ejecución discontinuas.

El régimen del suelo urbano continúa dependiendo de su inclusión en la categoría de consolidado o no consolidado. En esencia, el régimen del suelo urbano no consolidado coincide con el establecido para el suelo urbanizable, basándose en la aplicación de la gestión integrada directa o indirecta.

El suelo urbanizable será aquel que el plan general adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los

términos prescritos por esta Ley, y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento, acreditando la razonabilidad de esta clasificación en función tanto de su adecuación a la dinámica y la demanda de transformación previsibles en el municipio, como de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. Ahora bien, la clasificación como urbanizable implica el potencial desarrollo urbanístico del suelo, pero la legitimación de la transformación requerirá la aprobación del programa de compensación o del programa de urbanización correspondiente. Dentro del suelo urbanizable se distinguen, en función de su grado de ordenación, el suelo urbanizable delimitado, prioritario, y el suelo urbanizable no delimitado, que podrá delimitarse posteriormente mediante los correspondientes planes parciales, previa la consulta urbanística regulada en esta Ley.

Los propietarios del suelo urbanizable podrán gestionar en junta de compensación la ejecución del planeamiento o competir, en unión con los restantes propietarios afectados cuando esta Ley así lo exija, por la adjudicación del programa de urbanización.

La clasificación del suelo no urbanizable, excluido del desarrollo urbano, responde de nuevo a la tradición anterior a la Ley 6/1998, de 13 de abril. Y es que la exigencia de motivación de la decisión de clasificación no puede confundirse ni supone la pérdida por los municipios de la capacidad directiva del proceso urbanizador y edificatorio, fundamental finalidad de índole urbanística que la clasificación aspira a alcanzar sobre la base de la definición de un concreto modelo de evolución urbana y ocupación del territorio en el plan general. Y esta Ley no ha optado por eliminar ni reducir tal capacidad directiva, que, como demuestra la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio, no podría tampoco suprimir el legislador estatal. Por ello, sobre la base de lo establecido en la más reciente legislación estatal, en esta Ley se consolida la distinción de dos categorías de suelo no urbanizable, el especial y el genérico: el primero, merecedor de una protección más intensa en función de los valores que en él concurren, y el segundo, clase y categoría residual, resultante del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio adoptado en el plan general.

El régimen del suelo no urbanizable, por lo demás, es el tradicional en nuestra legislación urbanística, regulándose los posibles usos del mismo y los diferentes procedimientos para autorizarlos desarrollando lo establecido en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, completando la

regulación que en su día estableció. Además, se clarifica el régimen del suelo no urbanizable especial, precisando qué actuaciones pueden desarrollarse en el mismo, cuáles no y cuáles habrán de ser los procedimientos autorizatorios.

Se conforma así un régimen de clasificación y categorización del suelo vinculado a la gestión, que trata de agilizar los procesos urbanísticos introduciendo prácticas de competencia entre operadores sin merma de la capacidad directiva que debe corresponder, conforme al mandato del artículo 47 de la Constitución, a los poderes públicos.

La novedad esencial que se introduce en relación con el régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo establecido en el texto refundido de la Ley de Suelo, es la regulación de la libertad de empresa en el ámbito de la actividad urbanística, quebrando la vinculación entre ésta y la propiedad, de manera que ahora la propiedad del suelo no implica el derecho y deber de urbanizarlo en función de las determinaciones de planeamiento, sino, únicamente, el derecho de opción entre la participación en la actividad de urbanización en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, o, de no hacerlo, instando en este caso la expropiación de sus terrenos. De este modo, los tradicionales deberes derivados del desarrollo urbanístico del suelo corresponden ahora a quien lo promueva, sea o no propietario, si bien podrá repercutirlos, en función de su participación, en los propietarios afectados.

#### IV

También son relevantes las novedades que se introducen en lo que respecta a la ordenación urbanística, novedades que incorporan al ordenamiento aragonés los más importantes avances en la materia sin quebrar la esencia de las bases tradicionales. De nuevo resulta objetivo esencial de la nueva regulación, por tanto, conservar las bases fundamentales innovando sustancialmente en los contenidos y procedimientos. Obviamente, sobre tal base, el plan general de ordenación urbana constituye el instrumento fundamental de ordenación urbanística del que habrán de dotarse todos los municipios aragoneses, con niveles de exigencia diversos en cuanto a determinaciones y documentación en función de sus características.

El plan general constituye, sin duda, el principal mecanismo para que el municipio ejerza las facultades que para la gestión de sus inte-

reses tiene constitucionalmente garantizada, en los términos establecidos en la normativa básica del régimen local y en la legislación sectorial que resulte de aplicación. Pero no es un instrumento excluyente ni inmune a las competencias que ostentan otras Administraciones como la estatal o la de la Comunidad Autónoma. Bien expresiva en este sentido es la Sentencia del Tribunal Constitucional 51/2004, cuando, tras afirmar que «la decisión sobre la configuración del asentamiento urbano municipal en que consiste el plan urbanístico —marco regulador del espacio físico de la convivencia de los vecinos— es una tarea comprendida prioritariamente en el ámbito de los intereses del municipio; y sobre aquella decisión se proyectan, por tanto, de forma especialmente intensa las exigencias de la autonomía municipal», añade que «la intervención de otras Administraciones se justifica sólo en la medida en que concurran intereses de carácter supralocal o controles de legalidad que, de conformidad con el bloque de constitucionalidad, se atribuyen a las Administraciones supraordenadas a las inferiores». De este modo, el escenario de concurrencia competencial sobre el instrumento central para la práctica urbanística, el plan general, queda claramente establecido y delimitado en un sentido que, además, había ya avanzado en numerosas sentencias el Tribunal Supremo.

Sobre estas bases se regula el plan general en esta Ley. El plan general establece la ordenación estructural para todo el territorio que ordene y la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado y, potestativamente, del suelo urbano no consolidado o de sectores concretos del suelo urbanizable delimitado. Dicha distinción permite establecer diferentes niveles de exigencia a los planes generales en función de los municipios de que se trate, dejando ahora al margen el régimen de plan general simplificado establecido para los municipios con población inferior a mil o dos mil habitantes en el Título séptimo. Evitando rigideces innecesarias, se habilita al Gobierno para que flexibilice el régimen de los planes generales en tales municipios con objeto de adaptarlo a su realidad específica. La ordenación pormenorizada, por lo demás, es la exigida para la ejecución material del planeamiento.

Se mantiene también el planeamiento de desarrollo para aquellos supuestos en los que el plan general no establece la ordenación pormenorizada o, aun estableciéndola, es preciso o conveniente modifi-

carla. El instrumento de planeamiento de desarrollo general es el plan parcial, si bien se mantiene la figura del plan especial tanto para las áreas de reforma interior identificadas como tales en el plan general, como para las restantes finalidades que vienen siendo tradicionales en el urbanismo español y algunas otras, como la delimitación de áreas de reserva de terrenos para constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, más novedosas. Se mantiene igualmente la figura del estudio de detalle con la finalidad tradicional que ha venido teniendo en nuestro ordenamiento urbanístico.

Se perfeccionan, asimismo, los procedimientos de aprobación del planeamiento, integrándolos con los ambientales, con objeto de lograr de este modo mayor agilidad y, especialmente, una sensibilidad ambiental más intensa del planificador urbanístico. Así, al tiempo que se reducen diversos plazos, se corrigen diferentes disfunciones técnicas presentes en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, mejorando por ejemplo la tramitación por iniciativa privada en los casos de inactividad administrativa, y se establecen disposiciones específicas para los procedimientos complejos de planeamiento que, precisamente por dar lugar a la intervención de diferentes administraciones, no reciben adecuada respuesta en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Además, se potencian las exigencias de publicidad y se regula un sistema de información urbanística con vocación integradora de toda la información urbanística generada en Aragón.

Por lo demás, se incorporan una serie de novedades en relación con disposiciones comunes sobre planeamiento que van desde la previsión de la posibilidad de suspensión del planeamiento urbanístico a la clarificación de sus relaciones con los instrumentos de ordenación territorial o la regulación de la exigencia y efectos de los textos refundidos de instrumentos de planeamiento, extensible también a los de gestión.

## V

La experiencia acumulada en la promoción y ejecución de grandes proyectos autonómicos en la legislatura anterior aconseja mantener y desarrollar la figura articulándola de manera más adecuada con el planeamiento urbanístico municipal sobre la base del postulado antes enunciado de concurrencia competencial. Junto a tal regulación, en el título III se aborda la más novedosa de la directriz especial de urba-

nismo, el sistema de información urbanística de Aragón, los programas de coordinación del planeamiento urbanístico y de la norma técnica de planeamiento, manteniendo, con relevantes novedades, la regulación de los convenios urbanísticos, de los patrimonios públicos de suelo y de las áreas de tanteo y retracto. Los cuatro primeros instrumentos constituyen la base fundamental para la intervención autonómica en el ámbito urbanístico, sin perjuicio de la que le corresponde, además, en relación con el planeamiento urbanístico municipal.

La directriz especial de urbanismo se regula como un instrumento de ordenación llamado a simplificar la acción urbanística de los municipios en el extenso y variado territorio aragonés. Y es que, especialmente en los ámbitos rurales que comprenden muchos municipios con grandes dificultades para afrontar los complejos y costosos procedimientos de planeamiento y de gestión, puede ser la directriz especial de urbanismo, apoyada sobre los servicios urbanísticos de la Comunidad Autónoma y los servicios comarcales de urbanismo, el instrumento que simplifique y agilice, sin merma de las garantías y basado en la unión de esfuerzos e intereses, la acción pública urbanística de manera compatible con la autonomía municipal. La directriz especial de urbanismo aparece configurada como un instrumento construido desde la voluntariedad, al que podrán incorporarse los municipios sin renuncia alguna a su potestad de ordenación urbanística, que conservarán en plenitud. Constituyen, pues, un marco general que, en unión de la documentación gráfica pertinente, de incumbencia municipal, completaría la ordenación urbanística precisa en un municipio. Su virtualidad práctica dependerá únicamente de la capacidad de transmitir su significado y su concepción como resultado de la unión de esfuerzos y la voluntaria adhesión al sistema de todos los municipios.

El sistema de información urbanística de Aragón aspira a promover la más completa publicidad y transparencia en esta materia, facilitando el acceso público a la ordenación urbanística, coordinando los diferentes sistemas de información urbanística de las Administraciones con competencias en la materia. El sistema, que entronca directamente con las previsiones de la normativa estatal de suelo, ha de funcionar telemáticamente y coordinarse en la medida de lo posible con el sistema general de información territorial de Aragón establecido en la normativa de ordenación del territorio.

En lo que respecta a los planes y proyectos de interés general de Aragón, se rectifican diferentes aspectos de la regulación que de los proyectos supramunicipales realizó la Ley 5/1999, de 25 de marzo. El plan o proyecto de interés general de Aragón se configura ahora como un instrumento territorial y urbanístico de acción pública autonómica. No caben, en el nuevo marco legal, los planes y proyectos de interés general de iniciativa privada, que admitió el anterior, aunque sí contempla esta Ley la posibilidad de que la iniciativa pública se active de oficio o a instancia de parte. De este modo, se garantiza que sólo la presencia de un evidente interés público, de rango aragonés aun cuando pueda afectar únicamente al territorio de un solo municipio —como precisa la Sentencia del Tribunal Constitucional 51/2004—, permite impulsar estas actuaciones. El simple interés privado, por mucha importancia que tenga, no permite ejercer iniciativa alguna ante la Administración de la Comunidad Autónoma. Sólo ésta puede impulsar la redacción y aprobación de un proyecto de interés general de Aragón.

Sentado lo anterior, se amplían los ámbitos material y territorial de los proyectos de interés general de Aragón. Desde la primera perspectiva, si la Ley 5/1999, de 25 de marzo contemplaba la implantación de actividades industriales o de servicios de especial importancia, el establecimiento de grandes equipamientos colectivos y la edificación de viviendas de promoción pública, esta Ley permite a los proyectos de interés general de Aragón autorizar actuaciones tales como las dirigidas a la implantación de actividades industriales o de servicios de especial importancia, el establecimiento de grandes equipamientos colectivos, el desarrollo de la política autonómica de vivienda y suelo, el ejercicio conjunto y concertado de competencias concurrentes de diferentes Administraciones públicas o a otras finalidades expresamente establecidas por Ley de Cortes. En relación con esta cuestión, por cierto, conviene tener presente la distinción, ya esbozada en la Ley 5/1999, de 25 de marzo y que esta Ley clarifica, entre planes y proyectos de interés general de Aragón, según comporten actuaciones de urbanización o se limiten únicamente a autorizar actuaciones de edificación. Estos últimos, de manera coherente con el diseño legal del proyecto de interés general de Aragón, ven limitado su ámbito material al establecimiento de grandes equipamientos colectivos y otras finalidades expresamente establecidas por Ley.

En cuanto al ámbito territorial de los proyectos de interés general de Aragón, en segundo lugar, esta Ley impide la aprobación de proyectos de interés general de Aragón únicamente en el suelo urbano, en el cual otros procedimientos, ya tradicionales en el ordenamiento urbanístico, como son la intervención autonómica en los procesos de planeamiento o el especial para actuaciones de edificación de la Administración de la Comunidad Autónoma, permiten dar adecuada respuesta al interés general de Aragón. Así, pues, sin perjuicio de la existencia de procedimientos para una adecuada preservación de los intereses regionales, en los suelos urbanos y en los suelos urbanizables delimitados, siempre que en estos últimos no haya concluido el plazo fijado en el plan general para su desarrollo, esta Ley reconoce el liderazgo que corresponde a los municipios en la práctica urbanística. El plan general vigente, en tales suelos, no puede ser desplazado. Más allá, en el resto de suelos, se atribuye el coprotagonismo en el gobierno del territorio a municipios y Comunidad Autónoma, siempre en función de sus respectivos intereses, que se erigen, de este modo, en canon de control. Ello no sin importantes garantías. De esta manera, lejos de obviar en suelo no urbanizable especial la existencia de circunstancias que motivaron su protección mediante decisión municipal ratificada por la Comunidad Autónoma al aprobar el correspondiente plan general, se somete cualquier plan o proyecto de interés general de Aragón a los procedimientos de evaluación previstos en la normativa de protección ambiental.

Cuestión distinta, obviamente, es la relativa a la necesidad de colaboración interadministrativa, que puede ser muy diversa en función de las circunstancias concurrentes, y que normalmente podrá satisfacerse adecuadamente mediante la gestión de los planes y proyectos de interés general de Aragón a través de consorcios de interés general y mediante convenios interadministrativos suscritos al efecto. Los municipios afectados por un plan o proyecto de interés general de Aragón tienen derecho a integrarse en un consorcio gestor de dicho proyecto. De este modo, se garantizan cauces de colaboración orgánica entre municipios, Comunidad Autónoma y, si es preciso o conveniente, el Estado u otras entidades privadas con finalidades de interés público concurrente, tal y como admite la normativa aragonesa de régimen local.

Precisamente, en torno a la colaboración interadministrativa y a la necesidad de superar conflictos habidos en torno a proyectos auto-

nómicos de extraordinaria importancia, realiza un esfuerzo notable la Ley al prever técnicas novedosas de participación del municipio en las plusvalías urbanísticas generadas por la acción pública autonómica, ampliando así las exigencias constitucionales al hacerles beneficiarios de unas plusvalías no generadas ni ganadas para lo público por su acción, como el establecimiento de un canon calculado sobre la base de la inversión a realizar para la ejecución del plan o proyecto de interés general de Aragón y que puede llegar a alcanzar hasta el cinco por ciento de ésta. Pero no sólo tal canon cumple el propósito enunciado, ya que también la previsión de cesión de aprovechamiento, lógicamente limitada a los planes de interés general, como consecuencia de unos instrumentos que trascienden de lo urbanístico liderados por otra Administración, desborda las exigencias constitucionales en beneficio del municipio.

Por otra parte, se regulan los programas de coordinación del planeamiento urbanístico como instrumentos que revisten caracteres más sencillos y territorialmente limitados que las directrices de ordenación del territorio. Estamos ante instrumentos de urbanismo operativo para garantizar una adecuada conexión entre la ordenación urbanística y la ordenación territorial o de otro orden (ambiental, cultural, educativa, etc.). Se trata, en definitiva, de establecer un instrumento más ligero y simple que las directrices parciales de ordenación territorial que permita a la Administración autonómica agilizar el diseño y ejecución de actuaciones territoriales de su competencia, siempre conforme a objetivos regionales, coordinando ejecutoriamente el planeamiento municipal afectado. Y es que puede ocurrir que ni resulte preciso un plan o proyecto de interés general de Aragón ni bastante con el régimen de autorización de grandes obras de ordenación territorial o de urgencia establecido en esta Ley, siendo suficiente la enunciación del objetivo a alcanzar por un programa de coordinación que habrá de plasmarse en el planeamiento municipal. Es la propia Administración autonómica la que limita la discrecionalidad de la que dispone para pronunciarse sobre el planeamiento municipal enunciando los objetivos de interés regional que el mismo ha de alcanzar. Se trata de este modo de garantizar la eficacia de los objetivos regionales en el planeamiento municipal.

La creación de la norma técnica de planeamiento responde al propósito de normalizar técnicamente los instrumentos de planeamiento

y, especialmente, los grafismos, soportes informáticos, terminología y conceptos presentes en los mismos, con objeto de facilitar y agilizar su elaboración y conocimiento. Precisamente es la norma técnica de planeamiento, en unión de la directriz especial de urbanismo, el instrumento que aspira a convertirse en el marco técnico que simplifique el sistema de planeamiento urbanístico en Aragón, al cual podrán remitirse los municipios aportando básicamente la documentación gráfica de ordenación.

Diferente encaje en la normativa urbanística, aun cuando se mantenga su consideración como instrumentos especiales, tienen los convenios urbanísticos. No debe ni puede ocultarse el necesario papel que corresponde a la iniciativa privada en un entorno de mercado, de economía social de mercado, como el querido por nuestra Constitución y lo deseable que resulta la concertación de la acción pública con la iniciativa privada. Al servicio de tal concertación, de tal confluencia de voluntades para la efectividad de la ordenación urbanística, está la institución de los convenios urbanísticos. El fomento de la iniciativa privada fue un mandato dirigido a las Administraciones públicas desde la Ley 5/1999, de 25 de marzo, que no se cuestiona en esta Ley, que, más bien al contrario, trata de perfeccionar la regulación precedente de los convenios como cauces efectivos de colaboración para mejorar dicha acción de fomento sin perjuicio para los intereses generales. Pero una más que deseable colaboración entre los poderes públicos y la iniciativa privada no debe servir de excusa para convertir al convenio urbanístico en instrumento alternativo a la Ley para regir la actividad urbanística. El convenio urbanístico ha de ser, simplemente, un instrumento más para facilitar el cumplimiento de la Ley. Y es que, como establece la normativa estatal de suelo y la Ley Urbanística de 1999 tras su modificación en 2007, no todo es transable. En esta Ley, al tiempo que se mantienen los límites al contenido de los convenios urbanísticos de planeamiento, se exige a todo convenio urbanístico, como condición esencial para su validez, una valoración económica de los compromisos que del mismo deriven para quienes los suscriban, que habrán de prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las obligaciones que les incumban, que, en el caso de la Administración, podrá sustituirse por consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obligaciones que le incumban.

Finalmente, en relación con los patrimonios públicos de suelo, se mantiene la afectación a los fines legalmente establecidos de los suelos que en ellos se integran, tal y como ha establecido el legislador estatal, impidiendo la realización de subastas de suelos residenciales libres e imponiendo el concurso como forma ordinaria de enajenación de los suelos de los patrimonios públicos. Se potencia el régimen de las reservas de terrenos para constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo, que podrán ser establecidas por los municipios o la Comunidad Autónoma, y se introduce una regulación precisa de las áreas y los derechos de tanteo y retracto, derechos de adquisición preferente, cuyo objeto fundamental es la obtención de suelos por las Administraciones públicas que les permitan intervenir eficazmente en el mercado del suelo y la vivienda.

## VI

Muchas de las novedades que introduce esta Ley, aun anticipadas y estrechamente conectadas con las materias anteriores, se concentran en su título IV, dedicado a la gestión urbanística, que ha de afectar especialmente a los municipios de mayor dinamismo urbanístico de Aragón y, muy especialmente, a las capitales provinciales, en las que es preciso y conveniente introducir prácticas reales de competencia en la actividad urbanística en todos los niveles y, de manera especial, en el de programación y gestión de la ejecución de un planeamiento actualizado con el que ya cuentan Huesca y Zaragoza y está preparando Teruel.

Pero, lejos de olvidar, una vez más, a los municipios con menor capacidad, esta Ley ha querido que la transformación de la gestión sea total, no sólo en aquellos municipios donde el dinamismo urbanístico permite un eficaz y eficiente funcionamiento del mercado, sino también en aquellos otros donde así no ocurra, para los que se desarrollan con precisión en los títulos V y VII los regímenes de edificación y urbanización simultáneas y de ejecución de obras de urbanización en régimen de obras públicas ordinarias financiadas con contribuciones especiales, dejando ahora al margen la adaptación del régimen urbanístico de la propiedad del suelo en municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado.

Se trata, por tanto, de establecer procedimientos de gestión urbanística que, reforzando las garantías de control público en las diferen-

tes modalidades de actuación, introduzcan una variedad suficiente para atender las necesidades, tremendamente diversas, de nuestros municipios. Partiendo de la distinción entre actuaciones integradas y actuaciones aisladas, se diferencia en las primeras la gestión directa de la gestión indirecta.

Este título IV se estructura en seis capítulos que se dedican al establecimiento de una serie de disposiciones generales sobre competencia, presupuestos y ámbitos para la ejecución y aprovechamientos, la regulación de las actuaciones aisladas, la de las actuaciones integradas, la obtención de terrenos dotacionales, la expropiación forzosa y los sectores de urbanización prioritaria.

La gestión urbanística se iniciará una vez aprobado el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada. La ejecución tendrá lugar siempre bajo control público, pues pública es la obra de urbanización, mediante actuaciones aisladas o actuaciones integradas. Las mayores novedades se establecen al regular las actuaciones integradas, que podrán desarrollarse, según elija la Administración al aprobar el planeamiento, bajo formas de gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o indirecta, ya sea mediante programa de compensación o mediante programa de urbanización. El carácter público de la urbanización aparece ahora clarificado y reforzado, de manera que la ejecutará la Administración, con financiación propia, previa expropiación, o de los propietarios, previa reparcelación, o un agente público, ya sea la junta de compensación, ya el urbanizador. Esta Ley tiene especial cuidado, precisamente por el carácter público de la obra de urbanización, al imponer el respeto a las garantías que en materia de contratación del sector público derivan de la normativa de la Unión Europea, garantías que se proyectan tanto sobre la Administración como sobre la junta de compensación o el urbanizador y que inspiran parte de las previsiones del texto refundido de la Ley de Suelo.

Los propietarios participarán en la gestión urbanística, ya sea ejecutándola mediante gestión indirecta por compensación, salvo que la adjudiquen a un contratista, respetando determinadas disposiciones sobre contratación del sector público, o únicamente financiándola en la gestión directa por cooperación, donde es la Administración la que ejecuta la obra de urbanización, y en la gestión indirecta mediante programa de urbanización, donde la obra pública es ejecutada por el

urbanizador o por un subcontratista seleccionado conforme a la normativa de contratación del sector público. Lejos de desterrar al propietario de la práctica urbanística, se fomenta, pues, su participación directa en la misma como gestor de la urbanización por compensación, propiciando, asimismo, su implicación en programas de urbanización mediante una especial valoración en el momento de la adjudicación. Así, si la propiedad del suelo desea participar en la gestión urbanística impuesta por el planeamiento, podrá hacerlo siempre que el planeamiento establezca la posibilidad de gestión indirecta por compensación. Pero habrá de hacerlo en plazos determinados cuyo transcurso determina el cambio, por ministerio de la Ley, de la forma de gestión y la obligación municipal de tramitar las alternativas técnicas de programa que pudieran presentarse. Son los municipios, en cualquier caso, los que en su planeamiento deberán definir el protagonismo que atribuyen a la propiedad del suelo, permitiendo la compensación u optando por el urbanizador.

Esta Ley, por lo demás, comporta el completo ejercicio de las competencias autonómicas en materia expropiatoria que fueron reconocidas por las Sentencias del Tribunal Constitucional 61/1997 y 164/2001 y que han sido ya ejercidas por la mayoría de las Comunidades Autónomas. Se crea también el Jurado Aragonés de Expropiación, que ejercerá sus competencias, como ya ocurre en numerosas Comunidades, en las expropiaciones que realicen la Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales aragonesas.

## VII

Novedosa resulta la regulación del régimen de edificación forzosa y del deber de conservación y la ruina en el título V de esta Ley. En lo que respecta al régimen de edificación forzosa se establecen procedimientos eficaces para garantizar el cumplimiento del deber de edificar expropiando o, alternativamente, sustituyendo, si es preciso, al propietario incumplidor, ya sea iniciando el procedimiento de oficio, ya a instancia de terceros, evitando prácticas elusivas de la norma que permitía la Ley 5/1999, de 25 de marzo, para sortear la intervención administrativa. Se trata, por tanto, de garantizar una vez más la primacía del interés general sobre el particular, colaborando con la iniciativa privada de manera que sea ésta la que sustituya la actitud obstinativa del propietario al cumplimiento de sus deberes urbanísticos.

Por otra parte, también en lo relativo al régimen de edificación resultan destacables las modificaciones referentes al régimen del deber de conservación y la ruina. A este respecto, se simplifica y concreta el alcance del deber de conservación de los propietarios, que se fija en la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, al tiempo que se establece la conservación o rehabilitación como consecuencia práctica de un deterioro no superior a tal límite. En todo caso, la consecuencia del incumplimiento del deber de conservación podrá ser ya no sólo la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sino también la expropiación del inmueble o la aplicación del régimen de edificación forzosa al que se ha aludido anteriormente.

Se perfecciona la regulación de la inspección periódica de construcciones y edificaciones, que podrá imponer el propio planeamiento o los municipios mediante ordenanza en las áreas que se delimiten y que determinará la obligación de los propietarios de realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de los inmuebles. En todo caso, los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán fijar los criterios para una adecuada conservación del inmueble inspeccionado, así como analizar el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplir las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

En estrecha conexión con la inspección periódica de construcciones y edificaciones, se regula el régimen de la ruina, ya que, frente a los tres supuestos anteriores, se establece la procedencia de la declaración de la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, o cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos antes

señalados, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio. En todo caso, se mantiene la posibilidad, ya prevista en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, de que el municipio opte por rehabilitar o conservar el inmueble, iniciando u ordenando la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

## VIII

Se introducen relevantes novedades sobre el régimen jurídico de la disciplina urbanística al sustituir prácticamente en su integridad la tipificación establecida por la Ley 5/1999, de 25 de marzo. Se aspira a proporcionar un régimen sancionador y de protección de la legalidad que, sin merma de las garantías constitucionalmente exigibles, resulte verdaderamente efectivo. Y es que la intervención pública en una materia tan sensible como la urbanística, que tantos y tan grandes esfuerzos exige del empresariado y la Administración, sólo resultará legitimada, especialmente con el nivel de intensidad que alcanza en esta Ley, si se garantiza eficazmente su cumplimiento y se reacciona contundentemente contra su incumplimiento reponiendo la legalidad. Se introducen, por otra parte, mecanismos que tienden a fomentar el cumplimiento voluntario de las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad acordadas por la Administración.

## IX

El título VII regula el régimen urbanístico simplificado, ineludible en una Comunidad Autónoma como la nuestra, en la que, de los 731 municipios de Aragón, 672 están por debajo de los 2.000 habitantes, 616 de los 1.000 y 143 de los 100 habitantes, según datos del año 2007. El régimen urbanístico simplificado es el régimen urbanístico al que puede acogerse la inmensa mayoría de los municipios de Aragón. Obviamente, la regulación establecida no conforma un marco urbanístico que no sea susceptible de modulación alguna. Tanto en materia de planeamiento, especialmente en lo que respecta al plan general de ordenación urbana, cuyos contenidos mínimos se gradúan en función de la población o complejidad de los municipios, o a la directriz especial de urbanismo, que incorporan el régimen ya expuesto, como en materia de gestión urbanística, con la potenciación de

instrumentos como la urbanización y edificación simultáneas o la ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias, existen herramientas al servicio de los municipios con menor capacidad o medios para la acción urbanística. Pero es preciso, vital en nuestra Comunidad, un régimen urbanístico realmente simple para estos municipios.

El régimen urbanístico simplificado aparece conformado en este último título de la Ley como una oferta a los municipios para que se doten de un sistema de ordenación y gestión urbanística adecuado a sus necesidades y características. Huyendo nuevamente de planteamientos dogmáticos sobre la propiedad del suelo vinculados a la sacralización de la equidistribución, se proponen técnicas que asumen el carácter asistemático de los desarrollos urbanísticos en estos municipios de escaso dinamismo y tratan de proporcionar cauces que den respuesta a las necesidades de autoconsumo urbanístico y edificatorio, único gran problema urbanístico junto a la preservación de los núcleos consolidados, en estos municipios. Ello no implica, no obstante, la reducción de las garantías urbanísticas cuando sean precisas, pues esta Ley modula el ámbito de aplicación del régimen urbanístico simplificado en función de su ubicación, bien declarándolo inaplicable en determinadas comarcas, salvo expreso pronunciamiento de la Administración autonómica, bien previendo la posible exclusión de dicho régimen mediante decisión igualmente de la Comunidad Autónoma. Y es que el criterio demográfico no puede ni debe ser el único tomado en consideración para establecer un régimen urbanístico simplificado, ya que, de hacerlo así, el territorio podría quedar desprotegido frente a tensiones urbanísticas o maniobras especulativas debidas a razones turísticas o de otro orden.

En lo que respecta a la ordenación urbanística, esta Ley contempla las dos fundamentales situaciones posibles, esto es, la ausencia de plan general de ordenación urbana o la existencia de plan general de ordenación urbana. En cualquiera de estos supuestos se establecen relevantes novedades. Así, en aquellos municipios que carezcan de plan general se aplicará el régimen de zonas de borde, mientras que en los municipios con plan general simplificado se introducen una serie de alternativas que permiten adaptar éste a sus peculiares características, tanto en lo relativo a clasificación, como a reservas, determinaciones y documentación, posibilidad de remitirse a directriz espe-

cial de urbanismo o posibilidad de prever el régimen de zonas de borde para núcleos concretos del término municipal, entre otras cuestiones.

También en lo relativo al régimen urbanístico de la propiedad se introducen modulaciones en estos municipios. Así, se flexibiliza, mediante remisiones al plan general de ordenación urbana, el régimen de clasificación del suelo y el de reservas para infraestructuras y equipamientos, que pueden incluso eliminarse en lo que afecten al plan general o a los planes especiales de reforma interior y reducirse al veinte por ciento de la superficie que ordenen en los municipios de menos de dos mil habitantes.

Por otra parte, la gestión urbanística responde en los municipios a planteamientos indiscutiblemente diferentes de los de los municipios más dinámicos. Las técnicas y procedimientos adaptados a la realidad de Zaragoza, Huesca o Teruel, entre otros grandes municipios aragoneses, resultan del todo inadecuadas para muchos otros en los que ni hay mercado ni hay negocio, sino simple necesidad personal de consumo de suelo para uso propio. Es por ello que esta Ley elimina en estos municipios cualquier rigidez en la distinción de categorías que pudiera imponer la ejecución en unidades de ejecución y potencia la gestión al margen de ellas sin impedirla cuando resulte conveniente. Así, la ejecución del planeamiento en los municipios con población inferior a dos mil habitantes que cuenten con plan general tendrá lugar en cualquiera de las formas establecidas en esta Ley, siendo posible en su suelo urbano en todo caso la ejecución del planeamiento mediante la imposición al propietario de la ejecución previa o simultánea de las obras de urbanización precisas, la aprobación de un programa de edificación o la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias, que podrán ser financiadas mediante contribuciones especiales. En los municipios que carezcan de plan general se podrá imponer al propietario la previa o simultánea ejecución de la urbanización precisa para la conversión de su parcela en solar al otorgar licencia de edificación en el suelo urbano.

## X

Finalmente, la Ley se completa con una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales. Entre las disposiciones finales conviene destacar las dedicadas a la modificación de aspectos

concretos de las Leyes 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, y el Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.

Las disposiciones transitorias previenen las incidencias que pudieran derivarse de la entrada en vigor de esta Ley garantizando, por otra parte, que los aspectos esenciales de la nueva regulación desde la perspectiva de los objetivos que se propone alcanzar, lo hacen de la manera más completa y en el tiempo más breve posible, pero sin alterar el desarrollo y ejecución del planeamiento en trámite. En todo caso, se prevé el régimen transitorio aplicable a los instrumentos urbanísticos vigentes; a los procedimientos de otorgamiento de licencias o autorización de usos en suelo urbanizable; a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación; a los proyectos supramunicipales aprobados conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo; a la delimitación de sectores; a las reservas para dotaciones, zonas verdes y espacios libres; a la ejecución del planeamiento; a la autorización de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable; a la regularización de parcelaciones ilegales y actuaciones en áreas degradadas; al régimen transitorio del suelo y de los instrumentos urbanísticos vigentes; a los procedimientos sancionadores, y a los convenios urbanísticos, entre otras cuestiones.

## **TÍTULO PRELIMINAR**

### **CAPÍTULO I**

#### **Disposiciones generales**

##### **Artículo 1.—** *Objeto.*

1. Esta Ley tiene por objeto regular la actividad urbanística y el régimen urbanístico del suelo, el vuelo y el subsuelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.
2. La actividad urbanística comprende la clasificación, el planeamiento, la urbanización, la intervención en el mercado de la vivienda y del suelo y en el uso del suelo y la disciplina urbanística.
3. La actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio.

**Artículo 2.**— *Función pública.*

1. La dirección y el control de la actividad urbanística constituyen una función pública.
2. Para el desarrollo de la actividad urbanística, a la Administración Pública competente le corresponden las siguientes funciones:
  - a) Redacción y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística, no susceptibles de transacción.
  - b) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.
  - c) Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
  - d) Dirección, inspección, control y gestión de la ejecución del planeamiento.
  - e) Intervención en el mercado del suelo y la vivienda mediante el desarrollo y aplicación de las políticas públicas de suelo y vivienda.
  - f) Policía del uso del suelo y de la edificación y protección de la legalidad urbanística y de vivienda.
  - g) Sanción de las infracciones administrativas.
  - h) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.
3. La ordenación urbanística y las políticas públicas de suelo y vivienda se rigen, en el marco y de acuerdo con esta Ley, por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española.

## **CAPÍTULO II**

### **Organización y competencias**

**Artículo 3.**— *Órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma.*

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, en el marco de la función pública de ordenación del territorio, que se

rige por su legislación específica, el ejercicio de las competencias urbanísticas que expresamente le hayan sido atribuidas.

2. Son órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma los siguientes:
  - a) De carácter unipersonal, el Consejero competente en materia de urbanismo, el Director General competente en materia de urbanismo y el Director del Servicio Provincial competente en materia de urbanismo.
  - b) De carácter colegiado, el Consejo de Urbanismo de Aragón y los Consejos Provinciales de Urbanismo de Huesca, Teruel y Zaragoza.
3. El Gobierno de Aragón y los órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma ejercerán sus competencias previo informe jurídico y técnico emitidos, según proceda, por las unidades administrativas de la Dirección General o los servicios provinciales competentes en materia de urbanismo.
4. Las competencias urbanísticas que se atribuyeran a la Administración de la Comunidad Autónoma sin indicar el órgano competente para ejercerlas, corresponderán al titular del Departamento competente en materia de urbanismo.

**Artículo 4.—** *Órganos urbanísticos consultivos y de participación de la Administración de la Comunidad Autónoma.*

1. El Consejo de Urbanismo de Aragón y los Consejos Provinciales de Urbanismo, sin perjuicio de las competencias que les correspondan como órganos activos, actuarán también como órganos consultivos y de participación de la Comunidad Autónoma. Serán oídos preceptivamente en los supuestos establecidos en esta Ley y sus disposiciones de desarrollo y facultativamente cuando sean requeridos para ello.
2. La composición, funciones y competencias de estos órganos se establecerán reglamentariamente. Su composición deberá garantizar una presencia institucional que permita la coordinación de la Administración de la Comunidad Autónoma con otras administraciones públicas con competencias sobre el territorio, contará con

representaciones de las organizaciones más representativas de las entidades locales, empresariales y sindicales, fomentará la participación ciudadana y podrá incluir la asistencia de expertos y especialistas en materia de urbanismo.

**Artículo 5.—** *Provincias y Comarcas.*

1. Corresponde a las diputaciones provinciales la función de cooperación y asistencia a los municipios de sus respectivos territorios en el desarrollo de la actividad urbanística, ejerciendo las competencias que les sean legalmente atribuidas.
2. Corresponden a las comarcas las competencias que en materia de urbanismo les atribuye su normativa específica.

**Artículo 6.—** *Municipios.*

1. Con carácter general y para la gestión de los intereses de la comunidad local, corresponde a los municipios la actividad urbanística pública. Los municipios ejercerán las competencias que les hayan sido atribuidas y cuantas competencias en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones.
2. Los municipios que no dispongan de medios técnicos, jurídicos o materiales suficientes para el ejercicio eficaz de sus competencias urbanísticas podrán recabar la asistencia de la correspondiente Provincia o Comarca en la forma establecida en la normativa de régimen local y régimen jurídico de las administraciones públicas.
3. Corresponden al Alcalde las siguientes atribuciones:
  - a) La aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno.
  - b) La aprobación de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.
  - c) La aprobación de los convenios de gestión.
  - d) El otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local.

e) El ejercicio de las restantes competencias en relación con edificación y uso del suelo y la disciplina urbanística, salvo la imposición de sanciones por la comisión de infracciones graves y muy graves.

f) Las que, correspondientes al municipio conforme a esta Ley, no estén expresamente atribuidas a otro órgano municipal.

4. Corresponden al Pleno las siguientes atribuciones:

a) La aprobación inicial y provisional del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en esta Ley.

b) La aprobación de las ordenanzas de edificación.

c) La aprobación de los convenios de planeamiento.

d) La imposición de sanciones por la comisión de infracciones graves y muy graves.

e) Las restantes competencias que le hayan sido expresamente atribuidas en esta Ley.

5. Corresponden a la Junta de Gobierno Local, cuando exista, la asistencia al Alcalde en el ejercicio de sus atribuciones y las atribuciones que el Alcalde u otro órgano municipal le deleguen conforme a lo establecido en la legislación del régimen local.

6. La aprobación de proyectos de obras se regirá por lo establecido en la legislación de régimen local.

7. Las referencias que en esta Ley se realizan a las atribuciones de órganos municipales no impedirán que, cuando proceda conforme a la legislación de régimen local, la competencia corresponda a la Junta de Gobierno Local o a otros órganos.

#### **Artículo 7.—** *Sociedades urbanísticas.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, las comarcas, los municipios y las entidades instrumentales de todos ellos podrán constituir por sí solas, entre sí, mediante consorcios o con terceros, sociedades urbanísticas de carácter mercantil para el estudio,

desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico u otro objeto de la incumbencia de las Administraciones que las constituyan, siempre que no implique ejercicio de autoridad. Las sociedades de capital íntegramente público participadas por diferentes entes públicos tendrán la consideración de empresa pública, dependiente de cada uno de ellos cuando tengan la condición de medio propio y servicio técnico de los mismos conforme a lo establecido en la normativa básica de contratos del sector público.

2. Las sociedades urbanísticas podrán tener por objeto:

- a) La elaboración y redacción de planes y proyectos de interés general de Aragón, propuestas de delimitación y ordenación de sectores concertados de urbanización prioritaria, planeamiento de desarrollo o estudios de detalle, así como de cualesquiera instrumentos de gestión urbanística o informes, estudios o asistencia técnicas en materia urbanística.
- b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones de suelo y vivienda sin necesidad de que se transmitan o aporten necesariamente terrenos o aprovechamientos. Si todas o alguna de las entidades asociadas optaran por transmitir o aportar terrenos o aprovechamientos urbanísticos afectados por la actuación encomendada, podrá tener lugar en pleno dominio o limitándose al derecho de superficie o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto.
- c) La gestión y promoción de patrimonios públicos de suelo, así como la ejecución de actuaciones sobre los mismos, conforme al destino que le es propio, incluyendo la posibilidad de actuar como beneficiario de la expropiación para la constitución o ampliación de patrimonios públicos en ámbitos de reserva o la adquisición de bienes a través de los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración en las áreas de tanteo y retracto reguladas en esta Ley.
- d) La conservación y explotación de la urbanización, a costa de los propietarios y bajo la dependencia de la Administración, con los derechos y deberes de las entidades urbanísticas de conservación.

- e) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón o planeamiento urbanístico u otras actuaciones determinadas.
3. Las sociedades urbanísticas que tengan la condición de medio propio y servicio técnico de entes públicos conforme a la normativa de contratación del sector público, podrán recibir encargos de la Administración titular en las condiciones y supuestos en ella establecidos.
4. Para la realización de su objeto social, las sociedades urbanísticas tendrán, de conformidad con su naturaleza y con la normativa que les resulte de aplicación, las facultades que se les atribuyan y en todo caso las siguientes:
- a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho privado, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.
  - b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes.
  - c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos y en la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación.
  - d) Gestionar la urbanización y los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente conforme a lo establecido en esta Ley.
  - e) Actuar como entidad instrumental de las entidades titulares o como entidad privada, cuando proceda, y en concurrencia plena con terceros.
  - f) Ostentar la condición de beneficiaria de expropiaciones urbanísticas y de los derechos de adquisición preferente conforme a lo establecido en esta Ley.

## CAPÍTULO III

### Principios y objetivos de la actividad urbanística

#### Artículo 8.— *Principios.*

La actividad urbanística se desarrollará para la consecución de los objetivos establecidos en el artículo siguiente conforme a los siguientes principios:

- a) Desarrollo sostenible, armonizando el uso racional de los recursos naturales y los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del patrimonio cultural y del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación y fomentando la eficiencia energética.
- b) Subordinación al interés público, garantizando la utilización del suelo conforme al mismo y, en particular, la subordinación de las decisiones de transformación de suelo para uso residencial a la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.
- c) Remisión normativa al planeamiento, reservando a éste la determinación de los usos del suelo y, consecuentemente, del contenido urbanístico patrimonializable por la propiedad del suelo y las condiciones de ejercicio de la libertad de empresa en relación con la actividad urbanística.
- d) Colaboración y coordinación, garantizando una adecuada trabazón de las acciones de las diferentes Administraciones públicas con competencias concurrentes en relación con la actividad urbanística.
- e) Participación ciudadana, habilitando en los procedimientos para la adopción de decisiones urbanísticas los trámites de información y audiencia pública en los términos establecidos en las leyes.
- f) Transparencia, sometiendo cualesquiera instrumentos urbanísticos a publicidad en los términos establecidos en las leyes.

- g) Eficacia y eficiencia, adoptando las decisiones que procedan en relación con la ordenación urbanística y, especialmente, con su gestión para garantizar la consecución de los objetivos de interés general que las justifiquen y, especialmente, la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

**Artículo 9.—** *Objetivos.*

1. Son objetivos de la actividad urbanística, en el marco de los principios anteriores, los siguientes:
  - a) Lograr un desarrollo sostenible, equilibrado y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el fin fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Aragón.
  - b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
  - c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.
  - d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
  - e) Garantizar el ejercicio de la actividad empresarial urbanística e inmobiliaria en forma compatible con los valores, principios y derechos constitucionales, evitando maquinaciones especulativas que alteren el precio del suelo, la vivienda u otras construcciones generando incrementos artificiosos de los mismos.
  - f) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna, evitando la especulación del suelo.
  - g) Garantizar la ejecución del planeamiento mediante la justa distribución de los beneficios y las cargas entre quienes intervengan en la actividad urbanizadora y edificatoria del suelo.
  - h) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

2. La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:
  - a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación.
  - b) La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional.
  - c) El cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes.
  - d) La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, de programación de las actividades de urbanización y edificación.
  - e) La formalización de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler.
  - f) La protección del patrimonio cultural aragonés.
  - g) La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio y la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje y la integración de los cursos de agua existentes, así como la presencia de arbolado en los viales y plazas adecuados.
  - h) La promoción sostenida, eficaz y eficiente de las condiciones necesarias para garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

# TÍTULO PRIMERO

## RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales

**Artículo 10.**— *Régimen del suelo.*

1. El régimen urbanístico del suelo será el establecido en la legislación estatal de suelo, en esta Ley y, por remisión legal, en el planeamiento, de acuerdo con la situación básica en que se encuentren el suelo, la clasificación y la calificación urbanística de los predios.
2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda por el promotor de la actuación conforme al régimen establecido en esta Ley.
3. La determinación de la situación básica de suelo urbanizado a los efectos establecidos en la legislación estatal no está condicionada, en tanto cuestión fáctica y reglada, por la clasificación y calificación urbanística de los terrenos conforme a esta Ley. Se entenderá que los terrenos están integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable, concurren todas las circunstancias y cuentan con las dotaciones y servicios señalados en el artículo 12.a).
  - b) Cuando, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable, puedan llegar a concurrir todas las circunstancias y contar con las dotaciones y servicios señalados en el artículo 12.a), sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.
4. Los terrenos que no se encuentren en la situación básica de suelo urbanizado lo estarán en la de suelo rural, conforme a los criterios

establecidos en la normativa estatal y de conformidad con la ordenación territorial y urbanística que resulte de aplicación.

## **CAPÍTULO II**

### **Clasificación urbanística del suelo**

#### **Sección 1.<sup>a</sup>**

##### **Clases y categorías**

**Artículo 11.**— *Clasificación y categorías.*

1. Corresponde al plan general la clasificación de todo el suelo del término municipal, incluido el destinado a sistemas generales, en las siguientes clases y categorías:
  - a) Suelo urbano, consolidado o no consolidado.
  - b) Suelo urbanizable, delimitado o no delimitado.
  - c) Suelo no urbanizable, especial o genérico.
2. La clasificación de suelo responderá al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que establezca el plan general de ordenación urbana. El suelo que no sea clasificado como suelo urbano o urbanizable tendrá la clasificación de suelo no urbanizable.
3. En los municipios que carezcan de plan general, el suelo que no tenga la condición de urbano tendrá la consideración de suelo no urbanizable.

#### **Sección 2.<sup>a</sup>**

##### **Suelo urbano**

**Artículo 12.**— *Concepto.*

Tendrán la condición de suelo urbano:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se considerarán integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión en contrario del

plan general, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

- b) Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

**Artículo 13.**— *Categorías.*

1. El plan general podrá distinguir las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado conforme a lo establecido en esta Ley.
2. El plan general atribuirá la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que someta a actuaciones integradas de urbanización, sean o no de reforma interior. Cuando se trate de terrenos ya transformados conforme al artículo anterior, el plan general podrá atribuirles la condición de suelo urbano no consolidado sometiéndolos al régimen de actuaciones integradas, cuando resulte necesaria su urbanización o reurbanización mediante la ejecución de actuaciones integradas de urbanización para alcanzar alguno de los siguientes objetivos:
  - a) Delimitar unidades de ejecución, continuas o discontinuas, cuando el plan general atribuya un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, cuya ejecución requiera la gestión de una actuación integrada de urbanización.
  - b) Corregir aquellas situaciones en las cuales la urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente.
  - c) Establecer dotaciones de cesión obligatoria y gratuita.
3. El plan general atribuirá la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que deban someterse al régimen de las actuaciones de dotación conforme a lo establecido en

la normativa estatal. Tendrán la condición de suelo urbano no consolidado en todo caso los terrenos de suelo urbano en los que el planeamiento incrementa el aprovechamiento preexistente, de conformidad con la definición establecida en el artículo 131.4, aun cuando se encuentren completamente urbanizados.

4. El suelo urbano que el plan general no defina como no consolidado tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

#### **Artículo 14.**— *Solar.*

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.
- b) Si no existiere planeamiento o si éste no concretare los requisitos, se precisará que, además de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 12.a), la vía a que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras o con pavimentación funcionalmente equivalente. En estos supuestos, la cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de veinte metros.

### **Sección 3.<sup>a</sup>** **Suelo urbanizable**

#### **Artículo 15.**— *Concepto.*

1. Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.
2. El plan general establecerá un plazo máximo para la transformación del suelo urbanizable que clasifique. Transcurrido dicho plazo sin

que se haya iniciado la ejecución de la urbanización, el plan general podrá establecer la desclasificación sin más trámites del suelo urbanizable. En defecto de previsión en el planeamiento y a los efectos establecidos en esta ley y en la legislación estatal, el plazo máximo será de diez años desde la aprobación definitiva.

**Artículo 16.**— *Categorías.*

1. El plan general podrá distinguir las categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.
2. Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el plan general. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

**Sección 4.<sup>a</sup>**  
**Suelo no urbanizable**

**Artículo 17.**— *Concepto y categorías.*

1. Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.
  - b) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general, y, en su caso, por los planes y proyectos de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.

2. En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

**Artículo 18.**— *Suelo no urbanizable genérico.*

1. Constituirá el suelo no urbanizable genérico el clasificado y calificado como tal por el plan general de ordenación urbana.
2. El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.

**Artículo 19.**— *Suelo no urbanizable especial.*

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el plan general reconozca tal carácter y, en todo caso, los siguientes:

- a) Los enumerados en el artículo 17.1.a).
- b) Los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

### **CAPÍTULO III**

#### **Estatuto urbanístico de ciudadanía**

**Artículo 20.**— *Derechos del ciudadano.*

Las Administraciones públicas orientarán su actuación urbanística a la consecución de los derechos constitucionales de los ciudadanos. Su garantía, reconocimiento, respeto y protección informarán el planeamiento y la gestión urbanística, promoviendo los siguientes derechos:

- a) Al desarrollo del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada en términos, como mínimo, de definición y ejecución por las Administraciones públicas de las correspondientes y permanentes políticas de programación pública de vivienda y de viviendas protegidas.
- b) A la clasificación y calificación por los instrumentos de ordenación de suelo adecuado y suficiente, reservándose el que pro-

ceda para la construcción de viviendas protegidas, para, una vez urbanizado y edificado en su caso, hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

- c) A la aplicación preferente del suelo de propiedad pública que resulte innecesario para los fines que lo hagan de dominio público y, en particular, de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, a los fines establecidos en esta Ley.
- d) A la puesta en el mercado por las Administraciones públicas, cuando proceda, de suelo de su propiedad en términos dirigidos a la regulación del mercado del suelo y la lucha contra la especulación.
- e) A la no afección de la vivienda que constituya su domicilio o residencia u otros lugares de habitación humana por radiaciones o inmisiones contaminantes de cualquier tipo que desborden los límites máximos admitidos por la legislación que resulte de aplicación.
- f) A un medio ambiente urbano adecuado, tanto en la ciudad existente como en el tejido urbano de nueva creación, y, en consecuencia, a que se cumplan estrictamente los límites de edificabilidad y las reservas que resulten exigibles conforme a esta Ley y sus disposiciones de desarrollo.
- g) Al acceso a toda la información urbanística de la que dispongan las Administraciones públicas en los términos establecidos en esta Ley y demás disposiciones aplicables.
- h) A la participación en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de cualesquiera instrumentos de ejecución y aplicación de éste.
- i) A colaborar en la actividad de planeamiento o gestión en los términos establecidos en esta Ley y, en particular, a ejercer la iniciativa, en ejercicio de la libertad de empresa, para la obtención, mediante procedimiento en competencia, de título administrativo habilitante para el desarrollo de la actividad de urbanización.
- j) Al ejercicio de la acción pública conforme a lo establecido en esta Ley ante los órganos administrativos y la Jurisdicción Con-

tencioso-Administrativa, mediante los correspondientes recursos o acciones, para exigir la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad urbanística.

**Artículo 21.**— *Deberes del ciudadano.*

Para la consecución de los derechos previstos en el artículo anterior, todos los ciudadanos tienen los siguientes deberes en relación con la actividad urbanística de las Administraciones públicas:

- a) Preservar y contribuir a mejorar el medio ambiente natural y urbano.
- b) Preservar el patrimonio cultural aragonés.
- c) Respetar y hacer uso adecuado, atendidas sus características y función, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos y, en particular, del mobiliario urbano.
- d) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros o sin contar con los correspondientes títulos habilitantes.
- e) Evitar actuaciones que comporten riesgo para el medio ambiente natural o urbano y cumplir los deberes o levantar las cargas para su preservación conforme a la legislación que resulte de aplicación.
- f) Colaborar en la actividad urbanística de planeamiento, gestión o disciplina en los términos establecidos en esta Ley.

## **CAPÍTULO IV**

### **Libertad de empresa y actividad urbanística**

**Artículo 22.**— *Planeamiento.*

1. La formulación de planes generales, sus revisiones y modificaciones corresponde a los municipios afectados.
2. Cualesquiera personas podrán formular el planeamiento de desarrollo, en los supuestos establecidos en esta Ley.

**Artículo 23.**— *Promoción y atribución de la actividad de urbanización.*

1. La Administración y cualesquiera otras personas, ostenten o no la propiedad del suelo, podrán promover la urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable a través de las formas de gestión de la urbanización previstas en esta Ley, y de conformidad con las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.
2. El derecho y el deber de ejecutar el planeamiento conforme al régimen de las actuaciones integradas se adquiere por los particulares en virtud de acto expreso de aprobación del programa de compensación o de adjudicación de programa de urbanización, que deben ser publicados.
3. El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de esta Ley que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

**Artículo 24.**— *Estatuto de la promoción en suelo urbano y urbanizable delimitado.*

En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, tienen las siguientes obligaciones:

- a) Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento.
- b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera

de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran, conforme a su legislación reguladora, y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráficos que genere.

- d) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución. Los terrenos correspondientes al sistema autonómico de vivienda social en alquiler se cederán a la Administración de la Comunidad Autónoma.

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo establecido en la letra siguiente.

- e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme a esta Ley y al planeamiento aplicable. En las actuaciones de dotación, esta cesión será la resultante de la aplicación del artículo 134.4.
- f) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de la actua-

ción y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

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

**Artículo 25.**— *Consulta para la promoción de suelo urbanizable no delimitado.*

1. Cualesquiera interesados en promover la urbanización de suelo urbanizable no delimitado podrán plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que pretendan en suelo clasificado como urbanizable no delimitado. La memoria deberá fundarse en el análisis de la adecuación de la propuesta a la ordenación estructural establecida en el plan general y, en particular, al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la misma.
2. El documento mediante el que se formule la consulta tendrá el siguiente contenido mínimo:
  - a) Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, anticipando propuesta de gestión en una o varias unidades de ejecución.
  - b) Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución, así como acreditación de la cualificación técnica y económica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución del planeamiento.
  - c) Avance de la ordenación propuesta y de su integración en el modelo resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general.
3. El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación mediante la urbanización de los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:

- a) Declaración de la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de consulta, con determinación de la forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento a que, en su caso, pudiera dar lugar. En caso de determinación de formas de gestión indirecta, el acuerdo municipal deberá fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación.
  - b) Declaración, motivada, de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta.
4. La consulta deberá evacuarse en el plazo de tres meses desde la presentación, en debida forma, de la correspondiente solicitud. Transcurrido este último plazo sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse resuelta definitivamente la consulta en sentido negativo, considerándose inviable la delimitación y transformación. Este plazo quedará suspendido durante el plazo previsto en el apartado 6 si el municipio reclama informe al Consejo de Urbanismo de Aragón o al Consejo Provincial de Urbanismo.
  5. El acuerdo municipal por el que se dé respuesta a una consulta declarando la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de ésta deberá publicarse en el *Boletín Oficial de Aragón* y en un periódico local de amplia difusión, iniciándose a partir de la última publicación, en su caso, un plazo de un año dentro del cual podrán presentarse los instrumentos precisos para la gestión de la urbanización, quedando vinculado el municipio por su respuesta a la consulta.
  6. La Administración de la Comunidad Autónoma sólo estará vinculada cuando, antes de la respuesta municipal a la consulta, el municipio hubiese recabado y obtenido informe favorable del Consejo de Urbanismo de Aragón o del Consejo Provincial de Urbanismo competente, según proceda. Dicho informe deberá emitirse y notificarse en el plazo de tres meses desde que sea recabado por el municipio y producirá efecto durante cuatro años, salvo que antes de dicho plazo se revise el plan general. Transcurrido dicho plazo sin notificación alguna al municipio, el informe se entenderá emitido en sentido desfavorable.

## CAPÍTULO V

### Régimen estatutario de la propiedad del suelo

#### Sección 1.<sup>a</sup>

##### Contenido general

**Artículo 26.**— *Facultades de uso, disfrute y disposición.*

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la normativa aplicable y la situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, conforme a lo establecido en las leyes y el planeamiento.
2. Los propietarios del suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.
3. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 246, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés.

#### Sección 2.<sup>a</sup>

##### Derecho y deber de edificar

**Artículo 27.**— *Régimen general.*

1. El derecho de propiedad del suelo comprende el derecho y el deber de edificar, una vez completada la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, en las condiciones

y plazos que en cada caso establezca el planeamiento. El derecho a edificar comprenderá también los aprovechamientos urbanísticos que, por estar funcionalmente vinculados al aprovechamiento en superficie, el planeamiento urbanístico municipal atribuya al subsuelo. La atribución al subsuelo de aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada estará condicionada a las exigencias de conservación del patrimonio cultural aragonés y a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público.

2. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello y la edificación conforme a lo establecido en los artículos 239 ó 240. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios o construcciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y se encuentren en condiciones de funcionamiento los servicios urbanísticos.
3. Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme a esta Ley, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.
4. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 28.**— *Régimen del suelo urbanizable delimitado.*

1. En suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación pormenorizada que permita la urbanización, no se podrán edificar ni levantar cualesquiera otras instalaciones.
2. Podrá edificarse en suelo urbanizable delimitado, previa aprobación del plan parcial, instrumentos de gestión y proyecto de urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén total-

mente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 240 y con los efectos expresados en el mismo.

3. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el plan general, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad. Podrán ejecutarse en todo caso las obras correspondientes a las infraestructuras del territorio o a los sistemas generales previstos en el plan general o en un plan o un proyecto de interés general de Aragón.

**Artículo 29.**— *Régimen del suelo urbanizable no delimitado.*

En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 30 a 32, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 26.

**Artículo 30.**— *Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante licencia municipal.*

1. En suelo no urbanizable genérico, los municipios podrán autorizar, mediante la licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:
  - a) Las destinadas a las explotaciones agrarias, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones agrarias, las vinculadas a usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivo agrícola de regadío, cultivo agrícola de secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, obras y mejoras agrícolas o invernaderos.
  - b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban per-

manecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella; los depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas; los talleres de reparación ligados a las carreteras, así como puestos de socorro y primeros auxilios, las estaciones de servicio y gasolineras, y los usos hoteleros ligados a las carreteras, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

2. No podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en municipios sin plan general ni en aquellos cuyo plan general no lo autorice expresamente. Cuando lo autorice expresamente el plan general, los municipios podrán otorgar licencia de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme al concepto de éste establecido en el artículo 246.2. Salvo que el plan general establezca condiciones más severas, se exigirá que exista una sola vivienda por parcela, que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes. El Gobierno de Aragón podrá ampliar o reducir, conforme a criterios objetivos, la parcela mínima para áreas homogéneas del territorio aragonés.
3. El plan general, de conformidad con lo que establezcan las directrices de ordenación del territorio, incluirá entre las circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, que deberán valorarse conjuntamente con cualesquiera otras que considere relevantes, las siguientes:
  - a) Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
  - b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea median-

te cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.

- c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
- d) Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- e) Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- f) Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros o distancia inferior que establezca el plan general.
- g) Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

**Artículo 31.**— *Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial.*

En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban

permanecer permanentemente en la correspondiente explotación; las infraestructuras de telecomunicaciones; las construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural, usos de carácter recreativo y deportivo; las destinadas a usos agrarios no incluidas en el artículo 30.1.a); las extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos; instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca; industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural, y las de las agrupaciones de defensa sanitaria.

- b) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública e interés social y contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, siempre que quede acreditada la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta para ello como consecuencia de la inexistencia de planeamiento general.
- c) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. Cuando se trate de actuaciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, la autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

**Artículo 32.**— *Procedimiento para la autorización especial.*

1. El procedimiento para resolver sobre la autorización precedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:
  - a) Solicitud del interesado ante el municipio, expresando la superficie y demás características fundamentales de la construcción

o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público, deberá incluir justificación de tal interés y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural; si se refiere a obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, justificación de la conveniencia y alcance de la renovación, así como las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse.

Deberán adjuntarse, asimismo, los informes preceptivos que procedan, justificarse título suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística a efectos de su afectación real, cuando proceda, e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela.

- b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación, incluyendo los informes preceptivos exigibles, a información pública por plazo de quince días naturales y a informe del Consejo Provincial de urbanismo por plazo de dos meses. En el informe habrá de valorarse el interés público de la construcción o instalación, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural, la conveniencia y alcance de la renovación, así como las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse. El informe negativo comunicado dentro de plazo al municipio será vinculante.
  - c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente, sin perjuicio de la licencia de obras correspondiente. En la resolución deberán valorarse las mismas circunstancias que, conforme a la letra anterior, han de valorarse en el informe del Consejo Provincial de Urbanismo.
2. En caso de inactividad municipal, transcurridos tres meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información

pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta, y remitir directamente la documentación al Consejo Provincial de Urbanismo, comunicándolo al municipio. Si transcurren dos meses más sin que el municipio resolviera ni el Consejo Provincial de Urbanismo emitiera informe negativo, se entenderá obtenida la autorización, sin perjuicio de la licencia de obras.

**Artículo 33.**— *Régimen del suelo no urbanizable especial.*

1. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.
2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 30 a 32 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.
3. No podrán autorizarse construcciones, instalaciones o usos que no estén previstos en los instrumentos señalados en el apartado primero.

**Sección 3.<sup>a</sup>**

**Derecho a participar en actuaciones integradas**

**Artículo 34.**— *Derecho a participar en actuaciones de urbanización.*

1. Los propietarios de suelo incluido en actuaciones integradas que no hayan de gestionarse directamente por expropiación podrán optar por ejercer uno de los siguientes derechos:

- a) El derecho a participar en la ejecución de las mismas, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas con los restantes propietarios afectados en proporción a sus respectivas aportaciones. El ejercicio de este derecho conforme a lo establecido en esta Ley comportará la asunción como carga real de los deberes legales de la promoción, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como de la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras por el responsable de ejecutarlas.
  - b) El derecho a no participar en la ejecución de las mismas, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación.
2. El derecho de opción se ejercerá en la forma y plazos que resulten de aplicación en función de la modalidad de gestión de la actuación de urbanización aplicable.

#### **Sección 4.<sup>a</sup>** **Deberes**

##### **Artículo 35.**— *Deberes.*

1. El derecho de propiedad del suelo comprende, cualquiera que sea la situación en que éste se encuentre y sin perjuicio del régimen al que esté sometido por razón de su clasificación, los deberes de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

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

2. En suelo urbano consolidado, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:
  - a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
  - b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
  - c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.
3. El propietario de suelo incluido en actuaciones integradas que ejerza el derecho a participar en su ejecución tiene el deber de asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas conforme a lo establecido en esta Ley, así como permitir la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.
4. El propietario de suelo que promueva la ejecución de actuaciones autorizadas conforme a los artículos 30 a 32 tendrá los siguientes deberes:
  - a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la correspondiente autorización o licencia.
  - b) Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan mediante Ordenanza municipal, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no incluidos en el artículo 30.1.a).
  - c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

## CAPÍTULO VI

### Participación en la actividad urbanística

**Artículo 36.**— *Fomento, voluntariedad y colaboración.*

1. Las Administraciones públicas competentes podrán fomentar la participación de los particulares en la redacción, tramitación y ejecución del planeamiento urbanístico. En cualquier caso, la Administración podrá hacer uso de técnicas de gestión directa de la actividad urbanística.
2. Los particulares, en los términos previstos por la legislación y el planeamiento, podrán colaborar con la Administración pública en el desarrollo de la actividad urbanística.
3. La Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios de carácter administrativo con otras Administraciones Públicas y con particulares, al objeto de colaborar, conforme a los principios de transparencia y publicidad, en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanizadora.

**Artículo 37.**— *Entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. La participación en la gestión urbanística podrá tener lugar mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras con personalidad jurídica propia y, cuando resulte de las determinaciones de esta Ley o sus disposiciones de desarrollo, naturaleza administrativa.
2. La creación y pertenencia a estas entidades será obligatoria en los supuestos establecidos en esta Ley o en sus disposiciones de desarrollo, en los planes y proyectos de interés general de Aragón, el plan general o el planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular.

## TÍTULO SEGUNDO

### PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

#### CAPÍTULO I

##### Plan general de ordenación urbana

#### Sección 1.<sup>a</sup> Contenido

##### **Artículo 38.**— *Concepto.*

1. El plan general de ordenación urbana, como instrumento de ordenación integral, abarcará uno o varios términos municipales completos, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.
2. El plan general respetará las determinaciones vinculantes de las directrices de ordenación del territorio y de los planes de ordenación de los recursos naturales que resulten aplicables. En su memoria se motivará toda eventual falta de seguimiento de las determinaciones indicativas de tales instrumentos.

##### **Artículo 39.**— *Modelos de evolución urbana y ocupación del territorio.*

1. El plan general de ordenación urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio incorporando las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el artículo siguiente, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:
  - a) Primará la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo. El plan general incorporará un estudio territorial, urbanístico, ambiental y social específico de los nuevos núcleos de demanda de servicios urbanísticos que prevea, cuando sea posible conforme a esta Ley, justificando su implantación por razones de interés público.
  - b) Se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de quince años.

c) Salvo que de forma expresa y específica se establezcan criterios y parámetros diferentes, al alza o a la baja, en directrices de ordenación territorial o en un plan o proyecto de interés general, el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio no podrá modificar el sistema municipal ni supramunicipal de núcleos de población, ya sea generando nuevos núcleos o alterando los existentes de manera que se modifique significativamente su capacidad o su superficie con respecto a las iniciales, ni podrá prever desarrollos en el horizonte temporal máximo de gestión que impliquen crecimientos cuya ejecución no resulte previsible dentro del mismo en función de criterios tales como las características del municipio, su evolución probable, la capacidad de las redes y servicios generales prestados por las diferentes Administraciones públicas y la situación de mercado. En la memoria deberán analizarse y justificarse específicamente los desarrollos previstos.

d) Con carácter indicativo y sin alterar la clasificación del suelo, el plan general podrá prever los futuros desarrollos que considere coherentes con el modelo de evolución urbana y ocupación del suelo más allá de su horizonte temporal máximo de gestión. La actuación en dichos ámbitos estará condicionada a la previa revisión del plan general una vez concluido el horizonte máximo de gestión.

2. El modelo de evolución urbana y ocupación del territorio deberá ser específicamente evaluado en el procedimiento de evaluación ambiental del plan general.

#### **Artículo 40.**— *Ordenación estructural.*

1. El plan general de ordenación urbana establece la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, mediante las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de

la ciudad a medio plazo y determinando la secuencia lógica de desarrollo territorial y urbanístico mediante criterios detallados. En suelo urbano no consolidado deberán identificarse las áreas de reforma interior, distinguiéndolas de aquellos otros sectores o unidades que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante planes parciales conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley. Cuando el plan general identifique áreas de reforma interior, deberá contener las determinaciones a que se refiere el artículo 42.4 y 5, en su caso.

b) Los sistemas generales que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas de terrenos precisas para los siguientes fines:

1.º Espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerán en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, y no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.

2.º Infraestructuras y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente, en instrumento de ordenación prevalente.

c) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable delimitado. Deberá justificarse el equilibrio entre densidad y edificabilidad en los diferentes ámbitos y ajustarse en función del modelo de evolución

urbana y ocupación del territorio y la normativa zonal aplicable en cada ámbito.

- d) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas protegidas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio plan general de ordenación urbana o los planes sectoriales de aplicación, concretadas, cuando resulte exigible, en el estudio de necesidades de vivienda y de dotación de vivienda protegida, respetando en todo caso las reservas mínimas establecidas en la legislación de vivienda y habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.
- e) Para el suelo urbanizable no delimitado, ya sea con carácter general o referido a áreas concretas del mismo, los usos, densidades y edificabilidades globales, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones detalladas para proceder a su delimitación garantizando su adecuada inserción en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a la delimitación. Tales criterios podrán establecerse con carácter general o diferenciado para cada una de las áreas en que se hubiera dividido a estos efectos el suelo urbanizable no delimitado, y podrán referirse a aspectos tales como los relativos a magnitud, usos, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos; mayores reservas de terrenos respecto de las legalmente exigibles para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional y sostenible ambiental y económicamente, todo ello con la finalidad de garantizar la adecuada inserción de cada nuevo sector en la estructura urbanística municipal. En particular, el plan general podrá condicionar la delimitación de nuevos sectores al desarrollo de los de suelo urbanizable delimitado previstos en el mismo.

Deberán establecerse los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización cuyo incumplimiento habilitará al municipio para denegar la admisión a trámite de las iniciativas que se planteen. El plan general podrá establecer la reclasificación sin más trámite como no urbaniza-

bles genéricos de suelos clasificados como urbanizables no delimitados una vez transcurridos los plazos máximos que establezca para la delimitación de sectores. En defecto de previsión en el planeamiento, el plazo máximo será de diez años.

- f) Delimitación de unidades de ejecución y sectores en suelo urbano no consolidado y de sectores del suelo urbanizable delimitado y fijación de aprovechamientos medios de cada uno de ellos y del aprovechamiento medio bien del conjunto del suelo urbanizable delimitado, bien de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario.

Se establecerán los plazos máximos para la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización de las diferentes unidades y sectores cuyo incumplimiento, salvo que fuese por causas imputables a la Administración, habilitará al municipio para denegar la admisión a trámite de las iniciativas que se planteen. En defecto de previsión en el planeamiento, el plazo máximo será de cinco años.

- g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural o su inclusión en el patrimonio cultural aragonés, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.
- h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable especial, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- i) Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores y criterios y circunstancias cuya concurrencia hagan procedente la revisión del plan.
- j) Determinación del régimen de conservación de la urbanización previsto en las diversas áreas de suelo urbano no consolidado o urbanizable.

2. En Huesca, Teruel, Zaragoza y en aquellos municipios en los que por su relevancia territorial, urbanística, turística, presión inmobiliaria u otras circunstancias análogas se requiera en el informe previsto en el artículo 48.2.b), la ordenación estructural comprenderá, además, las siguientes determinaciones:
- a) Estudio de movilidad comprensivo de la definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio plan general de ordenación urbana o los planes sectoriales de aplicación, ponderando los impactos sobre las redes supramunicipales de comunicaciones y transportes en función de los nuevos desarrollos previstos.
  - b) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés supramunicipal que requieran las características de estos municipios.
3. En los restantes municipios, el plan general de ordenación urbana podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en el apartado anterior.

**Artículo 41.**— *Ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, el plan general establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

- a) Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Deberán estimarse las densidades máximas resultantes de la aplicación de las ordenanzas de edificación y analizarse su impacto en el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.
- b) Delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.

- c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.
- d) Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- e) Establecimiento de plazos para la edificación.
- f) Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.
- g) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

**Artículo 42.**— *Ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado.*

1. Cuando el plan general prevea actuar directamente a través de unidades de ejecución, incluirá como ordenación pormenorizada, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, la determinación de la forma de gestión y plazos, así como las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano y, en su caso, la concreción de los terrenos en los que haya de localizarse la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.
2. Cuando el plan general establezca sectores precisados de planeamiento de desarrollo, establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:
  - a) Fijación de la cuantía de las reservas mínimas de suelo para dotaciones locales que habrá de prever el planeamiento de desarrollo, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
  - b) Concreción de los terrenos en los que haya de localizarse la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.

- c) Bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.
  - d) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.
3. En las actuaciones de dotación en suelo urbano no consolidado la ordenación pormenorizada incluirá en todo caso las reservas dotacionales locales correspondientes al aprovechamiento adicional otorgado.
  4. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima en el suelo urbano no consolidado serán los establecidos en esta Ley para los planes parciales.
  5. No obstante, en las áreas de reforma interior, el plan general podrá:
    - a) Reducir o eliminar, justificándolo expresa y suficientemente, los módulos mínimos de reserva exigibles en la ordenación de concretos sectores o unidades cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable su exigencia o resulte ésta incompatible con una ordenación coherente, ponderando la viabilidad de las actuaciones, las concretas necesidades dotacionales en los diferentes ámbitos que pudieran delimitar y la conveniencia de equiparar los niveles dotacionales del suelo urbano con los del suelo urbanizable y urbano no consolidado que haya de ordenarse mediante plan parcial.
    - b) Elevar, de forma igualmente expresa y suficientemente motivada, hasta un máximo de ciento cincuenta viviendas por hectárea o la de la zona de ordenación en que se encuentre, si fuere superior, la densidad máxima admisible en concretos sectores o unidades.

**Artículo 43.**— *Ordenación pormenorizada en suelo urbanizable delimitado.*

1. En suelo urbanizable delimitado, el plan general contendrá las siguientes determinaciones:
  - a) Desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales.

- b) Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios.
  - c) En su caso, el plan general podrá señalar la forma o formas de gestión previstas, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.
  - d) Bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.
2. El plan general podrá establecer las determinaciones previstas en el artículo 42.1 respecto de sectores del suelo urbanizable delimitado para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluyendo en todo caso los plazos de ejecución de los correspondientes sectores y unidades. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán los establecidos en esta Ley para los planes parciales.

**Artículo 44.**— *Ordenación pormenorizada en suelo urbanizable no delimitado.*

En suelo urbanizable no delimitado, el plan general podrá establecer como ordenación pormenorizada normativa complementaria, especialmente de protección en tanto no se proceda a su delimitación y desarrollo, que no tenga carácter estructural.

**Artículo 45.**— *Concepto y criterios de delimitación de sectores.*

1. El sector es el ámbito de ordenación propio de un plan parcial o de un plan especial de reforma interior. Cada uno de estos planes abarcará uno o varios sectores completos.
2. La delimitación de sectores deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad y ser coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural establecida en el plan general. Su perímetro se configurará con viarios y alineaciones propias de la ordenación estructural o subsidiariamente de la pormenorizada del sector, con los límites del suelo no urbanizable o con otros elementos suficiente y motivadamente significativos del modo más racional posible para la estructuración urbanística del territorio.

**Artículo 46.**— *Ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable.*

En suelo no urbanizable, el plan general establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

- a) Régimen de protección diferenciada, que no tenga carácter estructural, de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable genérico o especial, indicando las actividades prohibidas, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.
- b) Señalamiento de las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos.

**Artículo 47.**— *Documentación.*

1. Las determinaciones del plan general establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en los siguientes documentos:
  - a) Memoria.
  - b) Planos de información y de ordenación urbanística, incluyendo los mapas de riesgos.
  - c) Catálogos.
  - d) Normas urbanísticas.
  - e) Estudio económico, que analizará específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y, de conformidad con el estudio de necesidades de vivienda, cuando sea preceptivo, residenciales.
  - f) Documentación ambiental, sea el informe de sostenibilidad ambiental o la memoria ambiental, según proceda en función de la fase del procedimiento de aprobación.
2. En los municipios obligados a reservar terrenos para vivienda protegida, la memoria del plan general incluirá un estudio de necesi-

dades de vivienda y de dotación de vivienda protegida en el municipio que justifique las decisiones de clasificación de suelo residencial adoptadas y las reservas mínimas para vivienda protegida que se establezcan.

3. La extensión y el nivel de precisión y concreción de los documentos deberán ser los adecuados para satisfacer la función que cada documento cumple. El contenido de los mismos será el establecido reglamentariamente.

## **Sección 2.<sup>a</sup>** **Procedimiento**

### **Artículo 48.**— *Procedimiento municipal.*

1. El plan general será formulado por el municipio. En el momento en que los trabajos de elaboración del mismo hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, el avance de plan general redactado conforme a los mismos se expondrá al público con objeto de que, durante el plazo mínimo de un mes, puedan formularse sugerencias y alternativas por cualquier persona. En ningún caso se entenderá iniciado el procedimiento de aprobación del plan mientras éste no haya recibido la aprobación inicial.
2. El avance incluirá el análisis preliminar de incidencia ambiental y se remitirá, simultáneamente y junto con las sugerencias y alternativas planteadas durante el periodo de información pública indicado en el apartado anterior, a los siguientes órganos:
  - a) Al órgano ambiental competente, a los efectos establecidos en el artículo 15 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
  - b) A los departamentos competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio, con objeto de que emitan informe mediante resolución conjunta respecto del avance dentro del plazo de un mes. Dicho informe será notificado al órgano ambiental y su contenido será determinante del contenido del documento de referencia.
3. Una vez notificado el documento de referencia por el órgano ambiental y redactado el informe de sostenibilidad ambiental, el

Ayuntamiento Pleno podrá aprobar inicialmente el plan general de ordenación urbana, recabará los informes sectoriales y lo someterá a información pública por el plazo mínimo de dos meses, sometiéndolo, además, a las consultas indicadas en el documento de referencia. Cuando nadie concurriera a la información pública, el plan, una vez emitida y notificada la memoria ambiental, que se incorporará al mismo, se presentará directamente a la aprobación definitiva por el órgano competente.

4. Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la memoria ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. La memoria ambiental deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud.
5. Una vez notificada la memoria ambiental por el órgano ambiental, el Ayuntamiento Pleno, en función del contenido de la misma y del resultado de la información pública, podrá aprobar provisionalmente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones formuladas e integrando en el mismo los aspectos ambientales conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.
6. El plan general que comprenda varios municipios se formulará de común acuerdo y recibirá la aprobación de los respectivos Ayuntamientos Plenos.

**Artículo 49.**— *Aprobación definitiva.*

1. La aprobación definitiva del plan general corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo, salvo cuando se trate de un municipio capital de Provincia o de un plan conjunto de varios municipios de distintas provincias, supuestos en los que la competencia corresponde al Consejo de Urbanismo de Aragón.
2. Sólo podrá denegarse la aprobación definitiva por los motivos de alcance supralocal o de legalidad establecidos en los dos apartados siguientes.

3. Son motivos de alcance supralocal los siguientes:
  - a) La incorporación al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural de los principios de desarrollo y movilidad sostenibles, equilibrio y cohesión territorial y correcta organización del desarrollo urbano.
  - b) La compatibilidad, articulación y conexión entre las infraestructuras y restantes elementos supralocales que vertebran el territorio y las infraestructuras locales resultantes de la ordenación estructural.
  - c) La compatibilidad con los riesgos preexistentes, de conformidad con los mapas e indicadores de riesgos.
  - d) La adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y de protección ambiental vigentes.
  - e) La coherencia del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural con las políticas de vivienda, medio ambiente, patrimonio cultural, sanitaria y educativa de la Comunidad Autónoma o con aquellas otras que, como consecuencia de los desarrollos previstos, exigiesen la programación de inversiones estatales o autonómicas de carácter extraordinario para la dotación de servicios a los ámbitos urbanizados en ejecución del planeamiento.
4. Son motivos de legalidad los siguientes:
  - a) El cumplimiento de normas legales y reglamentarias de rango superior y de instrumentos de ordenación prevalentes o de rango superior.
  - b) La tramitación del planeamiento urbanístico.
  - c) La documentación del planeamiento urbanístico.
  - d) La interdicción de la arbitrariedad.
5. Cuando, dentro del plazo de un mes desde la remisión del expediente, el órgano competente para la aprobación definitiva observase que se han infringido aspectos esenciales del procedimiento o que la documentación remitida es incompleta hasta el punto de impedir su pronunciamiento fundado, devolverá el expediente al municipio

y archivará las actuaciones, sin perjuicio de la continuación del procedimiento en sede municipal y de su posterior remisión, de nuevo, a la Administración autonómica a los efectos de esta Ley.

6. El órgano competente para resolver podrá ampliar el plazo para emitir su resolución conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.
7. El órgano competente dictará y comunicará la resolución que proceda en el plazo máximo de seis meses desde la entrada del expediente completo en su registro. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá producida la aprobación definitiva del Plan.

#### **Artículo 50.**— *Aprobación parcial.*

1. Cuando las objeciones a la aprobación definitiva del plan general afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que podrá denegarse o quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria.
2. El órgano competente para la aprobación definitiva indicará expresamente los ámbitos y determinaciones afectados por la denegación o suspensión.
3. Cuando se acuerde la suspensión, el Ayuntamiento comunicará al órgano autonómico las rectificaciones oportunas, quedando levantada la suspensión, bien por resolución expresa de dicho órgano, bien por el transcurso del plazo de dos meses desde la comunicación sin que el órgano autonómico haya formulado objeciones.

## **CAPÍTULO II**

### **PLANES PARCIALES**

#### **Sección 1.<sup>a</sup> Contenido**

#### **Artículo 51.**— *Objeto.*

1. Los planes parciales tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del plan general, de la ordenación pormenorizada precisa

para la ejecución de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable en el caso de que aún no dispongan de dicha ordenación.

2. Los planes parciales podrán también tener por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el plan general, salvo expresa previsión en contrario en éste, para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.
3. No podrán aprobarse planes parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el plan general.

**Artículo 52.**— *Determinaciones.*

1. Los planes parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas en el artículo 42.1, las siguientes:
  - a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.
  - b) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
  - c) Los sistemas generales incluidos o adscritos.
  - d) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, la delimitación y el aprovechamiento medio del sector conforme a lo establecido en el plan general.
2. Los planes parciales podrán contener las determinaciones propias del proyecto de urbanización, al que en tal caso sustituirán. Podrán tramitarse simultáneamente con los planes parciales, en expediente separado, cualesquiera instrumentos de gestión urbanística.

**Artículo 53.**— *Densidad y edificabilidad.*

1. La densidad y edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo de ordenación adoptado, general y por sectores, y, por tanto, proporcionadas a las características del municipio y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico.
2. La densidad y edificabilidad resultantes de la ordenación pormenorizada establecida por los planes parciales no podrán superar los siguientes parámetros:
  - a) En sectores de uso característico residencial, setenta y cinco viviendas por hectárea, con la edificabilidad máxima que establezca el plan general.
  - b) En sectores de uso característico residencial turístico, la densidad máxima que establezca el plan general, con una edificabilidad máxima de medio metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo o la inferior que establezca el mismo plan general.
  - c) En sectores de uso característico industrial o terciario, una edificabilidad máxima de un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.

**Artículo 54.**— *Módulos de reserva.*

1. Los planes parciales habrán de respetar los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales exigibles conforme a esta Ley y al plan general que desarrollen. Las reservas exigibles se calcularán, en el ámbito de cada sector, en función de las superficies asignadas a los usos residencial, industrial o terciario de conformidad con los siguientes criterios:
  - a) En el suelo residencial, en función del número máximo de habitantes potenciales, computándose un habitante por cada treinta metros cuadrados construibles de uso residencial.
  - b) En el suelo industrial o de servicios, en función de la superficie construida permitida, computándose una unidad de reserva por cada treinta y cinco metros cuadrados de superficie construida de tales usos.

- c) Cuando existan varios usos en el sector, las reservas mínimas exigibles deberán calcularse respecto de las diferentes superficies afectadas correspondientes a dichos usos. Todos los usos generarán las reservas que resulten exigibles.
  - d) Cuando sobre una misma superficie resulten compatibles el uso característico del sector y otros, se tomará como uso para la determinación de las reservas exigibles el uso característico.
2. Los planes parciales deberán establecer las reservas mínimas de terrenos exigibles para dotaciones locales, distinguiendo las siguientes:
- a) Sistema local de espacios libres de dominio y uso público, comprensivo de parques y jardines, plazas y paseos peatonales y áreas de juego.
  - b) Sistema local de equipamientos, comprensivo de equipamiento docente, social, deportivo o polivalente.
3. En municipios obligados a realizar reservas para vivienda protegida, los planes parciales deberán cumplir el sistema autonómico de vivienda social en alquiler, que quedará sujeto a las siguientes reglas:
- a) Las viviendas se destinarán a residencia en régimen de alquiler de personas con necesidades de asistencia residencial o de emancipación, garantizando en todo caso la titularidad pública del suelo y la recuperación por la Administración de la plena posesión del mismo y de la edificación que soporte, en plazo no superior a cuarenta años.
  - b) La edificabilidad correspondiente al sistema autonómico de vivienda social, que será coherente con la del entorno en que se ubique, será dotacional pública, no se considerará lucrativa ni se computará para el cálculo del aprovechamiento medio, a efectos de densidad o como reserva de suelo para vivienda protegida.
  - c) Las viviendas sociales en alquiler quedarán sujetas al régimen de vivienda protegida de Aragón que corresponda, de promoción pública o privada, y podrán acogerse a las medidas de finan-

ciación que establezcan los planes de vivienda. No podrán calificarse como viviendas protegidas en régimen de alquiler con opción de compra.

- d) La reserva mínima será de dos metros cuadrados por habitante en Huesca, Teruel y Zaragoza, y un metro cuadrado y medio en los restantes municipios en los que sea exigible.
4. Las reservas mínimas que habrán de respetar los planes parciales serán las siguientes:
- a) Diez por ciento de la superficie del sector o, si la reserva resultante fuere superior, seis metros cuadrados por habitante para parques y jardines, plazas y paseos peatonales y áreas de juego. No se computarán en ningún caso a este respecto ni el sistema general de espacios libres públicos ni los equipamientos deportivos.
- b) Cinco metros cuadrados de terreno por habitante para equipamiento docente, social o deportivo. Los terrenos para equipamiento docente deberán estar agrupados para formar unidades escolares completas.
- c) Una plaza de aparcamiento por cada tres habitantes, debiendo localizarse, además, un veinte por ciento más de plazas en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.
5. En las urbanizaciones turísticas, de segunda residencia, industriales y de servicios, podrá destinarse la reserva de terrenos para equipamiento docente, total o parcialmente, a incrementar las reservas para el sistema local de espacios libres, deportivo, social o aparcamientos. En las urbanizaciones turísticas, el plan general reservará al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista con destino a alojamientos turísticos.
6. El Gobierno de Aragón podrá, con carácter general, establecer nuevas categorías y módulos de reserva y modificar o suprimir las categorías y módulos previstos en el apartado primero. Asimismo, el Gobierno podrá establecer módulos de reserva especiales para los supuestos establecidos en el apartado anterior.

**Artículo 55.**— *Documentación.*

Las determinaciones de los planes parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Planos de información, ordenación y proyecto, incluyendo los mapas detallados de riesgos.
- c) Catálogos.
- d) Normas urbanísticas.
- e) Plan de etapas.
- f) Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, analizando de manera detallada el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y residenciales.
- g) Documentación ambiental, sea el informe de sostenibilidad ambiental o la memoria ambiental, según proceda en función de la fase del procedimiento de aprobación.

**Sección 2.<sup>a</sup>**

**Procedimiento de iniciativa municipal**

**Artículo 56.**— *Formulación.*

1. Los municipios podrán formular planes parciales en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte, e introducir modificaciones en las propuestas presentadas a instancia de los particulares.
2. Los municipios podrán fomentar la participación de especialistas en la ordenación urbanística, mediante la convocatoria de concursos de ideas previa a la formulación de los planes parciales, en particular para la ordenación de los espacios que cuantitativa o cualitativamente tengan relevancia en el conjunto del urbanismo municipal.

**Artículo 57.**— *Procedimiento.*

1. La aprobación inicial de los planes parciales corresponde al Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno. Una vez aprobados inicialmente, se someterán simultáneamente a informe de los órganos competentes y a información pública, por el plazo mínimo de un mes. Concluido el periodo de información pública o, en su caso, el plazo de emisión de algún informe sin que se hubiese emitido, si fuere superior, el expediente se someterá a informe del órgano autonómico competente.
2. Cuando resulte preceptiva la consulta al órgano ambiental para que éste se pronuncie acerca de la procedencia de someter el plan a evaluación ambiental, el documento sometido a aprobación inicial incluirá el análisis preliminar de incidencia ambiental y, una vez realizado el trámite de información pública al que se refiere el apartado anterior, se remitirá también a los siguientes órganos:
  - a) Al órgano ambiental competente, a los efectos establecidos en el artículo 13 de la Ley 7/2006, de 22 de junio.
  - b) A los departamentos competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio, con objeto de que emitan informe mediante Resolución conjunta respecto del plan parcial inicialmente aprobado dentro del plazo de un mes. Dicho informe será notificado al órgano ambiental y, de exigir éste la evaluación ambiental, su contenido será determinante del contenido del documento de referencia.

Cuando el órgano ambiental considere procedente el sometimiento a evaluación ambiental, una vez notificado el documento de referencia por el órgano ambiental y redactado el informe de sostenibilidad ambiental, el municipio someterá el conjunto del expediente a las consultas indicadas en el documento de referencia. Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la memoria ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. La memoria ambiental deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud.

Una vez notificada la memoria ambiental por el órgano ambiental, el Ayuntamiento Pleno, en función del contenido de la misma

y del resultado de la información pública, podrá acordar la remisión al órgano autonómico competente.

3. Corresponde emitir el informe al Consejo Provincial de Urbanismo, salvo cuando se trate de un municipio capital de Provincia o de un plan conjunto de varios municipios de distintas provincias, supuestos en los que la competencia corresponde al Consejo de Urbanismo de Aragón. El plazo para emitir y comunicar al municipio el informe será de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable. El informe se emitirá conforme a los mismos criterios que para la aprobación definitiva de planes generales establece el artículo 49.
4. El informe tendrá carácter vinculante en los siguientes supuestos:
  - a) En todos los municipios, excepto en las capitales de provincia, respecto de planes parciales que delimiten y ordenen suelo urbanizable no delimitado.
  - b) En municipios con población inferior a ocho mil habitantes respecto de planes parciales que ordenen suelo urbanizable delimitado.

En los demás casos, el informe autonómico no tendrá carácter vinculante.
5. Cuando, dentro del plazo de un mes desde la remisión del expediente, los órganos que asistan al Consejo de Urbanismo competente observasen que se han infringido aspectos esenciales del procedimiento o que la documentación remitida es incompleta hasta el punto de impedir su pronunciamiento fundado, el servicio provincial devolverá el expediente al municipio y archivará las actuaciones, sin perjuicio de la continuación del procedimiento en sede municipal y de su posterior remisión, de nuevo, a la Administración autonómica a los efectos de esta Ley. De la devolución se dará cuenta al Consejo de Urbanismo competente.
6. El órgano autonómico competente para emitir informe podrá ampliar el plazo para ello por un mes adicional.
7. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el plan

con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas. Cuando el plan haya sido sometido a evaluación ambiental, el Ayuntamiento Pleno integrará en el mismo los aspectos ambientales al aprobarlo definitivamente conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 7/2006, de 22 de junio.

8. Los umbrales demográficos a los que se refiere este artículo se considerarán en el momento en que haya de aprobarse inicialmente el plan parcial según los datos del último padrón.

### **Sección 3.<sup>a</sup>**

#### **Especialidades del procedimiento con iniciativa no municipal**

##### **Artículo 58.**— *Formulación.*

1. Cualesquiera personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, podrán formular planes parciales. Tendrá preferencia en la tramitación, en caso de concurrencia de varios proyectos, el que primero se hubiera formulado ante el municipio en expediente completo.
2. La tramitación de planes parciales tanto en suelo urbano no consolidado como urbanizable delimitado tendrá lugar respetando en todo caso las condiciones, plazos y prioridades para la ordenación y urbanización de los diferentes sectores establecidos en el plan general.
3. En el suelo urbanizable no delimitado la tramitación de planes parciales requerirá la previa consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanística que pretendan si así lo estableciere el plan general.

##### **Artículo 59.**— *Documentación.*

En los planes parciales de iniciativa no municipal, además de la documentación general, habrán de incluirse los siguientes datos y determinaciones:

- a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.
- b) Relación de propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.

- c) Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.
- d) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
- e) Propuestas de mejora de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas a costa de quien impulse la iniciativa de planeamiento, especialmente mediante incremento de cesiones de aprovechamiento y de terrenos reservados para la construcción de viviendas protegidas.

**Artículo 60.**— *Procedimiento.*

1. El procedimiento de aprobación de los planes parciales de iniciativa no municipal será el establecido en el artículo 57 para los de iniciativa municipal, con las siguientes especialidades:
  - a) El Alcalde podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales, cuando no habiendo mediado la consulta a la que se refiere el artículo 25 o habiendo transcurrido el plazo de vigencia de la respuesta a la misma, la ordenación propuesta, objetivos o plazos de desarrollo no resulten compatibles con la ordenación territorial y urbanística del municipio y en casos de ilegalidad manifiesta. Se entenderá otorgada la aprobación inicial por el transcurso de seis meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.
  - b) En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, podrá observarse el trámite de información pública y audiencia a los interesados conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta de esta Ley. Además, en este mismo supuesto, cuando resulte preceptiva la consulta al órgano ambiental para que éste se pronuncie acerca de la procedencia de someter el plan a evaluación ambiental, el promotor remitirá el documento sometido a aprobación inicial a los órganos establecidos en el artículo 57.2.a) y b).

Si el órgano ambiental considerase procedente el sometimiento del plan a evaluación ambiental, una vez notificado el documento de referencia por el órgano ambiental y redactado por el promotor el informe de sostenibilidad ambiental, el promotor podrá requerir al municipio la realización del trámite de consultas establecido en el documento de referencia. De no iniciarse dicho trámite en el plazo de dos meses desde que el municipio sea requerido por el promotor para ello, podrá éste realizarlo conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta de esta Ley, y, una vez realizado, requerir directamente al órgano ambiental la elaboración de la memoria ambiental.

c) Concluido los trámites anteriores y remitida, en su caso, la memoria ambiental, el promotor podrá remitir el expediente para informe al órgano autonómico competente, que dispondrá para emitirlo de un plazo de tres meses. El informe del órgano autonómico competente tendrá carácter vinculante en los supuestos establecidos en el artículo 57.4.

d) El promotor dispondrá del plazo de un mes para solicitar la aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, salvo que el órgano competente emita y notifique al promotor informe desfavorable en los supuestos a que se refiere la letra b) anterior, en cuyo caso no podrá solicitar la aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, sin perjuicio de que el municipio pueda continuar de oficio el procedimiento. En caso de silencio, se entenderá aprobado el plan una vez transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el registro municipal.

2. Cuando la propuesta de planeamiento de iniciativa no municipal establezca la gestión indirecta por urbanizador en el periodo de información pública, podrán presentarse propuestas alternativas de ordenación en competencia. El Ayuntamiento Pleno, antes de la aprobación definitiva, podrá seleccionar cualquiera de las alternativas presentadas y, previa reiteración del trámite de información pública, continuar el procedimiento hasta la aprobación definitiva.

## CAPÍTULO III

### Planes especiales

#### **Artículo 61.**— *Contenido.*

1. Podrán formularse planes especiales, con carácter independiente o en desarrollo de directrices de ordenación territorial y del plan general de ordenación urbana, de conformidad con lo establecido en este capítulo.
2. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes directrices o plan general y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en la memoria, planos, catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes.
3. En ningún caso los planes especiales podrán sustituir al plan general en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.
4. Los planes especiales desarrollan y complementan las determinaciones del plan general de ordenación urbana y, salvo expresa previsión en contrario en éste, podrán modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural.

#### **Artículo 62.**— *Planes independientes.*

1. En ausencia de directrices de ordenación territorial y de plan general o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, los Ayuntamientos y las Administraciones competentes podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades:
  - a) El establecimiento y la coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones y telecomunicaciones, al equipamiento comunitario, al abastecimiento y saneamiento de aguas y a las instalaciones y redes de suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

- b) La protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.
  - c) El establecimiento de reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
  - d) La protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.
2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes generales en los artículos 48 a 50.

En los supuestos establecidos en el apartado anterior, letra c), en que el planeamiento sea promovido por la Administración de la Comunidad Autónoma, la competencia para la aprobación inicial y provisional y la tramitación del expediente hasta su remisión al órgano competente para la aprobación definitiva corresponderá al Consejo Provincial de Urbanismo o, tratándose de capitales de provincia, al Consejo de Urbanismo de Aragón. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno, que sólo podrá denegarla por incumplimiento de las exigencias procedimentales y documentales establecidas en esta Ley.

**Artículo 63.**— *Desarrollo de directrices territoriales.*

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en las directrices de ordenación del territorio o cuando lo establezca la legislación sectorial y sin necesidad de previa aprobación del plan general de ordenación urbana, los municipios y las Administraciones competentes por razón de la materia podrán formular planes especiales para las mismas finalidades establecidas en el artículo anterior.
2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales de iniciativa municipal en el artículo 57 con las siguientes especialidades:
- a) La Administración competente por razón de la materia que hubiere formulado el plan especial será también competente para aprobarlo inicialmente, someterlo a información pública y remitirlo a informe del órgano autonómico competente.

- b) La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno, quien, cuando el plan haya sido inicialmente aprobado por otra Administración, sólo podrá denegarla por incumplimiento de las exigencias procedimentales y documentales establecidas en esta Ley.

**Artículo 64.**— *Desarrollo del plan general.*

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el plan general, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades:
  - a) El desarrollo de los sistemas generales.
  - b) La protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.
  - c) La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad mediante la ejecución de obras de abastecimiento y saneamiento de aguas o el tratamiento de residuos.
  - d) La protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano.
  - e) La vinculación del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler, incrementando las reservas iniciales del plan general o vinculando terrenos o construcciones a otros usos sociales.
  - f) La protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.
  - g) Otras finalidades análogas.
2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 57 ó 60.

**Artículo 65.**— *Planes especiales de reforma interior.*

1. Los planes especiales de reforma interior sólo podrán formularse en desarrollo del plan general en suelo urbano no consolidado para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sujetas a reforma interior, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior.

2. Tendrán por objeto actuaciones integradas de reforma interior que, en desarrollo de la ordenación estructural, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano no consolidado, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.
3. Las determinaciones y documentos de los planes especiales de reforma interior serán los adecuados a sus objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los planes parciales. Contendrán en todo caso la delimitación de las unidades de ejecución, plazos de ejecución y determinación de la forma de gestión, así como las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, cuando no hubiesen sido establecidas en el plan general.
4. Los planes especiales de reforma interior podrán contener las determinaciones propias del proyecto de urbanización, al que en tal caso sustituirán. Podrán tramitarse simultáneamente con los planes especiales de reforma interior, en expediente separado, cualesquiera instrumentos de gestión urbanística.

**Artículo 66.**— *Conjuntos de interés cultural.*

1. La declaración de un conjunto de interés cultural determinará la obligación del municipio de redactar uno o varios planes especiales para la protección y, en su caso, saneamiento y renovación del área afectada, de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio cultural aragonés. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 57 o 60.
2. No obstante, no será preceptiva la formulación de este plan especial cuando el municipio acuerde incorporar directamente en el plan general de ordenación urbana las determinaciones propias de tales planes especiales.
3. Los planes especiales de protección deberán incorporar una memoria económica en la que se concreten las fuentes de financiación reales o previsibles para ejecutar las actuaciones previstas por ellos en los conjuntos de interés cultural.

## CAPÍTULO IV

### Otros instrumentos de ordenación urbanística

#### **Sección 1.<sup>a</sup>** Estudios de detalle

##### **Artículo 67.**— *Contenido.*

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.
2. Los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:
  - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
  - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
  - c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.
3. Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

**Artículo 68.**— *Procedimiento.*

1. Cualquier persona podrá formular a su costa estudios de detalle, cuya aprobación inicial corresponde al Alcalde, y la definitiva, al Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de un mes como mínimo.
2. En la tramitación de estudios de detalle de iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:
  - a) El Alcalde sólo podrá denegar la aprobación inicial por incumplimiento de las exigencias documentales y formales y en casos de ilegalidad manifiesta.
  - b) Se entenderá otorgada la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.
  - c) En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, podrá observarse el trámite de información pública y audiencia a los interesados conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta. Concluido el trámite, el promotor podrá solicitar al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del estudio.
  - d) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el registro municipal. En ningún caso se entenderán aprobados por silencio administrativo estudios de detalle en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico ni, en particular, aquellos que incorporen determinaciones que excedan el posible contenido de los estudios de detalle conforme a esta Ley.

**Sección 2.<sup>a</sup>**

**Ordenanzas de edificación**

**Artículo 69.**— *Ordenanzas de edificación.*

1. Mediante ordenanzas de edificación, los municipios podrán regular las siguientes materias:

- a) Los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.
  - b) Las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, en términos compatibles con el planeamiento.
2. Las ordenanzas deberán ser conformes con la legislación sobre condiciones técnicas de edificación, seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad para discapacitados y calidad de las construcciones. En ningún caso podrán alterar el plan general ni menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o del patrimonio cultural aragonés.
  3. Para la aprobación de las ordenanzas, se aplicarán las reglas de competencia y procedimiento establecidas en la legislación de régimen local.

## **CAPÍTULO V**

### **Disposiciones comunes**

#### **Sección 1.<sup>a</sup>**

#### **Suspensión de licencias**

##### **Artículo 70.**— *Supuestos.*

1. El Ayuntamiento Pleno podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición para áreas o usos determinados con el fin de estudiar la formación o reforma de los planes urbanísticos o estudios de detalle.
2. El acuerdo de aprobación inicial de los citados instrumentos determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias enumeradas en el apartado anterior en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, siempre que tal acuerdo señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.
3. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que cumplan simultáneamente el plan o estudio de detalle en vigor y la modificación de uno u otro aprobada inicialmente.

**Artículo 71.**— *Plazos.*

- 1 La suspensión a que se refiere el apartado primero del artículo anterior se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido, dentro de ese plazo, el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación urbanística, y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma.
2. Si no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado primero del artículo anterior con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.
3. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del instrumento correspondiente. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cuatro años por idéntica finalidad.
4. Cuando el órgano autonómico competente suspenda la emisión de informe o la aprobación definitiva en los supuestos establecidos en esta Ley, la suspensión de otorgamiento de licencias se prorrogará por ministerio de la Ley, salvo que el municipio opte por levantarla, por el plazo que medie entre el acuerdo de suspensión y el levantamiento de la misma conforme a lo establecido en el artículo 50.3.

**Sección 2.<sup>a</sup>**  
**Efectos**

**Artículo 72.**— *Obligatoriedad.*

1. Los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los planes, normas y ordenanzas urbanísticos.
2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los planes, normas y ordenanzas urbanísticos, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

**Artículo 73.**— *Ejecutividad.*

1. Los planes urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva, el texto íntegro de las normas que contengan y, en los supuestos previstos en esta Ley, el documento refundido de planeamiento. Cuando el plan urbanístico haya sido sometido a evaluación ambiental deberá publicarse simultáneamente la documentación señalada en el artículo 20 de la Ley 7/2006, de 22 de junio.
2. Si la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, los planes carecerán de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fueran publicados el documento refundido o la aprobación definitiva de la correspondiente rectificación.

**Artículo 74.**— *Legitimación de expropiaciones.*

La aprobación de los planes implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

**Artículo 75.**— *Edificios fuera de ordenación.*

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.
2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.
3. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

### **Sección 3.<sup>a</sup>** **Vigencia y alteración**

#### **Artículo 76.**— *Régimen general.*

1. Los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.
2. En los casos de grave incumplimiento por los municipios en el ejercicio de competencias urbanísticas que impliquen una manifiesta afectación a la ordenación del territorio y urbanismo competencia de la Comunidad Autónoma de Aragón, así como en aquellos supuestos en que expresamente lo establezcan la legislación de ordenación del territorio o la legislación sectorial, el Gobierno de Aragón, previa audiencia al municipio o municipios afectados, informe del Consejo de Urbanismo de Aragón, dictamen del Consejo Consultivo de Aragón y acuerdo de las Cortes de Aragón, podrá suspender total o parcialmente la eficacia de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico y, excepcionalmente, atribuir al Departamento competente en materia de urbanismo el ejercicio de la potestad de planeamiento que corresponde a los municipios.

En el acuerdo, el Gobierno deberá concretar el ámbito y efectos de la suspensión y, en su caso, atribución al Departamento competente en materia de urbanismo, garantizando en todo caso la participación en los procedimientos de que se trate al municipio. La suspensión no podrá ser superior a un año ni la atribución a cinco, contados desde la adopción del acuerdo correspondiente.

El acuerdo del Gobierno de Aragón se publicará en la forma establecida en esta Ley para el instrumento de mayor rango al que afecte.

3. La alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.
4. La revisión o modificación del plan general de ordenación urbana sólo podrá tener lugar a iniciativa del municipio, de oficio o, cuando proceda conforme a esta Ley, a iniciativa de la Administración de la Comunidad Autónoma.

5. La modificación del planeamiento de desarrollo podrá instarla cualquier persona. Cuando se haya iniciado su ejecución por gestión directa será preciso el previo acuerdo favorable de la Administración gestora. Cuando se haya aprobado el programa de compensación o el programa de urbanización será preciso que la iniciativa de modificación esté suscrita por la junta de compensación o el urbanizador.

**Artículo 77.**— *Revisión.*

1. La revisión del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.
2. Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las siguientes:
  - a) Las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectadas, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.
  - b) Las que determinen, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria, la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria.
3. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

**Artículo 78.**— *Procedimiento de modificación.*

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:
  - a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
  - b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.
2. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso del plan general, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal, con las siguientes especialidades:
  - a) La competencia para emitir el informe corresponderá al Consejo de Urbanismo de Aragón, o al Consejo Provincial de Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 49.1.
  - b) El informe del órgano autonómico competente, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el municipio.
3. Cuando la modificación prevea la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo podrá éste tramitarse simultáneamente con dicha modificación en expediente separado, sin perjuicio de lo establecido respecto de los sectores concertados de urbanización prioritaria y en el artículo 43.2.

**Artículo 79.**— *Requisitos especiales.*

1. Cuando la modificación del plan tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, se observarán los módulos de reserva que resulten de aplicación conforme a esta Ley. No obstante, si la superficie afectada por la modificación fuese inferior a mil metros cuadrados construidos, mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolida-

do, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.

2. Cuando la modificación del plan incremente la densidad residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, que deberán ubicarse preferentemente en el ámbito objeto de la modificación. En suelo urbano consolidado, cuando no sea posible prever dichos espacios, el planeamiento deberá imponer que la materialización de la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva se produzca en metálico o, mediando convenio urbanístico anejo al planeamiento, en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.
3. Cuando la modificación del plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan.
4. Cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

**Artículo 80.**— *Modificaciones dotacionales.*

La fijación del destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento docente, social o deportivo podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde y posterior sumisión a información pública e informe del Consejo Provincial de

Urbanismo por plazo común de un mes. En las modificaciones de los planes generales de municipios capitales de Provincia o de los planes generales conjuntos de varios municipios de distintas provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo Superior de Urbanismo.

### **Sección 4.<sup>a</sup>**

#### **Documentos refundidos de planeamiento**

**Artículo 81.**— *Documentos refundidos de planeamiento.*

1. El órgano competente para la aprobación definitiva de cualesquiera instrumentos de ordenación urbanística, así como aquel que ostente la competencia para emitir informes urbanísticos que pudieran tener efecto vinculante para el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva, podrán condicionar total o parcialmente la eficacia de dichos instrumentos a la elaboración de un documento refundido que recoja las determinaciones resultantes del informe vinculante o de la aprobación definitiva.
2. El documento refundido se presentará ante el órgano que requirió su elaboración. Dicho órgano deberá pronunciarse expresamente en el plazo de dos meses desde la presentación del documento sobre su adecuación a lo requerido, levantando total o parcialmente, según proceda, la suspensión de su eficacia. El transcurso de dicho plazo sin pronunciamiento expreso comportará el levantamiento de la suspensión.
3. El documento refundido habrá de diligenciarse por el órgano competente, invalidando simultáneamente los documentos anteriores que resulten modificados, con el visto bueno del órgano que lo aprobó definitivamente o emitió el informe vinculante.
4. Deberán publicarse el acuerdo de aprobación del texto refundido, así como los correspondientes documentos con valor normativo.

## TÍTULO TERCERO

### INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANÍSTICA Y DE SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Directriz especial de urbanismo

###### **Artículo 82.**— *Objeto.*

1. La directriz especial de urbanismo tiene por objeto:
  - a) Establecer un marco normativo de referencia para los planes generales de los municipios de las diferentes zonas o sistemas funcionales en que estructure el territorio aragonés en función de sus características urbanísticas, dinámicas de crecimiento, ubicación en el sistema de núcleos, población u otras análogas. Los municipios podrán asumir voluntariamente dicho marco de referencia como contenido propio en sus instrumentos de planeamiento.
  - b) Establecer un marco normativo subsidiario para los municipios que carezcan de plan general de ordenación urbana en las diferentes zonas o sistemas funcionales anteriormente aludidos.
2. La directriz especial de urbanismo no podrá clasificar ni calificar terrenos en ningún caso.

###### **Artículo 83.**— *Marco normativo de referencia.*

Integrarán el marco normativo de referencia las siguientes determinaciones:

- a) El establecimiento de soluciones-tipo para las cuestiones que se plantean con mayor frecuencia en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a la experiencia práctica y, en todo caso, conforme a lo establecido expresamente en esta Ley, para la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías.
- b) El diseño de modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación, de las zonas de borde de los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado o de los aprovechamientos más

usuales en la práctica urbanística, cualquiera que sea la clasificación del suelo, con determinación para cada caso de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, con carácter general o referidos a ámbitos territoriales determinados.

- c) La fijación de requisitos de calidad urbanística de la ordenación de conformidad con la norma técnica de planeamiento.
- d) La modulación de las determinaciones que puedan contener los planes generales de ordenación urbana, en desarrollo de la regulación legal y reglamentaria, en atención a la caracterización de los municipios en el sistema de ciudades de Aragón.
- e) Las prescripciones técnicas para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento, de conformidad con la norma técnica de planeamiento.

**Artículo 84.**— *Marco normativo subsidiario.*

Integrarán el marco normativo subsidiario las determinaciones establecidas en el artículo anterior, letras a) y b), así como la identificación y definición de los tipos de actividades que, por su objeto, sean susceptibles de ser autorizadas en terrenos a los que corresponda la clasificación de suelo no urbanizable.

**Artículo 85.**— *Procedimiento y efectos.*

1. La directriz especial de urbanismo se tramitará y aprobará en la forma establecida en la legislación de ordenación del territorio.
2. La directriz especial de urbanismo producirá los efectos establecidos en la legislación de ordenación del territorio de conformidad con las siguientes reglas:
  - a) El marco normativo de referencia no tendrá carácter vinculante para los municipios salvo que específicamente se establezca lo contrario.
  - b) El marco normativo subsidiario tendrá carácter vinculante, salvo que específicamente se establezca lo contrario.

3. Los contenidos no vinculantes podrán ser asumidos voluntariamente como propios del plan general en los términos que en el mismo se establezcan.

## **CAPÍTULO II**

### **Sistema de información urbanística de Aragón**

#### **Artículo 86.**— *Contenido.*

1. El sistema de información urbanística de Aragón tiene por objeto recopilar y difundir la información urbanística generada por las Administraciones públicas aragonesas, facilitando su conocimiento y el acceso público a la misma.
2. El sistema de información urbanística de Aragón deberá garantizar el acceso telemático a la información y tendrá carácter cooperativo, integrando los sistemas de información de las diferentes Administraciones competentes en la materia.
3. Reglamentariamente se establecerá el régimen jurídico del sistema de información urbanística de Aragón, que deberá coordinarse con el sistema de información territorial de Aragón y promover la aplicación del estándar de la norma técnica de planeamiento.

## **CAPÍTULO III**

### **Planes y proyectos de interés general de Aragón**

#### **Sección 1.<sup>a</sup>**

#### **Objeto y tipología**

#### **Artículo 87.**— *Objeto.*

1. Mediante la aprobación de los planes y proyectos de interés general de Aragón previstos en la legislación de ordenación del territorio, podrán autorizarse en suelo urbanizable no delimitado y suelo no urbanizable actuaciones de urbanización y edificación para las siguientes finalidades:
  - a) La ejecución de grandes equipamientos, redes e infraestructuras de servicios públicos o de interés general.

- b) La ejecución de los programas y políticas públicos de suelo y vivienda.
  - c) Implantación de actividades industriales y de servicios de especial importancia.
  - d) La ejecución de cualesquiera actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas, en todo caso, por la Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios para el ejercicio conjunto de sus competencias. Podrán también participar en los correspondientes convenios o conciertos otras Administraciones.
  - e) Otras finalidades expresamente establecidas por Ley.
2. Podrán también aprobarse planes y proyectos de interés general de Aragón en suelo urbanizable delimitado una vez hayan transcurrido los plazos máximos para su ejecución que resulten de aplicación conforme a esta Ley.

**Artículo 88.**— *Tipología.*

1. Los planes de interés general de Aragón podrán autorizar la urbanización para cualquiera de las finalidades previstas en el artículo anterior, apartado primero, en cuyo caso serán directamente ejecutables hasta lograr la total funcionalidad de la urbanización precisa. Los actos de edificación y uso del suelo posteriores a la ejecución de la urbanización quedarán sujetos al régimen de autorización y control establecido con carácter general en esta Ley.
2. Los proyectos de interés general de Aragón podrán autorizar la edificación para las finalidades previstas en el artículo anterior, apartado primero, letras a) y d), en cuyo caso serán directamente ejecutables hasta lograr la total funcionalidad de la edificación precisa. La construcción, modificación y ampliación de los proyectos de interés general de Aragón a que se refiere este apartado no estarán sometidas a licencia o a cualquier otro acto de control preventivo municipal, siempre que se hayan remitido al municipio en tiempo y forma conforme a lo establecido en el artículo 92.4. No procederá la suspensión de la ejecución de estas actuaciones de edificación por los órganos urbanísticos cuando se realicen en cumplimiento de proyecto de interés general de Aragón aprobado por el Gobierno de Aragón por el procedimiento establecido.

3. Los planes de interés general de Aragón podrán incluir proyectos de interés general de Aragón.

## **Sección 2.<sup>a</sup>** **Procedimiento**

### **Artículo 89.**— *Declaración del interés general.*

1. Corresponde al Gobierno de Aragón declarar el interés general del Plan o Proyecto conforme a lo establecido en la legislación de ordenación del territorio.
2. Una vez declarado el interés general, deberá iniciarse el procedimiento de creación del consorcio de interés general conforme a lo establecido en el artículo 93.
3. Los planes y proyectos de interés general de Aragón que alteren la clasificación o calificación del suelo previamente establecida se someterán al régimen establecido en esta Ley.

### **Artículo 90.**— *Competencia para la tramitación.*

Los planes y proyectos de interés general de Aragón serán tramitados por el Departamento promotor, sin perjuicio de las competencias que correspondan al Departamento competente en materia de urbanismo conforme a esta Ley.

### **Artículo 91.**— *Reserva, tanteo y retracto.*

1. Determinada la ubicación de un plan o proyecto de interés general de Aragón en el acuerdo de declaración del interés general, el ámbito correspondiente tendrá la consideración de reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y de área de tanteo y retracto a los efectos de esta Ley y para el destino especificado en la declaración de interés general.
2. Transcurridos cinco años desde la determinación de la ubicación de un plan o proyecto de interés general de Aragón sin que éste hubiere sido definitivamente aprobado, los terrenos correspondientes dejarán de estar sujetos al régimen de reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo o a los derechos de tanteo y retracto regulados en esta Ley.

**Artículo 92.**— *Procedimiento.*

1. Corresponde al Departamento promotor o, en su caso, al consorcio de interés general creado al efecto formular los distintos documentos que hayan de integrar el plan o proyecto de interés general de Aragón.
2. Cuando el órgano ambiental considere procedente someter el plan de interés general a evaluación ambiental conforme a lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y de protección ambiental, elaborará y notificará el documento de referencia al departamento competente para la tramitación, para la redacción del informe de sostenibilidad ambiental.
3. La aprobación inicial del plan o proyecto de interés general de Aragón corresponde al Consejero del Departamento competente en materia de urbanismo conjuntamente con el Consejero del Departamento promotor, si fuere diferente.
4. Una vez aprobado inicialmente, el plan o proyecto de interés general de Aragón, incluyendo en el mismo el informe de sostenibilidad ambiental cuando tratándose de un plan esté sujeto a evaluación ambiental, se someterá por plazo mínimo de dos meses a los trámites de audiencia de los municipios afectados e información pública, se recabarán cuantos informes sean preceptivos o cuya evacuación se considere conveniente y se someterá, en su caso, a las consultas indicadas en el documento de referencia, todo ello de forma simultánea. Concluido dicho plazo, el expediente se someterá a informe del Director General competente en materia de urbanismo, que dispondrá del plazo de un mes para emitirlo.
5. Cuando el plan esté sujeto a evaluación ambiental, concluido el periodo de información pública y consultas, el Departamento promotor recabará del órgano ambiental la elaboración de la memoria ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. La memoria ambiental, y tratándose de proyectos la declaración de impacto ambiental, cuando resulte exigible, deberán ser notificadas en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud.
6. Notificadas la memoria ambiental y la declaración de impacto ambiental, cuando resulten exigibles, podrá aprobarse definitivamente el plan o proyecto con las modificaciones que procedieren.

7. La aprobación definitiva de los planes o proyectos de interés general de Aragón corresponde al Gobierno de Aragón, a propuesta del Consejero del Departamento competente en materia de urbanismo conjuntamente con el Consejero del Departamento promotor, si fuere diferente.

### **Sección 3.<sup>a</sup>**

#### **Consorcio de interés general**

**Artículo 93.**— *Consorcio de interés general.*

1. Declarado el interés general de Aragón, deberá procederse a la creación de un consorcio de interés general que asumirá la gestión del plan o proyecto de interés general de Aragón.
2. En el consorcio de interés general tendrán derecho a participar exclusivamente la Administración de la Comunidad Autónoma, las entidades locales afectadas, la Administración General del Estado y entidades privadas sin ánimo de lucro que tengan finalidades de interés público concurrentes, cuya representación en los órganos de gobierno estará en función de sus respectivas aportaciones.
3. El consorcio de interés general se constituirá en el plazo máximo de dos meses desde la declaración del interés general. Cuando los municipios afectados renuncien a participar en el consorcio o transcurra dicho plazo sin que la constitución del consorcio haya tenido lugar, la Administración de la Comunidad asumirá directamente la totalidad de las competencias precisas para la gestión del plan o proyecto de interés general. Las entidades locales afectadas podrán asociarse voluntariamente, en la forma que reglamentariamente se determine, a la actividad de la Administración autonómica, cabiendo igualmente, desde que adopten dicha iniciativa y previo convenio interadministrativo, la organización en forma consorcial.
4. La promoción, gestión y ejecución de planes o proyectos de interés general de Aragón podrá también tener lugar a través de sociedades urbanísticas, siempre bajo la dependencia directa de la Administración de la Comunidad Autónoma o de consorcio de interés general.

## **Sección 4.<sup>a</sup>** **Contenido y efectos**

### **Artículo 94.**— *Contenido general.*

Los planes o proyectos de interés general contendrán la ordenación estructural y pormenorizada que precisen para su plena funcionalidad en atención a las actuaciones que autoricen, reflejadas en los proyectos, planos, normas urbanísticas y restantes documentos que resulten necesarios.

### **Artículo 95.**— *Determinaciones.*

1. Los documentos integrantes de los planes o proyectos de interés general de Aragón establecerán, como mínimo, las siguientes determinaciones:
  - a) La delimitación del ámbito objeto de ordenación o actuación.
  - b) Los estudios previos de las instalaciones o edificaciones objeto de la actuación.
  - c) Las previsiones contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, si los hubiere, y la articulación con las mismas, incluyendo específicamente la determinación de las posibles discrepancias con la ordenación urbanística determinantes de su necesaria alteración conforme a esta Ley.
  - d) El análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.
  - e) La programación temporal de la ejecución del plan o proyecto de interés general de Aragón, con previsión, en su caso, de distintas fases en la ejecución de las obras.
  - f) Un estudio económico-financiero, en el que se precisarán los costes del proyecto de interés general de Aragón, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y las fuentes de financiación a utilizar, y se justificará su viabilidad económica y el canon que en su caso deba pagarse al municipio.
  - g) La propuesta de convenio interadministrativo con el municipio en relación con el momento y condiciones de recepción por éste de

la urbanización y, en su caso, asunción de la tutela de la entidad de conservación, las cesiones obligatorias, la cesión de aprovechamiento y, en general, sobre la gestión del proyecto de interés general de Aragón.

2. Los planes de interés general de Aragón incluirán también la ordenación que ha de ejecutarse con el grado de detalle del plan parcial y, en todo caso, las determinaciones propias del proyecto de urbanización. Asimismo, incluirán los documentos necesarios para iniciar el expediente expropiatorio o de reparcelación forzosa, cuando hayan de gestionarse directamente, o el procedimiento de aprobación del programa o programas de compensación o urbanización precisos, cuando haya de gestionarse indirectamente.
3. Los proyectos de interés general de Aragón incluirán también los proyectos precisos para ejecutar la edificación que autoricen con el grado de detalle exigible para la obtención de licencia urbanística y, en su caso, de actividad, incluyendo la urbanización complementaria que pudieran precisarse.
4. Los documentos integrantes de los planes o proyectos de interés general de Aragón podrán establecer cuantas determinaciones adicionales sean precisas, incluso las propias del plan general y, entre ellas, las siguientes:
  - a) Las determinaciones que afecten a la ordenación estructural o pormenorizada del suelo urbano o urbanizable delimitado cuando resulte estrictamente indispensable para garantizar su adecuada inserción en la trama urbana y, en particular, su conexión con las infraestructuras supramunicipales o los sistemas generales existentes o previstos, así como el establecimiento y prestación de los servicios, indicando la forma de financiación de las actuaciones que contemple, que podrá ser total o parcialmente a cargo del propio plan o proyecto de interés general de Aragón o, previa alteración del planeamiento urbanístico, de otros ámbitos de gestión urbanística ajenos al mismo conforme a lo establecido en esta Ley. El municipio o municipios afectados deberán pronunciarse expresamente, en el trámite de informe al que se refiere el artículo 92.4, sobre la adecuación de estas determinaciones a la ordenación estructural del plan general, si lo hubiere, y la viabilidad de las formas de financiación

planteadas en el plan o proyecto de interés general de Aragón. De no hacerlo, o cuando manifieste la disconformidad con la ordenación estructural, la cuestión se someterá a la consideración del Gobierno de Aragón en el trámite de aprobación definitiva del plan o proyecto de interés general de Aragón, que decidirá lo que proceda.

- b) El canon que habrá de abonarse, como carga de urbanización, al municipio, municipios o Comarca en cuyo territorio hayan de ejecutarse, como contraprestación por la atribución de aprovechamiento urbanístico a esa actuación. El canon será como máximo del uno por ciento anual del importe total de la inversión a realizar para la ejecución del proyecto de interés general de Aragón por periodo no superior a cinco años. El canon se devengará en la fecha de aprobación del proyecto de interés general de Aragón y, en su caso, por años naturales desde la misma, salvo que en el propio proyecto de interés general de Aragón se estableciesen fechas diferentes para el devengo. Los recursos obtenidos a través de dicho canon deberán destinarse a los fines propios de los patrimonios públicos de suelo.

**Artículo 96.**— *Documentación.*

Los planes o proyectos de interés general de Aragón incorporarán la documentación precisa para concretar sus determinaciones y, como mínimo, la siguiente:

- a) Una memoria justificativa de la ordenación o la edificación, según proceda. Asimismo, se justificará la viabilidad económica y financiera de la actuación y, en su caso, la idoneidad del emplazamiento elegido.
- b) Los planos de información, ordenación y proyecto.
- c) Las normas urbanísticas.
- d) El plan de etapas.
- e) Un estudio económico-financiero comprensivo de la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.
- f) La documentación ambiental precisa para la evaluación ambiental o de impacto ambiental en cada fase del procedimiento.

**Artículo 97.**— *Efectos.*

1. Atendidas la modalidad de actuación que autoricen y la clasificación originaria de los terrenos a los que afecten, siempre que sea necesario en función de las determinaciones de la ordenación urbanística vigente, la aprobación de planes o proyectos de interés general de Aragón determinará la clasificación y calificación urbanísticas de los terrenos que constituyan su ámbito, conforme a los destinos que prevean, quedando adscritos a los correspondientes usos públicos los destinados a dotaciones locales o sistemas generales.
2. El acuerdo de aprobación del plan o proyecto implicará la declaración de utilidad pública o el interés social de las expropiaciones que, en su caso, sean necesarias para la ejecución del mismo, llevando implícita la declaración de necesidad de ocupación, en las condiciones establecidas por la legislación de expropiación forzosa. Asimismo, podrá implicar, cuando se establezca motivadamente en el plan o proyecto de interés general de Aragón, la declaración de urgencia de las expropiaciones precisas.
3. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planes o proyectos de interés general de Aragón vincularán a los instrumentos de planeamiento de los municipios afectados y prevalecerán sobre los mismos. En todo caso, el Consejero competente en materia de urbanismo podrá ordenar la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en esta Ley, con objeto de adaptarlo en lo que proceda al contenido del plan o proyecto de interés general de Aragón.
4. A los planes o proyectos de interés general de Aragón les serán de aplicación las disposiciones sobre suspensión de licencias, efectos, vigencia y alteración y documentos refundidos de planeamiento que se establecen en el capítulo quinto del Título II, en cuanto resulten compatibles con las establecidas en este capítulo.

**Sección 5.<sup>a</sup>**  
**Ejecución**

**Artículo 98.**— *Ejecución.*

1. La ejecución tendrá lugar bajo la dependencia del Departamento competente en materia de urbanismo, conjuntamente con el

Departamento promotor, si fuere diferente. Corresponderán a la Administración de la Comunidad Autónoma para la ejecución de los planes o proyectos de interés general de Aragón cuantas potestades y competencias atribuye esta Ley a los municipios para la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. Corresponde al Consejero del Departamento competente en materia de urbanismo, conjuntamente con el Consejero del Departamento promotor, si fuere diferente, la aprobación de planes o proyectos complementarios o modificados de urbanización, expedientes de expropiación, proyectos de reparcelación, programas de compensación, programas de urbanización o cualesquiera instrumentos de gestión precisos para la ejecución del proyecto de interés general de Aragón.
3. La ejecución de los planes o proyectos de interés general de Aragón podrá realizarse directa o indirectamente conforme a lo establecido en esta Ley, a elección de la Administración. Podrán delimitarse ámbitos de gestión directa y de gestión indirecta en un mismo plan o proyecto de interés general de Aragón.
4. Los organismos públicos, consorcios y empresas públicas, incluidas las sociedades urbanísticas reguladas en esta Ley tendrán la condición de beneficiarios de la expropiación en los términos establecidos en la legislación de expropiación forzosa cuando promuevan, gestionen o ejecuten planes o proyectos de interés general de Aragón.

**Artículo 99.**— *Régimen de cesiones y recepción de la urbanización.*

Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales y cualesquiera otras que procedan conforme a esta Ley tendrán lugar conforme a las siguientes reglas:

- a) El destinatario final de los terrenos objetos de cesión será el municipio. La cesión de aprovechamiento en los planes de interés general que establezcan como uso dominante el residencial corresponderá íntegramente al municipio. En los restantes supuestos, la cesión se distribuirá por mitades entre la Administración de la Comunidad Autónoma y el municipio.

- b) No obstante, cualesquiera cesiones tendrán lugar a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma para su posterior entrega al municipio, salvo que, mediando el correspondiente convenio interadministrativo simultáneo o posterior al plan de interés general de Aragón, se pacte la realización de las cesiones directamente al municipio. Podrá pactarse la transmisión al municipio de los terrenos correspondientes para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento mediante la aprobación definitiva por el órgano autonómico competente del proyecto de reparcelación.
- c) Salvo que lo haya hecho en un momento anterior, la Administración de la Comunidad Autónoma deberá entregar al municipio los terrenos correspondientes a las cesiones a las que se refiere la letra anterior cuando éste reciba la urbanización y, en su caso, asuma la tutela de la entidad de conservación.
- d) Salvo pacto en contrario en el convenio al que se refiere la letra b), el municipio no podrá disponer en forma alguna de los terrenos en los que se localice la cesión de aprovechamiento medio hasta que reciba la urbanización y, en su caso, asuma la tutela de la entidad de conservación. Dicha prohibición de disponer se hará constar expresamente en el proyecto de reparcelación, si lo hubiere, y deberá inscribirse en todo caso en el Registro de la Propiedad.
- e) En el convenio al que se refiere la letra b) podrá acordarse la realización de la cesión de aprovechamiento a favor del consorcio de interés general o de la sociedad urbanística gestora del plan de interés general de Aragón, pudiendo computarse en tales casos como aportación al consorcio o al capital social respectivamente.

## **CAPÍTULO IV**

### **Programas de coordinación del planeamiento urbanístico**

#### **Artículo 100.**— *Objeto.*

Los programas de coordinación del planeamiento urbanístico tienen por objeto coordinar la aprobación y gestión del planeamiento

urbanístico de los municipios que constituyan su ámbito para alcanzar objetivos de alcance supralocal acordes con los instrumentos de ordenación del territorio y los planes o programas sectoriales estatales o autonómicos que afecten a su territorio.

**Artículo 101.**— *Determinaciones.*

Los programas de coordinación del planeamiento urbanístico contendrán las siguientes determinaciones:

- a) La identificación de los municipios o partes de los mismos que constituyan su ámbito.
- b) Las infraestructuras, equipamientos y servicios que conforman la ordenación estructural supramunicipal del ámbito al que afectan.
- c) Los objetivos de alcance supralocal.
- d) Los criterios de coordinación general para el planeamiento urbanístico municipal.
- e) Los criterios orientativos o vinculantes para el uso del territorio y, en particular, para la clasificación o calificación del suelo o la fijación de densidades y aprovechamientos en áreas determinadas, en función de objetivos de alcance supralocal.
- f) Criterios de sostenibilidad ambiental del territorio.

**Artículo 102.**— *Procedimiento.*

1. Corresponde redactar los programas de coordinación del planeamiento urbanístico al Departamento competente en materia de urbanismo.
2. La aprobación inicial de los programas corresponde al Consejero competente en materia de urbanismo. Una vez aprobados inicialmente, se someterán simultáneamente, por plazo de tres meses como mínimo, a los trámites de audiencia de los municipios afectados e información pública, recabándose cuantos informes resulten preceptivos y aquellos otros cuya evacuación se considere conveniente.

3. Compete al Gobierno de Aragón aprobar los programas de coordinación del planeamiento urbanístico a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo.

## CAPÍTULO V

### Norma técnica de planeamiento

#### **Artículo 103.**— *Objeto.*

La norma técnica de planeamiento tendrá por objeto unificar los criterios técnicos para la elaboración de los documentos de planeamiento urbanístico estandarizando la cartografía de utilidad urbanística, la terminología y los conceptos urbanísticos generales, con la finalidad de reducir el grado de discrecionalidad en su interpretación y de facilitar su integración en los sistemas de información territorial y urbanística de Aragón.

#### **Artículo 104.**— *Contenido.*

La norma técnica de planeamiento tendrá el siguiente contenido:

- a) La definición y concreción de los conceptos habitualmente utilizados en la elaboración de normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento u ordenanzas de edificación, así como en otros documentos escritos y en la rotulación y leyendas de los planos.
- b) La configuración de las zonas de ordenación sobre la base del sistema de ordenación, la tipología edificatoria y el uso global sistematizando las diferentes alternativas.
- c) Las normas técnicas para la elaboración de la cartografía urbanística y para su tratamiento informático.
- d) La definición de conceptos básicos tales como los de volumen, edificabilidad, alturas, fondos u otros aplicables a cada una de las zonas de ordenación en función de características típicas.
- e) Los criterios de aplicación en las zonas de ordenación a los tipos de tejido urbano preexistentes.
- f) Los criterios y contenidos para la elaboración del informe de sostenibilidad ambiental.

**Artículo 105.**— *Procedimiento y efectos.*

1. La norma técnica de planeamiento será redactada por el Departamento competente en materia de urbanismo oídos los colegios profesionales cuyos titulados tengan competencia profesional en materia urbanística.
2. La aprobación inicial de la norma técnica de planeamiento corresponde al Consejero competente en materia de urbanismo. Una vez aprobada inicialmente, se someterá simultáneamente, por plazo de dos meses como mínimo, a información pública, recabándose cuantos informes resulten preceptivos y aquellos otros cuya evacuación se considere conveniente previo informe del Consejo de Urbanismo de Aragón.
3. Compete al Gobierno de Aragón aprobar la norma técnica de planeamiento a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, oído el Consejo de Urbanismo de Aragón.
4. La norma técnica de planeamiento tendrá carácter vinculante para el planeamiento urbanístico, salvo que en ella se disponga expresamente lo contrario.

## **CAPÍTULO VI**

### **Convenios urbanísticos**

**Artículo 106.**— *Objeto.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, las comarcas y los municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con otras Administraciones Públicas y con particulares, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.
2. Estos convenios tendrán carácter administrativo.
3. Serán nulos de pleno derecho los convenios con particulares en los siguientes supuestos:
  - a) Aquellos cuyo contenido determine la necesaria redacción de un nuevo Plan General o la revisión del vigente.

- b) Los que permitan la percepción de cualesquiera prestaciones, en metálico o en especie, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.
  - c) Los que prevean obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las que procedan legalmente sobre el ámbito objeto del convenio en perjuicio de propietarios afectados incluidos en dicho ámbito que no sean parte en el convenio, incluso en aquellos supuestos en los que aun siendo asumidas únicamente por las partes firmantes del convenio, se prevea la posterior repercusión o asunción de dichas cargas, aun voluntariamente, por el resto de propietarios.
4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas.
5. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refieren los apartados anteriores se rigen por los principios de transparencia y publicidad conforme a las siguientes reglas:
- a) Los anuncios de información pública en boletines oficiales que resulten preceptivos conforme a esta Ley incluirán el texto íntegro del convenio.
  - b) Las administraciones que los suscriban deberán comunicar al Registro público de convenios urbanísticos los acuerdos de aprobación definitiva de cualesquiera convenios urbanísticos y el texto íntegro de los mismos.
6. Todo convenio urbanístico, salvo los incluidos en programas de urbanización, que se registrarán por su normativa específica, deberá incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes los suscriban. Cada parte deberá prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de sus respectivas obligaciones. Las garantías correspondientes a las obligaciones que pudieran asumir las Administraciones públicas se prestarán conforme a lo establecido en su normativa específica. El cumplimiento de lo establecido en este apartado constituye condición esencial de validez del convenio.

**Artículo 107.**— *Convenios de planeamiento.*

1. Se consideran convenios sobre el planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo siguiente.
2. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública e informe del órgano autonómico competente en materia de urbanismo por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio. El informe versará exclusivamente sobre las cuestiones de alcance supralocal o de legalidad establecidas en el artículo 49.
3. La eficacia de los convenios urbanísticos que prevean la aprobación o alteración del planeamiento, cuando corresponda su aprobación definitiva o la emisión de informe urbanístico o sectorial determinante del resultado final del procedimiento a otra Administración, queda condicionada por ministerio de la Ley a la aprobación definitiva del planeamiento por la Administración autonómica y a la inexistencia de informes determinantes del resultado final del procedimiento que la hagan inviable. De no recaer dicha aprobación definitiva o emitirse informes determinantes del resultado final del procedimiento que la hagan inviable, los convenios sobre el planeamiento no darán lugar a indemnización alguna entre las partes ni a responsabilidad patrimonial de la Administración.
4. El municipio conservará en plenitud su potestad de planeamiento, que no quedará condicionada en modo alguno por las estipulaciones del convenio. Si, finalmente, no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.

**Artículo 108.**— *Convenios de gestión.*

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración del mismo ni del régimen jurídico de gestión urbanística establecido en esta Ley.

2. Excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida de Aragón incluido en el ámbito correspondiente, mediando convenio, el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento subjetivo correspondiente al municipio podrá tener lugar de las siguientes formas:
  - a) Mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico.
  - b) Mediante la entrega de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, o en construcciones situadas en dicha clase y categoría de suelo, pudiendo también computarse por tal concepto su coste de rehabilitación, que deberá ejecutarse conforme a lo establecido en la normativa de contratación del sector público.
3. Cuando se sustituya la forma ordinaria de cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico deberá incluirse en el expediente valoración de dicho aprovechamiento realizada por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente.
4. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio.

**Artículo 109.**— *Registro público de convenios.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma llevará un Registro público de convenios urbanísticos en el que se inscribirán todos los convenios urbanísticos definitivamente aprobados.
2. El Registro público de convenios será accesible por medio telemáticos.
3. El régimen jurídico del Registro público de convenios será establecido reglamentariamente.

## CAPÍTULO VII

### Patrimonios públicos de suelo

#### Sección 1.<sup>a</sup>

#### Disposiciones generales

**Artículo 110.**— *Constitución.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios que dispongan de plan general de ordenación urbana constituirán sus respectivos patrimonios públicos de suelo para los fines establecidos en el artículo siguiente.
2. El patrimonio municipal de suelo se entenderá constituido por ministerio de la ley desde la aprobación del plan general de ordenación urbana, quedando sujetos los bienes que lo integren al régimen jurídico establecido en esta Ley.
3. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo constituyen patrimonios separados de los restantes bienes de la Administración titular.

**Artículo 111.**— *Destino.*

1. Los patrimonios públicos de suelo deberán gestionarse con la finalidad de regular el mercado de terrenos, mejorar la escena urbana, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.
2. Los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo deberán destinarse preferentemente a la construcción de viviendas protegidas o, en su defecto, a otros fines de interés social.
3. Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio público del suelo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable o, mediante acuerdo específico del órgano competente, a los usos propios de su destino, entre los que se incluyen en todo caso los siguientes:

- a) Las obras de urbanización.
- b) La obtención y ejecución de dotaciones locales en suelo urbano consolidado o de sistemas generales.
- c) La construcción de equipamientos públicos u otras instalaciones de uso público autonómico o municipal, siempre que sean promovidas por las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales.
- d) Las actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación de vivienda y de renovación urbana.
- e) Los gastos de realojo y retorno.
- f) La compra y, en su caso, rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamientos públicos.

**Artículo 112.**— *Bienes integrantes.*

Integrarán el correspondiente patrimonio público del suelo los siguientes terrenos:

- a) Los de naturaleza patrimonial que resultaren clasificados como suelo urbano o urbanizable.
- b) Los obtenidos como consecuencia de cesiones o expropiaciones urbanísticas de cualquier clase, salvo que los terrenos cedidos estén afectos al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales públicas en tanto se mantenga la afectación. El importe de las cesiones en metálico también se incorporará a este patrimonio.
- c) Los terrenos adquiridos con la finalidad de incorporarlos a los patrimonios públicos del suelo.

**Artículo 113.**— *Reservas de terrenos.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 64.1.f), los planes y proyectos de interés general de Aragón y los planes generales de ordenación urbana podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos u otros bienes inmuebles de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos

de suelo. En ausencia de los instrumentos anteriores o de determinaciones en los mismos, el municipio podrá también prever dichas reservas en cualquier clase de suelo por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. El establecimiento o delimitación de áreas de reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo comporta la sujeción de cuantas transmisiones se efectúen de terrenos u otros bienes inmuebles reservados a los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración que estableció o declaró la reserva y la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa por tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por dos años más por causa justificada, previa audiencia a los propietarios afectados.
3. Las sociedades urbanísticas públicas o con capital mayoritariamente público podrán tener la condición de beneficiarias de la expropiación para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo cuando así lo acuerde la Administración que declaró la reserva.
4. La incorporación al proceso urbanizador y edificatorio de los terrenos u otros bienes inmuebles adquiridos por las Administraciones en áreas de reserva requerirá la previa aprobación del planeamiento preciso.

## **Sección 2.<sup>a</sup>** **Disposición**

**Artículo 114.**— *Supuestos.*

1. El régimen de disposición de los terrenos o aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos del suelo dependerá del uso al que estén destinados de conformidad con los siguientes criterios:
  - a) Cuando el planeamiento los destine a usos residenciales sin concretarse en el mismo, o mediante acuerdo expreso del órgano municipal competente, que lo sean de vivienda protegida, se enajenarán mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en los artículos siguientes, con excepción del procedimiento de subasta.

- b) Cuando en virtud del planeamiento o de acuerdo expreso del órgano municipal competente se destinen a usos residenciales de vivienda protegida, se enajenarán mediante concurso, sin perjuicio de su posible adjudicación directa, cuando éste quedase desierto, o de la cesión entre Administraciones, todo ello conforme a la normativa de vivienda.
  - c) Cuando el planeamiento los destine a usos no residenciales, se enajenarán mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en los artículos siguientes.
2. Podrá igualmente disponerse de los terrenos o aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo, cualquiera que sea el uso lucrativo al que estén destinados con excepción del residencial protegido, en concepto de precio conforme a lo establecido en la normativa de contratación del sector público, siempre que el objeto del contrato esté comprendido dentro de los destinos del patrimonio público de suelo establecidos en esta Ley.

**Artículo 115.**— *Cesión onerosa mediante concurso.*

1. El concurso es el procedimiento general de enajenación de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo con calificación adecuada a los fines del artículo 111.1.
2. El precio de los terrenos no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento objetivo que les corresponda, siempre que no supere los valores legales de repercusión establecidos por la legislación de viviendas protegidas.
3. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, así como precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación. Las mejoras en los plazos y en los precios antes señalados deberán ser tenidas en cuenta en los pliegos a la hora de determinar la mejor oferta.
4. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso.

**Artículo 116.**— *Cesión onerosa mediante subasta.*

1. La subasta es un procedimiento excepcional de enajenación de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo que sólo podrá aplicarse en relación con aquellos que, no estando destinados a usos residenciales, tengan atribuida por el planeamiento urbanístico una finalidad incompatible con los fines señalados en el artículo 111.1.
2. El precio de los terrenos no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento objetivo que les corresponda.

**Artículo 117.**— *Cesión onerosa mediante permuta.*

1. La Administración podrá también permutar los bienes del patrimonio público del suelo, de acuerdo con la normativa de contratación y de patrimonio que le resulte aplicable.
2. Los actos de disposición onerosa mediante permuta de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán tener lugar en concurrencia a través de concurso, conforme a lo establecido en la normativa de contratación del sector público y patrimonio de las Administraciones públicas.

**Artículo 118.**— *Cesión gratuita.*

1. En casos justificados, la Administración podrá ceder terrenos o aprovechamientos del patrimonio público de suelo mediante concurso, gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico, para ser destinados a viviendas protegidas. El pliego de condiciones establecerá las condiciones previstas en el artículo 115.3.
2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos o aprovechamientos lo requiera, la Administración podrá también ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el dominio de terrenos que no estén destinados a usos residenciales en favor de entidades privadas de interés público y sin ánimo de lucro, para destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de la Administración cedente.

**Artículo 119.**— *Cesión entre Administraciones.*

1. Los municipios, la Administración de la Comunidad Autónoma y sus entidades instrumentales podrán transmitirse terrenos, directamente e incluso a título gratuito, comprendidos o no en los patrimonios públicos de suelo, con fines de promoción de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras infraestructuras o instalaciones de uso público o interés social.
2. El régimen de disposición de los bienes de patrimonios públicos de suelo que sean cedidos a empresas públicas será el establecido en esta Ley y, en su caso, en la normativa de vivienda.

**Artículo 120.**— *Derecho de superficie.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los municipios y cualesquiera otros entes públicos o sus entidades instrumentales podrán constituir derechos de superficie en terrenos de los patrimonios públicos de suelo respectivos, con destino a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler o a otros usos de interés social.
2. El procedimiento de constitución del derecho de superficie para la construcción de viviendas protegidas será el establecido en la legislación de vivienda. En los restantes supuestos, el procedimiento aplicable y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Áreas de tanteo y retracto**

**Artículo 121.**— *Delimitación de áreas.*

1. Los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario, mejorar la ordenación y gestión de los espacios urbanos y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.
3. El acuerdo de delimitación de estas áreas podrá establecer que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.
4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo, así como para erradicar parcelaciones ilegales. El plan general podrá declarar áreas de tanteo y retracto las correspondientes a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que, mediante modificación o revisión del planeamiento general, sean clasificados como suelo urbanizable.
5. Quedarán igualmente sujetos a tanteo y retracto en todo caso, como si de transmisión onerosa se tratase, los siguientes negocios jurídicos:
  - a) La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por bienes sujetos a los derechos de tanteo o retracto.
  - b) El otorgamiento de opción de compra y, en general, cualesquiera otros negocios jurídicos que atribuyan a terceros derechos preferentes y excluyentes a la adquisición de bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto o de las acciones o participaciones sociales a las que se refiere la letra anterior.
6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones o negocios jurídicos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

**Artículo 122.**— *Procedimiento para la delimitación de áreas.*

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el

procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. El procedimiento para la adopción del acuerdo incluirá, en todo caso, un período de información pública no inferior a dos meses.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación genérica de bienes y derechos afectados.
3. En los supuestos de gestión directa, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución implicará la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

**Artículo 123.**— *Régimen del derecho de tanteo y retracto.*

1. Los propietarios de bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto deberán notificar a la Administración que las haya delimitado la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de dos meses desde que se haya producido la notificación.
2. La Administración podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el apartado anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma. El derecho de retracto deberá ejercitarse en el plazo de dos meses contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.
3. Los efectos de la notificación de transmisión a la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.
4. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen. Cuando el

precio deba pagarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquélla.

5. Serán nulos de pleno derecho cualesquiera actos o negocios jurídicos traslativos sobre los bienes sujetos a tanteo y retracto que se realicen sin que resulte acreditada la práctica de las notificaciones contempladas en los apartados anteriores. Los municipios o la Administración de la Comunidad Autónoma remitirán a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y extensión del derecho de adquisición preferente.

**Artículo 124.**— *Ejercicio a favor de consorcios, empresas públicas o sociedades urbanísticas.*

1. Los derechos de tanteo y retracto podrán ejercerse a favor de la Administración, los consorcios públicos de los que formen parte, sus empresas públicas o de las sociedades urbanísticas públicas o con capital mayoritariamente público reguladas en esta Ley.
2. La actuación de la Administración se limitará al ejercicio fehaciente de su derecho conforme a lo establecido en esta Ley, indicando expresamente que ejerce su derecho a favor de la concreta empresa pública o sociedad urbanística. En las escrituras públicas que documenten las transmisiones de propiedad resultantes del ejercicio de tanteo y retracto a favor de empresa pública o sociedad urbanística conforme a esta Ley, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá necesariamente un representante de la Administración que ejerza el derecho de adquisición preferente.
3. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de empresa pública o sociedad urbanística, cualesquiera gastos que genere la transmisión serán de cuenta de éstas.

## TÍTULO CUARTO

### GESTIÓN URBANÍSTICA

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

##### **Sección 1.<sup>a</sup>**

##### Régimen general

**Artículo 125.**— *Alternativas de ejecución.*

1. La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta Ley para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.
2. En suelo urbano consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de linderos, en su caso.
3. En el suelo urbano no consolidado incluido en actuaciones de dotación, la gestión urbanística se efectuará mediante reparcelación material o económica en unidad continua o discontinua.
4. En el resto del suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante las modalidades de gestión establecidas en esta Ley.
5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la ejecución de los sistemas generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, bien mediante la aprobación de planes especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

**Artículo 126.**— *Competencias.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios y se desarrollará conforme a lo establecido en esta Ley.

2. La ejecución de los planes y proyectos de interés general de Aragón corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma conforme a lo establecido en el capítulo tercero del Título III.

**Artículo 127.**— *Formas de gestión.*

La Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios podrán utilizar para la gestión de la actividad de ejecución de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación del sector público y de régimen local mediante entes de derecho público, cuando sea posible conforme a su legislación específica, u organismos autónomos, consorcios y sociedades urbanísticas, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

**Artículo 128.**— *Presupuestos de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de la correspondiente licencia así como, cuando proceda conforme a esta Ley, la aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias.
2. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de ejecución, de los siguientes instrumentos:
  - a) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.
  - b) El programa de compensación o el programa de urbanización.
  - c) El proyecto de urbanización, en todos los casos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización en unidad de ejecución.
3. La ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias se rige por lo establecido en el Título VII.
4. A los instrumentos de gestión urbanística les será de aplicación el régimen de los documentos refundidos de planeamiento establecido en esta Ley.

**Artículo 129.**— *Elección de la modalidad de gestión.*

La Administración, al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, elegirá la modalidad de gestión urbanística que considere más adecuada atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

**Artículo 130.**— *Recepción y conservación de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio, de oficio o a instancia del urbanizador o del responsable de su conservación y entrega. Desde la recepción de las obras de urbanización corresponderá el deber de conservación al municipio o, en su caso, a la entidad urbanística de conservación que se hubiese constituido al efecto. El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización serán los establecidos en la normativa de contratación del sector público tanto en los supuestos de gestión directa como en los de gestión indirecta.
2. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos corresponde al municipio que las reciba o, en los supuestos en que la asuman voluntariamente o se establezca en plan o proyecto de interés general de Aragón, plan general o planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular, a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación independientemente de la titularidad pública o privada de la urbanización.
3. Sin perjuicio de su entrega final al municipio conforme a lo establecido en esta Ley, las obras de urbanización resultantes de la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón serán recibidas por la Administración autonómica, el consorcio o el municipio, en los términos acordados en el convenio incluido, en su caso, en el plan o proyecto de interés general de Aragón.
4. Las entidades urbanísticas de conservación tienen naturaleza administrativa, están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación.

## **Sección 2.<sup>a</sup>**

### **Aprovechamiento urbanístico**

#### **Artículo 131.**— *Definiciones.*

1. El índice de edificabilidad bruta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector. El índice de edificabilidad neta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.
2. La edificabilidad indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución o sector en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.
3. El aprovechamiento objetivo indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad atribuidos al mismo.
4. El aprovechamiento subjetivo indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.
5. El aprovechamiento preexistente se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela.

#### **Artículo 132.**— *Aprovechamiento medio.*

1. El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribu-

ción equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. El planeamiento urbanístico podrá ordenar el cómputo de los aprovechamientos objetivos del subsuelo para calcular el aprovechamiento medio del ámbito correspondiente.

2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma, aplicando los coeficientes precisos de homogeneización de zona. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último.
3. El aprovechamiento medio de un sector en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.
4. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.
5. Para el cálculo del aprovechamiento medio se seguirán las siguientes reglas:
  - a) Se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, sector, ámbitos resultantes de la agrupación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o del conjunto del suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

- b) No se incluirán, en el cómputo de los aprovechamientos objetivos del ámbito correspondiente, los aprovechamientos asignados a los terrenos destinados a equipamientos públicos.

**Artículo 133.**— *Coefficientes de homogeneización.*

1. El plan general de ordenación urbana establecerá justificadamente un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado determinados sobre la base de un estudio de mercado.
2. Se considerará uso característico el de mayor edificabilidad de los existentes en la unidad de ejecución o sector considerados.
3. Se considerará uso específico, a este respecto, el residencial para la construcción de viviendas protegidas. El coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida será establecido en el planeamiento general, será único para todas las tipologías y deberá determinarse como la media de las mismas ponderando los diferentes valores máximos de repercusión del suelo urbanizado sobre las diferentes tipologías de vivienda protegida.
4. Con la finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, siempre que quede acreditado objetivamente mediante riguroso estudio de mercado avalado por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente que los coeficientes de homogeneización previstos en el planeamiento o en el proyecto de reparcelación no se corresponden con la realidad de mercado, podrán determinarse y aplicarse coeficientes de homogeneización específicos y actualizados conforme al señalado estudio de mercado. Para ello, respetándose el derecho al aprovechamiento subjetivo que les corresponda a los propietarios de la actuación en función del establecido en la fase de planeamiento general, se aplicarán a la superficie edificable derivada de aquél los diferentes coeficientes de homogeneización correspondientes a cada uso pormenorizado, procediéndose, posteriormente, a la adjudicación de las edificabilidades, así ponderadas, a los diferentes titulares de acuerdo a sus respectivos derechos.

**Artículo 134.**— *Aprovechamiento en suelo urbano.*

1. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.
2. En las operaciones aisladas de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo.
3. En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso a la Administración.
4. En las actuaciones de dotación, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada parcela edificable se determinará de la manera siguiente:
  - a) El planeamiento concretará la cuota media de cesión dotacional correspondiente a cada zona de ordenación urbana donde se integra la parcela, dividiendo la superficie de suelo de reserva dotacional establecida en la zona de ordenación conforme a lo establecido en el artículo 42.3 por el incremento total de aprovechamiento, objetivo establecido por el plan general determinado en metros cuadrados construidos, atribuido a las diferentes parcelas integradas en la zona de ordenación.
  - b) La parte de suelo dotacional que cada parcela edificable debe aportar al dominio público se determinará multiplicando la cuota media anterior por el incremento de edificabilidad atribuido a dicha parcela.
  - c) La cesión de aprovechamiento que corresponde al municipio por participación en las plusvalías será el diez por ciento del incremento de aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela.
  - d) El aprovechamiento subjetivo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo la canti-

dad obtenida conforme a la letra c) anterior y previo levantamiento de la carga dotacional establecida en la letra b) mediante reparcelación discontinua.

- e) Las cesiones anteriores podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas, sobre la base de un estudio de mercado y un informe de los servicios técnicos municipales o comarcales que defina el valor de repercusión del uso atribuido por el planeamiento a la parcela edificable, y calculadas en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el suelo urbanizado. Para determinar el índice de edificabilidad aplicable a la parcela de suelo dotacional, se adoptará, el que sea superior resultante ya de dividir el incremento de edificabilidad total atribuido a la zona de ordenación entre la superficie total de las parcelas que reciben aprovechamiento adicional que se encuentran integradas en la misma, ya de la media ponderada de la edificabilidad preexistente en la zona.

Las compensaciones económicas se ingresarán en el patrimonio municipal de suelo, debiendo destinarse la correspondiente a la letra b) a la obtención del suelo de las reservas dotacionales previstas en la zona, y la correspondiente a la letra c), a la obtención de suelo para vivienda protegida.

- 5. Los planes generales podrán modificar el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no consolidado conforme a las siguientes reglas:
  - a) En suelo urbano no consolidado sometido a reforma interior podrá eliminar la cesión de aprovechamiento al municipio o reducirla, en ambos casos excepcionalmente y de forma específicamente motivada, en aquellos ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado.
  - b) En aquellos ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo un estudio económico-financiero, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento del aprovechamiento medio de referencia.

6. Los planes generales podrán prever que el destino de los inmuebles singulares del patrimonio cultural aragonés y de los protegidos por el planeamiento urbanístico a usos hosteleros, comerciales y dotacionales privados, sin que pueda considerarse como tal el de vivienda protegida en alquiler, no consuma la edificabilidad correspondiente a la unidad de ejecución o sector.

**Artículo 135.**— *Aprovechamiento en suelo urbanizable.*

1. En suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, en su caso, de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario al que pertenezca el sector.
2. En suelo urbanizable no delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector.
3. El Plan General podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo un estudio económico-financiero, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento del aprovechamiento medio de referencia en aquellos sectores en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al medio en los restantes del suelo urbanizable. No podrá reducirse el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio en ningún caso.
4. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso a la Administración.

**Artículo 136.**— *Diferencias de aprovechamiento.*

1. Cuando el aprovechamiento objetivo atribuido por el planeamiento en una unidad de ejecución o sector supere al subjetivo de los propietarios incluidos en ellos, el excedente corresponderá a la Administración, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situa-

ción inversa o, en su caso, a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales.

2. Los titulares de los aprovechamientos subjetivos compensados participarán en los beneficios y cargas de la unidad de ejecución a la que se les asigne en proporción a los aprovechamientos subjetivos, deducidas las cesiones al municipio, que correspondan al resto de los propietarios integrados en la misma unidad de ejecución.
3. En defecto del procedimiento de compensación previsto en el apartado primero, cuando el aprovechamiento objetivo atribuido a una propiedad o unidad de ejecución sea inferior a su aprovechamiento subjetivo, la Administración podrá adoptar los siguientes acuerdos:
  - a) Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo excedente sufragando él mismo la diferencia resultante.
  - b) Abonar en metálico el valor, determinado pericialmente, del aprovechamiento subjetivo excedente.

**Artículo 137.**— *Bienes de dominio público.*

1. Cuando en la unidad de ejecución existieren bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita derivada de la gestión urbanística, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos, salvo en el caso de que la superficie de dominio y uso público existente no se compute a efectos de edificabilidad.
2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita derivada de la gestión urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso públicos anteriormente existentes fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda.

## CAPÍTULO II

### Actuaciones aisladas

**Artículo 138.**— *Actuaciones aisladas.*

1. Las actuaciones aisladas podrán tener las siguientes finalidades:
  - a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.
  - b) Ejecutar obras aisladas y de remodelación de la urbanización existente previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado.
  - c) Ejecutar los sistemas generales en cualquier clase de suelo.
  - d) Obtener, cuando proceda según el planeamiento, los terrenos en los que se ejecute la urbanización.
2. La gestión de las actuaciones aisladas corresponderá a la Administración o a cualquier otra persona conforme a los siguientes criterios:
  - a) La Administración gestionará actuaciones aisladas con cualquiera de las finalidades previstas en el apartado anterior, mediante la aprobación de proyectos de obras ordinarias conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y en esta Ley.
  - b) Cualquier otra persona con poder dispositivo suficiente podrá gestionar actuaciones aisladas con la finalidad prevista en el apartado anterior, letra a), directamente sobre parcelas o solares existentes o previa normalización de fincas.

**Artículo 139.**— *Actuación sobre parcelas o solares existentes.*

1. Las actuaciones aisladas pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas o solares, sin más requisito que la obtención de la licencia correspondiente, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes conforme a lo establecido en esta Ley.

2. Podrán también ejecutarse actuaciones aisladas por aquellas personas que, previa adjudicación de un programa de edificación conforme al artículo 227, obtengan la licencia correspondiente para su ejecución.

**Artículo 140.**— *Actuación mediante normalización de fincas.*

1. La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.
2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al quince por ciento ni a las edificaciones existentes que no estén calificadas fuera de ordenación. Las diferencias se compensarán en metálico.
3. La normalización se aprobará por el Alcalde, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los afectados otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

## **CAPÍTULO III**

### **Actuaciones integradas**

#### **Sección 1.ª**

#### **Disposiciones generales**

**Artículo 141.**— *Modalidades.*

1. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública. Corresponde a la Administración o al agente público adjudicatario del programa de compensación o del programa de urbanización.
2. Corresponde a la Administración establecer la aplicación de la gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de la gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

**Artículo 142.**— *Programación.*

1. En los supuestos de gestión directa no será precisa la aprobación de programas. El planeamiento que determine la aplicación de la

gestión directa deberá incluir, en todo caso, las determinaciones propias de los programas que resulten precisas para la ejecución. Potestativamente, podrá incluir el correspondiente anexo expropiatorio o proyecto de reparcelación, que se entenderán inicialmente aprobados con el acuerdo de aprobación del planeamiento o, en su caso, de la delimitación de la unidad de ejecución.

2. En los supuestos de gestión indirecta, los programas de compensación o alternativas técnicas de programa de urbanización podrán tramitarse simultánea o posteriormente al planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada. Cuando se tramiten simultáneamente, con el acuerdo de aprobación definitiva de dicho planeamiento podrá adoptarse el de aprobación del programa de compensación o el de tramitación en competencia de la alternativa técnica de programa de urbanización.
3. Tanto en los supuestos de gestión directa como en los de gestión indirecta, cuando la Administración contrate la obra de urbanización o la gestione mediante programa de compensación o de urbanización, le corresponderán las prerrogativas establecidas en la normativa de contratación del sector público. En particular, le corresponderá en todo caso la superior inspección de la obra de urbanización, podrá requerir de la dirección facultativa cuanta información detallada precise para ejercerla, tomar conocimiento de las certificaciones de obra y verificar su ejecución.

**Artículo 143.**— *Colaboración de los propietarios.*

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación integrada podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Tener por objeto colaborar con el municipio en los supuestos de gestión directa, promover la aplicación de la gestión indirecta por compensación hasta la constitución de la junta de compensación, competir por la adjudicación de programas de urbanización o colaborar con el urbanizador.
  - b) Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa, ya sea la unidad de ejecución tratándose de gestión directa, ya la del ámbito del programa de urbanización si se trata de gestión indirecta.

- c) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en la letra anterior. La afección de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.
  - d) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y derechos que los propietarios fundadores.
2. El propietario único de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución objeto de gestión directa por cooperación o en un programa de urbanización será considerado agrupación de interés urbanístico por ministerio de esta Ley.
  3. La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se otorgará en escritura pública, a la que se incorporarán sus estatutos. Deberá inscribirse, al igual que sus modificaciones, en el Registro de entidades colaboradoras y programas dependiente del Departamento competente en materia de urbanismo.

**Artículo 144.**— *Proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.
2. Los proyectos de urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una o varias unidades de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto y en ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación. Tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
3. Los proyectos de urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán, en su caso, conforme a las siguientes reglas:
  - a) Serán redactados de oficio por el municipio o, en su caso, por el promotor del planeamiento, del programa de compensación o del programa de urbanización junto a los cuales se tramiten o por el urbanizador.
  - b) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde. En caso de silencio municipal la aprobación inicial se entenderá producida por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.
  - c) En el acuerdo de aprobación inicial se acordará la sumisión del expediente a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de veinte días. En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, quien hubiere presentado el proyecto podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta.
  - d) La aprobación definitiva corresponderá al Alcalde. Cuando los trámites de información pública y audiencia a los interesados se hubieren promovido por iniciativa privada, una vez concluidos, quien hubiere presentado el proyecto podrá solicitar al Alcalde la aprobación definitiva. En cualquier caso, se entenderán definitivamente aprobados los proyectos de urbanización transcurridos dos meses desde la finalización de los trámites de información pública y audiencia a los interesados, cuando hayan sido impulsados por el municipio, o desde el requerimiento realizado por quien los hubiere impulsado, cuando lo hayan sido por iniciativa privada.
5. Los proyectos de urbanización podrán tramitarse y aprobarse conjuntamente y en el mismo procedimiento con el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y prevea actuaciones integradas o, en su defecto, con los programas de compensación o urbanización. Su modificación tendrá lugar, en todo caso, por el procedimiento establecido en el apartado anterior.

**Artículo 145.**— *Unidades de ejecución.*

1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.
2. No podrán delimitarse unidades de ejecución que linden con terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de dichos terrenos.
3. La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el planeamiento urbanístico o, en todo caso, en los programas de compensación o urbanización, que podrán asimismo modificar las delimitadas en los instrumentos de planeamiento.
4. La delimitación de unidades de ejecución, cuando no hubieran sido delimitadas mediante los instrumentos señalados en el apartado precedente, así como su modificación o supresión, se llevarán a cabo por el procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización.
5. La delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado, mediante la modificación del plan general y la consiguiente aplicación de las obligaciones establecidas en el artículo 24.

**Artículo 146.**— *Cargas de urbanización.*

1. Las cargas de urbanización que han de sufragar los propietarios son las correspondientes a los costes de urbanización regulados en los apartados siguientes y, en la gestión indirecta por urbanizador, además, los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la urbanización.
2. Las cargas de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.
3. Los costes de urbanización que han de sufragar los propietarios afectados comprenderán, en su caso, los siguientes conceptos:
  - a) El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas,

suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes, programas y proyectos, así como de las restantes obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios, en la medida procedente conforme a las correspondientes reglamentaciones. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración.

- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones que exijan la ejecución de los planes.
  - c) El coste de los planes de desarrollo, de los programas de compensación o urbanización y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación.
  - d) En los supuestos de gestión indirecta por urbanizador, el coste de los planes de desarrollo, las alternativas técnicas, los proyectos de urbanización y los demás gastos acreditados, que se abonará, en su caso, a quien hubiese promovido útilmente el planeamiento o alternativa técnica de programa sin resultar adjudicatario.
4. Los costes correspondientes a las actuaciones previstas en el artículo 172.1.e) deberán identificarse de manera precisa y debidamente desglosados, tanto entre sí como en relación con los costes de urbanización que corresponde abonar a los propietarios, y serán sufragados íntegramente por el urbanizador. No obstante, cuando la ejecución de tales actuaciones comporte una minoración de los costes que hubieran debido sufragar igualmente los propietarios de no llevarlas a cabo, deberán éstos abonar en concepto de carga de urbanización cantidad idéntica a la minoración de los costes de urbanización.
5. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta

la recepción, en su caso, por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.

6. El municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios e informe favorable de los servicios técnicos competentes, la modificación de la previsión inicial de costes de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por la propia Administración, la junta de compensación o el urbanizador no hubiera sido posible al elaborarse el proyecto de urbanización.
7. La modificación de los costes de urbanización no podrá afectar en ningún caso al beneficio empresarial o gastos de gestión del urbanizador por la promoción de la urbanización. Asimismo, salvo que presten su conformidad el municipio y propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie afectada, la modificación de los costes de urbanización no podrá implicar un aumento de las cargas de urbanización superior al veinte por ciento de las inicialmente previstas.
8. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas correspondientes a las cargas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos que graven las fincas o disminuyan su valor en venta serán soportados por sus correspondientes propietarios.

## **Sección 2.<sup>a</sup>** **Reparcelación**

**Artículo 147.**— *Objeto.*

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor de la Administración.
2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas

determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al municipio, en su caso.

3. La ejecución del planeamiento exige la determinación de la forma de gestión de la actuación y, en los supuestos establecidos en esta Ley, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.
4. Sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, supletoriamente se aplicarán a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

**Artículo 148.**— *Reparcelación voluntaria y forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa.
2. Será voluntaria la propuesta de reparcelación en los siguientes supuestos:
  - a) La presentada, en el plazo que se establezca, en su caso, al fijar la gestión directa por cooperación y formalizada en escritura pública, por los propietarios constituidos en agrupación de interés urbanístico.
  - b) La presentada por la junta de compensación.
  - c) La presentada por los propietarios constituidos en agrupación de interés urbanístico en unión del urbanizador.
  - d) La presentada por los propietarios incluidos en actuaciones de dotación.
3. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento y los propietarios no hayan presentado propuesta de reparcelación voluntaria conforme al apartado anterior y dentro del plazo otorgado, en su caso, para ello.

**Artículo 149.**— *Contenido.*

El proyecto de reparcelación se ajustará a los siguientes criterios, salvo que los propietarios y, en la gestión indirecta por urbanizador, el urbanizador, por unanimidad, adopten otros diferentes:

- a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución.
- b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se aplicarán los criterios establecidos en la legislación estatal sobre valoraciones.
- c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, mejoras y demás derechos que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de costes de urbanización.
- d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado, siempre que éste acredite haberlas ejecutado a su costa.
- e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en la letra b), sin incluir las cargas de urbanización.

El exceso de aprovechamiento objetivo susceptible de apropiación privada en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración que proceda para su incorporación al patrimonio público del suelo.

- f) Se procurará, siempre que sea posible y sin que ello genere un mayor número de adjudicaciones pro indiviso, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

- g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
- h) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

**Artículo 150.**— *Exclusiones.*

No serán objeto de nueva adjudicación en el expediente reparcelatorio, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuese necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan:

- a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.
- b) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda con arreglo al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea igual o inferior al quince por ciento de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.
- c) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando las edificaciones se destinen a usos no incompatibles con el planeamiento y el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.
- d) Los inmuebles del patrimonio cultural aragonés.

**Artículo 151.**— *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de todos los terrenos de la unidad de ejecución.

2. En este caso, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos susceptibles de reparcelación material y a establecer las cesiones en favor de la Administración y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

**Artículo 152.**— *Documentación.*

1. El proyecto de reparcelación habrá de estar integrado por la siguiente documentación:
  - a) Memoria, que deberá referirse, al menos, a las circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren, la descripción de la unidad reparcelable, los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados, los criterios de valoración de las superficies adjudicadas, los criterios de adjudicación, los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios y cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan. En los supuestos previstos en el artículo 133.4 incluirá también los coeficientes de homogeneización específicos, el estudio de mercado y el informe de sociedad de tasación que lo avale.
  - b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
  - c) Propuesta de adjudicación, conforme a lo establecido en el siguiente apartado.
  - d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
  - e) Cuenta de liquidación provisional.
  - f) Planos, que deberán redactarse en una escala adecuada y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que

sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma. Se habrán de incorporar al proyecto, al menos, plano de situación y relación con la ciudad; plano de delimitación e información que señale los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno; plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute; plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas; plano de adjudicación que indique los linderos de las fincas resultantes adjudicada y, cuando resulte procedente, las concretas parcelas resultantes que se destinan a la compensación de los gastos de urbanización y sus posibles rectificaciones; y plano superpuesto de los de información y adjudicación.

2. El proyecto de reparcelación habrá de incorporar una propuesta de adjudicación, sobre la que en su caso se elaborarán las certificaciones inscribibles en el Registro de la Propiedad. Dicha propuesta habrá de contener expresión de los siguientes extremos:
  - a) Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del plan que se ejecuta y, en su caso, a la de aprobación del programa de compensación, el programa de urbanización y el expediente de delimitación de la propia unidad.
  - b) Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y, en su caso, unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.
  - c) Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.
  - d) Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras o, en su caso, al urbanizador.

- e) En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.
  - f) Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación.
  - g) Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.
  - h) Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en la normativa hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.
  - i) Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación.
  - j) Adjudicación de las fincas resultantes a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.
  - k) Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la reparcelación, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.
  - l) Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, se aportará plano aparte de las mismas.
3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de cada reparcelación, garantizando el fin que justifica su exigencia.

**Artículo 153.**— *Suspensión de licencias.*

1. La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos del coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.
2. No podrán concederse licencias de parcelación y edificación hasta que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

**Artículo 154.**— *Procedimiento.*

El procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación será el mismo establecido para los proyectos de urbanización en el artículo 144.4.

**Artículo 155.**— *Efectos.*

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión a la Administración que proceda, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público 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 los deberes establecidos en esta Ley y, en particular, al pago de las cargas de urbanización.

### **Sección 3.<sup>a</sup>**

#### **Gestión directa por expropiación**

**Artículo 156.**— *Gestión directa por expropiación.*

1. La gestión directa por expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.
2. La Administración podrá acordar motivadamente, antes de proceder a la ocupación de los bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para la ejecución del planeamiento. Las condiciones de liberación deberán ser expresamente aceptadas por el solicitante e inscritas en el Registro de la Propiedad, incluyendo, como mínimo, las siguientes cuestiones:
  - a) Los bienes, derechos y aprovechamientos afectados por la liberación.
  - b) Los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes, derechos y aprovechamientos al proceso urbanizador y edificatorio.
  - c) Las garantías que ha de prestar su titular para asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas.

El incumplimiento de las condiciones de liberación supondrá la pérdida de las garantías y la aplicación de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por incumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. El municipio podrá ceder los solares resultantes, conforme al régimen aplicable a los bienes de los patrimonios públicos de suelo, siempre que en la correspondiente transmisión quede garantizada la subrogación del adquirente en la posición del transmitente por lo que hace al cumplimiento, en los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento, de los deberes urbanísticos aún pendientes.

## Sección 4.<sup>a</sup>

### Gestión directa por cooperación

**Artículo 157.**— *Gestión directa por cooperación.*

1. En la gestión directa por cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización. La gestión directa por cooperación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.
2. El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado al aprobarse el planeamiento o la delimitación de la unidad de ejecución que determinen la aplicación de la gestión directa por cooperación. No obstante, en el acuerdo que determine la gestión directa por cooperación podrá otorgarse a los propietarios plazo no superior a seis meses para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria conforme al artículo 148.
3. Se presumirá que los propietarios que no manifiesten fehacientemente ante el municipio su opción por la expropiación en el plazo de un mes desde el inicio del expediente de reparcelación forzosa optan por participar en la ejecución de la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.
4. El municipio podrá exigir pagos a cuenta a los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución que hayan de sufragar los costes de urbanización, así como convenir con los mismos aplazamientos del pago por plazo nunca superior a diez años, que requerirán en todo caso la prestación de garantía suficiente a juicio de la Administración y devengarán el interés legal correspondiente desde que la Administración reciba definitivamente las obras de urbanización.
5. El pago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el municipio. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.
6. El pago de las cuotas de urbanización podrá sustituirse, cuando el gestor de la urbanización asuma el compromiso de promover

viviendas protegidas, usos productivos o usos de interés social, por la entrega de terrenos edificables conforme a lo que señale el proyecto de reparcelación.

### **Sección 5.<sup>a</sup>**

#### **Gestión indirecta por compensación**

**Artículo 158.**— *Caracteres y plazo.*

1. La gestión indirecta por compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de los propietarios en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.
2. En la gestión indirecta por compensación, los propietarios, previa aprobación del correspondiente programa de compensación, se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento.
3. No será precisa la constitución de junta de compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular.

**Artículo 159.**— *Requisitos.*

1. La gestión indirecta por compensación se instará presentando ante la Administración el programa de compensación. Sólo podrá presentarse programa de compensación cuando se cumplan los requisitos siguientes:
  - a) Que el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada fije expresamente para la unidad correspondiente la gestión indirecta por compensación.
  - b) Que suscriban el programa de compensación propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.
  - c) Que el programa de compensación prevea el inicio de su ejecución material, de conformidad con lo que establezca el planeamiento, dentro del primer año posterior a su aprobación y de la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de

la Dirección General competente en materia de urbanismo podrán aprobarse, no obstante, programas con plazos más amplios o prórrogas de éstos. El transcurso del plazo total de ejecución del programa de compensación determinará su caducidad y, si lo considera ajustado al interés público el municipio, posterior resolución, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta Ley.

2. Junto al programa de compensación podrá presentarse también proyecto de reparcelación para todos los terrenos afectados, en condiciones de ser aprobado con el programa y suscrito por todos los propietarios, incluidos los de terrenos exteriores que hayan de hacer efectivos los aprovechamientos subjetivos que les correspondan en la unidad o unidades. Deberá presentarse en todo caso proyecto de reparcelación cuando todos los terrenos pertenezcan, directa o indirectamente, a un mismo titular.
3. Si concurrieran varias iniciativas que reclamaran fundadamente la aplicación de la gestión indirecta por compensación, se preferirá la que se promueva para una sola unidad de ejecución, según delimitación establecida por el planeamiento vigente, a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor.
4. Los propietarios afectados tendrán un plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento que estableció ejecutivamente la ordenación pormenorizada, fijando la gestión indirecta por compensación para presentar el programa de compensación en condiciones de ser aprobado inicialmente. Transcurrido dicho plazo sin que lo hayan presentado, la gestión indirecta por compensación quedará sustituida por la gestión indirecta por urbanizador por ministerio de la Ley y podrán presentarse alternativas de programa de urbanización que el municipio deberá tramitar conforme a lo establecido en esta Ley.

**Artículo 160.**— *Programa de compensación.*

1. El programa de compensación estará integrado por los siguientes documentos:
  - a) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos de los propietarios que lo promuevan, que quedarán afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Pro-

riedad, al cumplimiento de sus obligaciones y, en particular, al pago de las cargas de urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la reparcelación dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

- b) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la junta. Si la iniciativa la ejerce un propietario único o todos los propietarios afectados de común acuerdo, la propuesta de estatutos y bases de actuación podrá sustituirse por propuesta de convenio urbanístico.
  - c) Anteproyecto de urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.
  - d) Garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización por importe mínimo no inferior al diez por ciento de las cargas de urbanización. En el acuerdo de aprobación de la iniciativa podrán exigirse garantías por importe superior hasta alcanzar, incluso, la totalidad de los costes de urbanización.
  - e) Acreditación de la inserción de anuncio sobre ejercicio de la iniciativa en la sección provincial que corresponda del *Boletín Oficial de Aragón*.
2. Los programas de compensación deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas y atender las mismas finalidades previstas en el artículo 169.

3. El contenido y documentación de los programas de compensación de las unidades de ejecución discontinuas en suelo urbano no consolidado a las que se refiere el artículo 13.2.a) se adaptarán a su finalidad específica.

**Artículo 161.**— *Procedimiento.*

1. El procedimiento de aprobación de los programas de compensación será el establecido para los proyectos de urbanización en el artículo 144.
2. El acto expreso y publicado de aprobación definitiva del programa de compensación tendrá los siguientes efectos:
  - a) La asunción por la junta de compensación del derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación conforme al programa y bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración, previa prestación de las garantías definitivas que procedan, en los términos y con los efectos establecidos en esta Ley.
  - b) La obligación de formular y someter a aprobación definitiva el proyecto de reparcelación, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución en el plazo improrrogable de un año. Transcurrido dicho plazo sin que lo hayan presentado, la gestión indirecta por compensación quedará sustituida por la gestión indirecta por urbanizador por ministerio de la Ley y podrán presentarse alternativas de programa de urbanización que el municipio deberá tramitar conforme a lo establecido en esta Ley.
  - c) La declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.
3. La junta de compensación debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes mediante la formalización del correspondiente contrato para la ejecución del programa de compensación en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público. No obstante, puede renunciar a su condición de agente público gestor de la urbanización si ésta supone compromisos distintos de los que propuso.

La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales prestadas y la aplicación de la gestión indirecta por urbanizador.

4. La aprobación de un programa de compensación podrá condicionarse a la efectiva ejecución de actuaciones previa o simultáneamente programadas, a riesgo y ventura de la junta de compensación y en los términos que se establezcan reglamentariamente.

**Artículo 162.**— *Incorporaciones y expropiaciones.*

1. Los propietarios dispondrán del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal aprobatorio del programa de compensación para incorporarse a la junta de compensación.
2. Si no lo hicieran, se presumirá que optan por no participar en la actuación e instan la expropiación de sus fincas. Dichas fincas serán expropiadas por el municipio en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición de beneficiaria. El municipio podrá revocar la condición de beneficiaria de la junta de compensación procediendo directamente y a su favor a la expropiación.

**Artículo 163.**— *Estatuto de la Junta de compensación y relación con la Administración.*

1. La junta de compensación es el agente público responsable de ejecutar la urbanización en la gestión indirecta por compensación. Tendrá personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, disfrutando de consideración administrativa a los efectos previstos en esta Ley.
2. La relación entre la Junta de compensación y la Administración se rige por lo establecido en esta Ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios públicos.
3. Los cargos del órgano rector de la junta recaerán necesariamente en personas físicas, formando parte del mismo un representante del municipio.
4. Los acuerdos de la junta serán susceptibles de recurso ante el municipio.

5. La junta podrá solicitar del municipio la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros.
6. La contratación de las obras de urbanización por la junta de compensación se regirá por lo establecido en el artículo 175.2. La junta de compensación no podrá ceder la condición de agente público urbanizador.

**Artículo 164.**— *Transmisiones.*

1. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.
2. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

**Artículo 165.**— *Responsabilidad.*

1. La junta de compensación será directamente responsable, frente al municipio, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.
2. El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará al municipio para expropiar sus respectivos derechos en favor de la junta, que tendrá la condición de beneficiaria. El municipio podrá revocar la condición de beneficiaria de la junta de compensación procediendo directamente a la expropiación.
3. La resolución del contrato para la ejecución de programas de compensación se regirá por lo establecido en el artículo 167.1.c) y d) y en el artículo 190.1 y 3, en cuanto resulten compatibles. Cuando la resolución tenga lugar por incumplimiento de plazos, una vez declarado éste, la Administración actuante podrá sustituir la forma de gestión inmediatamente, sin perjuicio de la posterior resolución del programa de compensación.

## **Sección 6.<sup>a</sup>**

### **Gestión indirecta por urbanizador**

#### **Subsección 1.<sup>a</sup>**

#### **Disposiciones generales**

##### **Artículo 166.**— *Caracteres.*

En la gestión indirecta por urbanizador, el urbanizador gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme a lo establecido en el programa de urbanización.

##### **Artículo 167.**— *Supuestos de aplicación.*

1. La gestión indirecta por urbanizador se aplicará en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando en el planeamiento que apruebe la ordenación pormenorizada se establezca su ejecución por gestión indirecta, salvo que se prescriba expresamente la gestión indirecta por compensación.
  - b) Cuando, habiéndose fijado en el planeamiento la gestión indirecta por compensación, los propietarios afectados no presenten el programa de compensación en condiciones de ser aprobado inicialmente dentro del plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento.
  - c) Cuando, habiéndose aprobado definitivamente el programa de compensación, los propietarios afectados no presenten el proyecto de reparcelación en la forma establecida en esta Ley y dentro del plazo improrrogable de un año desde la aprobación definitiva del programa.
  - d) Cuando, en cualquier estado de la gestión indirecta por compensación, los propietarios o la junta de compensación incumplan sus obligaciones hasta el punto de hacer inviable la gestión a juicio del municipio. En todo caso, el municipio declarará inviable la gestión cuando la obra de urbanización no haya sido iniciada dentro del plazo previsto en el planeamiento y el programa para ello.

2. La gestión indirecta por urbanizador sólo podrá sustituirse por la gestión directa, salvo en los supuestos de resolución regulados en el artículo 190.

## Subsección 2.<sup>a</sup> Programas de urbanización

### **Artículo 168.**— *Programas de urbanización.*

1. Los programas de urbanización organizan la ejecución del planeamiento en régimen de gestión indirecta en su ámbito, comprensivo de una o varias unidades de ejecución completas, estableciendo los compromisos y obligaciones que asumirá el urbanizador designado al aprobar el programa, y definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y, en su caso, con los propietarios afectados.
2. El contenido y documentación de los programas de urbanización de las unidades de ejecución discontinuas en suelo urbano no consolidado a las que se refiere el artículo 13.2.c) se adaptarán a su finalidad específica.
3. Los programas de urbanización preverán el inicio de su ejecución material, de conformidad con lo que establezca el planeamiento, dentro de su primer año de vigencia y de la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Dirección General competente en materia de urbanismo, podrán aprobarse, no obstante, programas con plazos más amplios o prórrogas de éstos. El transcurso del plazo total de ejecución del programa de urbanización determinará su caducidad y la resolución de su adjudicación, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta Ley.

### **Artículo 169.**— *Finalidades.*

1. Los programas de urbanización deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:
  - a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las infraestructuras y equipamientos existentes.

- b) Suplementar las infraestructuras y equipamientos existentes en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
  - c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de ejecución que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.
  - d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos reservados para equipamientos públicos del ámbito de la actuación.
  - e) Obtener gratuitamente los aprovechamientos que, por cualquier título, deban corresponder al municipio.
2. Las cargas de urbanización derivadas de la realización de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos se repercutirán, conforme a lo establecido en esta Ley, en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

**Artículo 170.**— *Documentación.*

- 1. Los programas de urbanización contendrán, en los términos establecidos en los artículos siguientes, una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.
- 2. La alternativa técnica identifica el ámbito de suelo objeto de transformación y describe físicamente las obras de urbanización necesarias para ello, así como su correcta integración en la ciudad o el territorio de conformidad con la ordenación que resulte de aplicación y el presupuesto base de licitación.
- 3. La proposición jurídico-económica determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de ejecución del programa de urbanización de conformidad con esta Ley.
- 4. Las propuestas de alternativa técnica y proposición jurídico-económica de programa de urbanización tendrán que incluir, en sobre aparte, conjunta, separadamente o por remisión a documentación obrante en el expediente del programa de que se trate, el siguiente contenido:

- a) Acreditación de la personalidad jurídica del licitador y, si procede, su representación. Si la promotora fuese una agrupación de interés urbanístico o, no siéndolo, el programa fuese refrendado con la misma, se aportarán sus estatutos y acuerdos sociales.
- b) Acreditación de los requisitos de solvencia técnica, económica y financiera, conforme a lo establecido en el artículo 173.3.
- c) Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la normativa de contratación del sector público, incluyendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.
- d) Resguardo acreditativo de la garantía provisional en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público.
- e) En su caso, declaración del licitador extranjero de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

**Artículo 171.**— *Alternativa técnica.*

1. La alternativa técnica tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:
  - a) Memoria descriptiva de la programación propuesta, comprensiva de documento expresivo de la asunción de la ordenación establecida en el planeamiento.
  - b) Identificación de su ámbito.
  - c) Establecimiento o desarrollo de las bases técnicas y económicas para gestionar la ejecución.
  - d) Anteproyecto de urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades,

relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización. Asimismo, cuando formen parte de la alternativa técnica propuesta, podrá ésta contener también anteproyecto de obras determinadas de edificación.

- e) Determinación del calendario de desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
- f) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.

2. La alternativa técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión urbanística.

**Artículo 172.**— *Proposición jurídico-económica.*

1. La proposición jurídico-económica tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:
  - a) Identificación de la alternativa técnica por la que se licita.
  - b) Cargas de urbanización del programa de urbanización.
  - c) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del urbanizador y

del pago de las cargas de urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la reparcelación dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

- d) Regulación de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador. Deberá incluirse propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la reparcelación o reparcelaciones precisas. Dicha propuesta deberá incorporarse como anexo al contrato para la ejecución del programa de urbanización.
  - e) Compromisos adicionales de interés público que asuma el urbanizador tales como aportaciones voluntarias a los patrimonios públicos de suelo, financiación de obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, vivienda protegida o con fines de interés social.
  - f) Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al urbanizador o los propietarios.
2. La proposición jurídico-económica determinará las magnitudes económicas del programa de urbanización distinguiendo con claridad las siguientes:
- a) Presupuesto de contrata, que incluirá la estimación preliminar del presupuesto de contrata de las obras de urbanización.
  - b) Coste de redacción de proyectos técnicos, especificando el de cada proyecto.
  - c) Gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores.

- d) Beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los tres conceptos anteriores. El beneficio empresarial del urbanizador no podrá ser superior en ningún caso al diez por ciento.
  - e) Cargas de urbanización, calculadas conforme al artículo 146, que el licitador se compromete a repercutir como máximo a los propietarios, especificando su importe, incluyendo y excluyendo los tributos a que esté sujeto. Las cargas de urbanización son el resultado de la suma de los cuatro conceptos anteriores.
  - f) Coeficiente de canje. Será la parte alícuota, expresada por referencia a la unidad, de los aprovechamientos objetivos susceptibles de apropiación privada que corresponderá al urbanizador como retribución por las cargas de urbanización, aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.
  - g) Precio del suelo a efectos de canje, aplicable cuando proceda la retribución en metálico.
  - h) Valoración de los compromisos que el urbanizador se proponga asumir conforme a lo establecido en el apartado anterior, letras d) y e), indicando, en su caso, la minoración que su ejecución provoque en los costes de urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.
  - i) Garantía definitiva, financiera o real, que se compromete a prestar el licitador si resulta adjudicatario del programa. Cuando se ofrezca garantía real deberá indicarse el porcentaje de los terrenos a los que se refiere el apartado anterior, letra d), que el licitador se compromete a afectar a estos efectos.
3. La garantía provisional deberá incluirse con la proposición jurídico-económica y será suficiente cuando cubra un dos por ciento del presupuesto de contrata de las obras. Si un licitador presentase varias proposiciones jurídico-económicas para sus correlativas alternativas técnicas del mismo programa de urbanización, será suficiente que preste una sola garantía para todas por la de mayor importe. La garantía provisional se reintegrará o cancelará cuando la adjudicación devenga definitiva, pero quien no haya resultado adjudicatario provisional podrá pedir su devolución al producirse tan pronto le interese apartarse del procedimiento. El adjudicatario

que decline suscribir sus compromisos perderá la garantía provisional, salvo que se le impongan condiciones diferentes de las que ofertó.

### Subsección 3.<sup>a</sup>

#### Sujetos

**Artículo 173.**— *Estatuto del urbanizador y relación con la Administración.*

1. El urbanizador es el agente público responsable de ejecutar la urbanización en la gestión indirecta por urbanizador. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia conforme a lo establecido en esta Ley y, en lo que resulte de aplicación, la normativa de contratación del sector público.
2. La relación entre el urbanizador y la Administración se rige por lo establecido en esta Ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios públicos.
3. La capacidad de obrar y la solvencia técnica y financiera de los aspirantes a urbanizador se acreditará en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público para los contratistas de gestión de servicios públicos, sin que resulte exigible la clasificación. Las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante la solicitud de inscripción en el Registro autonómico de agrupaciones de interés urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita, y su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados a tal fin mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.
4. En ningún caso podrán promover programas de urbanización ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendidos en alguno de los supuestos del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre. El procedimiento para declarar la nulidad de la adjudicación será el previsto en la normativa de contratación del sector público, y sus efectos, los establecidos en el artículo 190 para el supuesto de resolución del programa.

**Artículo 174.**— *Derechos y prerrogativas del urbanizador.*

El urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

- a) Redactar y someter a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.
- b) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización y uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación. En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de costes del proyecto de urbanización, la cuestión se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 180. Podrá igualmente someterse a aprobación administrativa uno o varios proyectos de reparcelación voluntaria, siempre que sea asumida por el urbanizador.
- c) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del programa.
- d) Exigir, prestando las garantías exigibles, que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación. El urbanizador, en cuanto receptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de junta de compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.
- e) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización.
- f) Instar de la Administración, en los términos que resulten del programa, el ejercicio de sus potestades públicas en relación con la actuación y, especialmente, la expropiación o la imposición forzosa de la reparcelación.
- g) Ostentar la condición de beneficiario de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo para la ejecución de la urbanización ordenada en el programa. El municipio podrá revocar la condición de beneficiario del urbanizador.

**Artículo 175.**— *Cesión y subcontratación.*

1. El urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el municipio previa aprobación por éste, siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación. Dicha cesión, y su aceptación, deberán formalizarse en escritura pública.
2. El urbanizador podrá subcontratar la totalidad o parte de las prestaciones que le incumban, siempre que lo haya indicado en la proposición jurídico-económica y en la medida señalada en ésta, de conformidad con las siguientes reglas:
  - a) La subcontratación requerirá siempre autorización expresa del municipio.
  - b) Si el urbanizador tiene la condición de poder adjudicador conforme a la normativa de contratación del sector público, la subcontratación se regirá por lo establecido en la misma. En caso contrario, la subcontratación se regirá por lo establecido en la normativa de contratación del sector público para la subcontratación de obras por los concesionarios de obras públicas. Las bajas en los costes de urbanización que pudieran obtenerse en el procedimiento de subcontratación se repercutirán en los propietarios y el urbanizador en razón del coeficiente de canje al que se refiere el artículo 172.2.f).
  - c) No se considerarán terceros a los efectos de subcontratación aquellas empresas que se hubiesen agrupado para concurrir a la licitación del programa de urbanización ni las empresas vinculadas a ellas. El urbanizador deberá mantener actualizada ante el municipio la lista de las empresas agrupadas o vinculadas comunicando fehacientemente las modificaciones que pudieran producirse. Se entenderá por empresa vinculada cualquier empresa en la que el urbanizador pueda ejercer, directa o indirectamente, una influencia dominante, o cualquier empresa que pueda ejercer una influencia dominante en el urbanizador o que, del mismo modo que el urbanizador, esté sometida a la influencia dominante de otra empresa por razón de su propiedad, participación financiera o normas que la regulan. Se presumirá que existe

influencia dominante cuando una empresa, directa o indirectamente, tenga en su poder la mayoría del capital suscrito de la empresa, disponga de la mayoría de los votos correspondientes a las participaciones emitidas por la empresa o pueda designar a más de la mitad de los miembros del órgano de administración, de dirección o de vigilancia de la empresa.

- d) Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el contratista principal, que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la Administración con arreglo estricto a lo que resulte del programa de urbanización y el acuerdo de adjudicación.
- e) En ningún caso podrá concertarse por el contratista la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendidas en alguno de los supuestos del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre.

**Artículo 176.**— *Responsabilidades del urbanizador.*

1. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el urbanizador que incumpla las obligaciones que le incumben adeudará al municipio las siguientes cantidades:
  - a) En caso de resolución del programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y
  - b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resultaría conforme a la letra anterior, según el tipo legal del dinero.

La deuda será declarada mediante resolución del municipio previa audiencia del interesado, y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

2. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, inactividad o falta de diligencia en el cumplimiento de sus obliga-

ciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa del municipio o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

3. El urbanizador habrá de garantizar, en forma y proporción suficientes conforme a lo establecido en esta Ley, el cumplimiento de las previsiones del programa que a él le incumbe financiar, ello sin perjuicio de su repercusión en la propiedad de los solares resultantes. Asimismo, si el proyecto de urbanización no es aprobado simultáneamente junto al programa, le corresponde al urbanizador redactarlo.
4. Las personas o entidades distintas del urbanizador que presten garantías a favor de éste no podrán utilizar el beneficio de excusión a que se refieren el artículo 1.830 y concordantes del Código Civil.

**Artículo 177.**— *Garantías de promoción y retribución.*

1. Todo urbanizador ha de prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las previsiones del programa, en los términos y cuantía establecidos en éste, por importe mínimo no inferior al diez por ciento de las cargas de urbanización. En el programa de urbanización podrán exigirse garantías por importe superior hasta alcanzar, incluso, la totalidad de los costes de urbanización. Cuando actúen como urbanizadores las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales, el cumplimiento de las previsiones del programa que le incumba podrá garantizarse en la forma que establezca su normativa específica.
2. El urbanizador deberá, para exigir de los propietarios su retribución, asegurar ante el municipio su obligación específica de convertir en solar la parcela de quien deba retribuirle, mediante garantías que, por valor igual a la retribución que las motive debidamente actualizado, en su caso, se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización. Las garantías consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la normativa de contratación del sector público, y serán canceladas, previa resolución del municipio, a medida que

concluyan, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada.

**Artículo 178.**— *Derechos y deberes de los propietarios.*

1. Los propietarios afectados por un programa de urbanización tendrán los siguientes derechos:
  - a) Recibir de la Administración y el urbanizador, en todo momento, información debidamente documentada respecto a las cargas de urbanización que hayan de asumir.
  - b) Cooperar en la actuación en los términos establecidos por esta Ley y el programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo. La cooperación se concretará, conforme a lo que establezca el programa de urbanización, bien en el abono en metálico y como retribución al urbanizador de la cuota parte que les corresponda de las cargas de urbanización, bien en la contribución proporcionada a las cargas de urbanización mediante terrenos edificables.
  - c) Someter a consideración del municipio, de acuerdo con el urbanizador y para la mejor ejecución de dicho programa, sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos determinantes de los costes de urbanización regulados en el artículo 146.3.
  - d) Exigir, cuando contribuya a sufragar las cargas de urbanización, que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que el municipio tutele la actuación en los términos previstos por esta Ley.
2. Los propietarios podrán renunciar a participar en la ejecución de la actuación de urbanización mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del programa de urbanización, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación. En este caso, el acuerdo aprobatorio del programa de urbanización determinará la urgencia de la expropiación con los efectos establecidos en la normativa de expropiación forzosa.
3. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación urbanística y el programa.

**Artículo 179.**— *Retribución al urbanizador.*

1. La retribución al urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables o en metálico conforme a lo que establezca el programa.
2. La retribución al urbanizador podrá tener lugar en metálico, siempre que el urbanizador no asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social, únicamente en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando se establezca en el programa de urbanización.
  - b) Cuando, habiéndose establecido en el programa la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder. El propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al urbanizador y al municipio dentro del mes siguiente a la aprobación del programa de urbanización, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la garantía de promoción prestada por el urbanizador.
  - c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones al alza en los costes de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador. Las diferencias se aprobarán por el municipio conforme a lo establecido en el artículo 189 y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.
3. La retribución al urbanizador en cualesquiera otros supuestos y, en todo caso, cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social, tendrá lugar en terrenos edificables conforme a lo que señale el programa de urbanización. Cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas tendrá derecho preferente en la reparcelación a la adjudicación de los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento correspondiente a las mismas.
4. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

- a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el municipio, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de costes de urbanización o, en su caso, con la modificada que podrá aprobar el municipio, previa audiencia de los propietarios, cuando surjan circunstancias técnicas objetivas que el urbanizador no pudo prever al redactar el proyecto de urbanización. La aprobación del importe de las cuotas y su forma de liquidación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.
- b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, el urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas previstas en el mismo, y las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones sustitutivas quedarán afectadas a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección real en la cuantía que apruebe el municipio, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.
- c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva que se tramitará conforme a lo dispuesto en la letra a).

- d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a), el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el municipio y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.
- e) El municipio, al aprobar el programa, podrá establecer la posibilidad de aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.
5. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento, las cargas totales del programa o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.
6. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en este artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas.

**Artículo 180.**— *Prerrogativas de la administración, resolución de conflictos y arbitraje.*

1. La Administración ostentará la prerrogativa de interpretar los programas de urbanización, resolviendo aquellas dudas que se planteen en su cumplimiento, previa audiencia al urbanizador, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos establecidos en esta Ley y en la normativa de contratación del sector público.

2. Los conflictos derivados de la ejecución de programas de urbanización que se produzcan entre urbanizador y propietarios acerca de sus derechos y obligaciones serán resueltos por el municipio, salvo que, siendo susceptibles de arbitraje y autorizándolo dicha Administración, los sometan al mismo conforme a lo establecido en la legislación vigente.
3. La sumisión a arbitraje no podrá suponer alteración alguna de los plazos de ejecución establecidos en el programa de urbanización, salvo que medie autorización previa y expresa del municipio. Si así ocurriera, en defecto de dicha autorización, la Administración podrá resolver ejecutoriamente el conflicto comunicándolo a urbanizador y propietarios.
4. El Departamento competente en materia de urbanismo, directamente o a través de una organización creada al efecto, podrá asumir el arbitraje institucional conforme a la normativa de arbitraje.

#### Subsección 4.<sup>a</sup> Procedimiento y efectos

**Artículo 181.**— *Redacción y promoción de los programas.*

1. Podrán redactar y promover programas de urbanización:
  - a) Los municipios 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, la ejercerá el municipio.
  - b) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones integradas.
  - c) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.
2. Cualquiera de las personas o entidades anteriores, sea o no propietaria de los terrenos afectados, podrá entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los programas a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación. Cualquier persona o entidad que pretenda elaborar una propuesta de

programas de urbanización podrá ser autorizada por la Administración de la Comunidad Autónoma o el municipio 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 sobre régimen jurídico de éstas.

**Artículo 182.**— *Bases generales y particulares para adjudicación de programas.*

1. Los municipios, mediante Ordenanza, aprobarán bases generales para la adjudicación de programas de urbanización fijando el valor ponderado de los criterios que establezcan, entre los que se incluirán en todo caso los previstos en el apartado tercero, de manera que con arreglo a los mismos pueda determinarse la proposición jurídico-económica que haya de resultar seleccionada.
2. Las bases particulares para la adjudicación de programas de urbanización serán aprobadas como anexo a la resolución por la que se acuerde la tramitación en competencia de cada alternativa técnica de programa y tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:
  - a) Ordenación urbanística aplicable a la actuación de urbanización, indicando expresamente la que establezca las bases orientativas para la ejecución.
  - b) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción de instrumentos de gestión exigibles.
  - c) Indicación expresa, si procede, de la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos del programa de urbanización que en las mismas se determinen, señalando aquellos requisitos y límites a los que estas variantes tendrán que ajustarse. A los efectos señalados en este apartado, no se considerarán variantes, por lo que serán admisibles, en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.

- d) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del documento definitorio del anteproyecto de las obras de urbanización, de conformidad con lo que establece el artículo 100 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre.
  - e) Estimación de los plazos de ejecución del programa.
  - f) Modelo de proposición a presentar por los interesados.
  - g) Documentación a presentar por cada licitador junto con la proposición, especificando con claridad aquella documentación que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.
  - h) Plazo y lugar para la presentación de las proposiciones.
    - i) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles a los licitadores.
    - j) Criterios objetivos de adjudicación del programa de urbanización, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.
3. Las bases generales y particulares deberán incluir entre los criterios de valoración para la adjudicación de programas al menos los siguientes:
- a) Mayor compromiso del urbanizador de destinar los terrenos en que se concrete su retribución en especie a la promoción de viviendas protegidas.
  - b) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del programa de urbanización justificada, bien por la propiedad del mismo, bien por el apoyo de los propietarios expresado en la forma señalada en el artículo 172.1.c).
  - c) Menor retribución al urbanizador y menor coeficiente de canje.
  - d) Mayor garantía definitiva que ofrezca cada proponente.
  - e) Mayores compromisos del urbanizador conforme a lo establecido en el artículo 172.1.e).

- f) Cualesquiera otros criterios incluidos por el municipio en las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución por razón de interés general.
4. El Departamento competente en materia de urbanismo, oído el Consejo de Urbanismo de Aragón, aprobará unas bases generales para la adjudicación de programas de urbanización que serán supletorias de las aprobadas por los municipios y unas bases particulares tipo para la adjudicación de programas de urbanización.

**Artículo 183.**— *Inicio del procedimiento.*

1. Las alternativas técnicas de programa de urbanización, que deberán incluir los contenidos establecidos en el artículo 171, se presentarán para su tramitación ante el Alcalde.
2. El Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno, podrá dictar alguna de las siguientes resoluciones:
  - a) Desestimar la alternativa técnica.
  - b) Acordar la tramitación en competencia de la alternativa técnica, sometiéndola a información pública y posterior licitación, junto a las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes y las bases particulares para la adjudicación del programa de urbanización.
3. El acuerdo de tramitación en competencia incluirá el anuncio de la información pública y posterior licitación, que tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:
  - a) Identificación del poder adjudicador del programa.
  - b) Identificación de las bases generales y particulares reguladoras del programa de urbanización, indicando la forma de acceder a las mismas.
  - c) Lugar, forma y plazos de presentación de las alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.
  - d) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigidos para ser admitidos a la licitación.

- e) Documentación a presentar por cada licitador, especificando con claridad la que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.
- f) Indicación expresa sobre la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos de las prescripciones técnicas que se determinen, señalando los requisitos y límites a que tales variantes tendrán que ceñirse.
- g) Criterios objetivos de adjudicación del programa de urbanización, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.
- h) Garantía provisional equivalente al dos por ciento del presupuesto estimado de las cargas de urbanización.
- i) Importe de la garantía definitiva mínima que tendrá que depositar el adjudicatario del programa.
- j) Modificaciones admisibles, expresando con claridad y precisión los límites cuantitativos y cualitativos, ya sea al seleccionar la alternativa técnica ya una vez adjudicado el programa y perfeccionado el contrato.

**Artículo 184.**— *Tramitación en competencia.*

1. La tramitación en competencia de alternativas técnicas de programa de urbanización tiene por objeto fomentar la competencia entre quienes deseen optar a la urbanización garantizando, desde la perspectiva de los intereses generales, la aprobación de la opción técnica y económicamente más ventajosa para la ejecución del planeamiento.
2. La tramitación en competencia tendrá lugar mediante procedimiento abierto por concurso con admisión de variantes, conforme a lo establecido en esta Ley.
3. El procedimiento de tramitación en competencia constará de dos fases sucesivas. La primera fase será la de presentación de alternativas técnicas al programa de urbanización sometido a información pública, y la segunda, de licitación y presentación de proposiciones jurídico-económicas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas en la primera fase.

**Artículo 185.**— *Presentación de alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.*

1. La información pública se convocará por plazo mínimo de dos meses contados desde la última publicación del edicto mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón* y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia, así como, cuando proceda, en el *Diario Oficial de las Comunidades Europeas*, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones y de presentar en competencia alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas. No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá que remitir aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta. El plazo de presentación de alegaciones será improrrogable.
2. Durante el periodo de información pública, cualquier persona podrá presentar alternativas técnicas del programa de urbanización. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación indispensable para su aprobación acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando podrán ser objeto de pública consulta durante todo el procedimiento.
3. Quienes, siendo o no propietarios del terreno, deseen competir por ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente programa, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas en plica cerrada con la documentación preceptiva dentro del plazo de un mes contado desde la finalización del periodo de información pública.

**Artículo 186.**— *Selección de la alternativa técnica.*

1. Concluidas las actuaciones establecidas en los artículos anteriores, se informarán la legalidad del procedimiento seguido y las alternativas técnicas presentadas. A la vista de los informes emitidos, el Alcalde, dando cuenta en todo caso al Ayuntamiento Pleno, podrá adoptar alguna de las siguientes resoluciones:
  - a) Seleccionar una alternativa técnica con las modificaciones parciales que, en su caso, resulten pertinentes. Las modificacio-

nes que pudieran introducirse de oficio dentro de los límites señalados, en su caso, en el acuerdo de tramitación en competencia, deberán ser claras, precisas y estar evaluadas económicamente.

- b) Rechazar razonadamente todas las alternativas técnicas por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo no programar el terreno. En ningún caso procederá el rechazo de las alternativas técnicas cuando se ajusten a los criterios que para su redacción establezca el planeamiento que resulte de aplicación.
2. La selección de la alternativa técnica se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios:
- a) Mayor idoneidad del ámbito propuesto para cumplir las previsiones del planeamiento.
  - b) Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación urbanística y atendidos los objetivos de la actividad urbanística y el estatuto del ciudadano establecidos en esta Ley.
  - c) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución.
  - d) Plazos más adecuados para la ejecución del programa.
  - e) Mayor asignación de dotaciones públicas y, en particular, de espacios libres, a costa del urbanizador.
  - f) Menores plazos de edificación de las parcelas que, en su caso, correspondan al urbanizador.
  - g) Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida de las parcelas que, en su caso, correspondan al urbanizador.
  - h) Mayores garantías de cumplimiento.
3. El plazo para que el Alcalde resuelva sobre la selección de una alternativa técnica es de tres meses, si sólo hubiere una alternativa técnica sin competencia, o de nueve meses, en los demás supuestos. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya

resuelto y notificado, se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las iniciativas conforme al apartado anterior, letra b).

4. El acuerdo de selección de la alternativa técnica convocará el acto de apertura de plicas de las proposiciones jurídico-económicas dentro del mes siguiente. Este acuerdo tendrá carácter provisional y no surtirá efecto alguno respecto de los interesados hasta tanto no se haya adjudicado el programa de urbanización a alguno de los licitadores, y decaerá definitivamente en el supuesto de que no se llegase a adjudicar el programa. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas.
5. Las plicas presentadas para el desarrollo de alternativas técnicas diferentes de la seleccionada no serán abiertas y quedarán a disposición de sus respectivos proponentes.

**Artículo 187.**— *Adjudicación del programa de urbanización.*

1. Tras la selección de la alternativa técnica y con una separación temporal mínima de cinco días respecto del acuerdo de selección, el municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública de funcionario al que corresponda prestarla, a la apertura de las plicas referidas a la alternativa técnica seleccionada. Las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación durante los diez días siguientes, durante los cuales los competidores podrán asociarse unificando sus proposiciones.
2. Transcurrido el plazo anterior, el municipio procederá, previos los informes técnicos que procedan, a adjudicar el programa de urbanización. Los acuerdos de adjudicación de programas deberán ser siempre expresamente motivados y congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según el artículo 181, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de alternativas técnicas.
3. Para adoptar la decisión sobre selección de la mejor proposición jurídica-económica y adjudicación del programa de urbanización a su proponente, la Administración deberá atenerse a lo que señalen las bases generales y particulares para la adjudicación del correspondiente programa.

4. El plazo para que el Alcalde resuelva sobre la adjudicación del programa de urbanización es de seis meses, si sólo hubiere una proposición jurídico-económica sin competencia, o de nueve meses, en los demás supuestos, contados en todo caso desde el acto de selección de la alternativa técnica. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya resuelto y notificado, se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las proposiciones jurídico-económicas.

**Artículo 188.**— *Efectos.*

1. El acto expreso y publicado de aprobación y adjudicación del programa confiere al urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación previa prestación de las garantías definitivas que procedan, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de contratación del sector público.
2. El urbanizador debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes mediante la formalización del correspondiente contrato para la ejecución del programa de urbanización en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público. No obstante, puede renunciar a su condición de urbanizador si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales prestadas y la selección de un nuevo urbanizador.
3. Cuando no resulten seleccionados como urbanizadores quienes con su iniciativa dieron lugar a la tramitación en competencia o formularon la alternativa técnica seleccionada que, total o parcialmente, sirvió para la adjudicación del programa de urbanización, el municipio garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de las alternativas técnicas, los proyectos de urbanización y los demás gastos acreditados en favor de quienes los sufragaron.
4. La aprobación y adjudicación de un programa podrá condicionarse a la efectiva ejecución de actuaciones previa o simultáneamente programadas, a riesgo y ventura del urbanizador adjudicatario y en los términos que se establezcan reglamentariamente.
5. La aprobación y adjudicación de los programas implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación

de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

**Artículo 189.**— *Modificaciones del programa.*

1. Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones en el mismo por razones de interés público y para atender a causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad en el expediente. Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales del contrato.
2. Las modificaciones de los contratos resultantes de la adjudicación de programas de urbanización se sujetarán a lo establecido en los artículos 202, 217.1 y 2, 220.d) y e) y 258 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre.
3. Antes de aprobar modificaciones en los contratos que comporte incrementos en las cargas de urbanización que han de asumir los propietarios, deberá serles concedida audiencia por plazo no inferior a quince días hábiles. De oponerse a la modificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 174.b).

**Subsección 5.<sup>a</sup>  
Incumplimiento**

**Artículo 190.**— *Resolución de programas de urbanización.*

1. Serán causas de resolución del contrato para la ejecución del programa de urbanización las siguientes:
  - a) La falta de prestación por el urbanizador de las garantías legalmente exigibles.
  - b) La falta de suscripción del contrato en que se materialicen los compromisos del urbanizador y el municipio.
  - c) El incumplimiento grave de los compromisos y obligaciones asumidos por el urbanizador apreciado por el municipio.
  - d) La caducidad del programa de urbanización por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.

- e) El mutuo acuerdo entre el municipio y el urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.
  - f) La incapacidad sobrevenida del urbanizador en los casos y términos análogos a los aplicables al contratista en el contrato de gestión de servicios públicos, incluso por declaración de su insolvencia. Sin perjuicio de ello, el municipio podrá acordar que el urbanizador continúe la ejecución del contrato, bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.
  - g) La resolución anticipada del contrato para la gestión directa de la actuación de urbanización por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.
2. La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante confieren derecho al urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.
3. La resolución del contrato se acordará por el municipio. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito programado al régimen del suelo urbano no consolidado o urbanizable sin programa aprobado. El correspondiente acuerdo deberá, además y en cuanto proceda, contener los siguientes pronunciamientos:
- a) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.
  - b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en régimen de actuaciones aisladas.
  - c) Incoar, si se considera conveniente, las actuaciones precisas para optar por la gestión directa o por la gestión indirecta por

compensación o aprobar un nuevo programa de urbanización en el que la Administración o el urbanizador, respectivamente, asuman las obligaciones del anterior urbanizador, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación del programa de urbanización resuelto a ejecutar el que lo sustituya.

d) En defecto de lo señalado en la letra anterior, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, podrá disponerse la devolución de la contribución a las cargas de urbanización efectivamente satisfechas y no aplicadas a su fin a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a continuar la gestión mediante actuación integrada o la compensación que resulte procedente con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el anterior urbanizador a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización.

e) Iniciar los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que procedan.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el municipio, en caso de optar por mantener la gestión indirecta por urbanizador, podrá acordar el inicio de nueva licitación sobre la alternativa técnica seleccionada, actualizándola en lo que proceda y, especialmente, atendiendo al estado de ejecución de la actuación en el momento de la resolución del contrato, o declarar la caducidad del programa de urbanización. También podrá acordar la directa intervención gestora de la Administración para la ejecución del programa de urbanización en tanto se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación.

## **CAPÍTULO IV**

### **Obtención de terrenos dotacionales**

#### **Sección 1.<sup>a</sup> Modalidades**

**Artículo 191.**— *Definiciones.*

1. Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los municipios se calificarán como sistemas generales o dotaciones locales.

2. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio o de incidencia o interés supralocal o autonómico previstos por el plan general u otros instrumentos de ordenación territorial.
3. Las dotaciones locales comprenden las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.
4. Cuando proceda la cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración conforme a esta Ley deberá cederse el inmueble en su conjunto.
5. La calificación de terrenos como sistema general o dotación local públicos requiere que el planeamiento especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afectación atañe a la totalidad del inmueble o si la afectación demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial y podrá ser enajenado por la Administración titular para su uso y destino como aparcamiento o cualesquiera otros usos expresamente previstos en el planeamiento.

**Artículo 192.**— *Sistemas generales.*

1. Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán:
  - a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a unidad de ejecución, cuando ello sea posible.
  - b) Cuando la modalidad anterior fuera inviable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos objetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito del suelo urbanizable delimitado o del sector en suelo urbano o urbanizable no delimitado, el valor de

los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

- c) Cuando las modalidades anteriores fuesen inviables o inconvenientes, mediante expropiación forzosa.
2. En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad reparcelatoria y participará en el proceso de distribución de beneficios y cargas del ámbito correspondiente como titular de la superficie expropiada.

**Artículo 193.**— *Dotaciones locales.*

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de dotaciones locales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución continuas o discontinuas en que se incluyan.

**Artículo 194.**— *Suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa. En este caso, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

**Sección 2.<sup>a</sup>**  
**Ocupación directa**

**Artículo 195.**— *Concepto.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a infraestructuras o equipamientos urbanísticos públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución excedentaria.
2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por el municipio del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución excedentaria en la que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento, que tendrá carácter neto, al llevar incorporada la cesión obligatoria de aprovechamiento al municipio.

3. Podrán igualmente obtenerse mediante ocupación directa terrenos afectos por el planeamiento a infraestructuras o equipamientos urbanísticos públicos compensando a su titular con terrenos o aprovechamientos de los patrimonios públicos de suelo que no estén destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas.

**Artículo 196.**— *Procedimiento.*

1. La relación de los terrenos y propietarios afectados por la ocupación directa, los aprovechamientos subjetivos correspondientes a cada uno de ellos y la unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos serán publicados y notificados a los interesados.
2. La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación, y en tal momento se levantará acta, en la que se harán constar, al menos, los siguientes datos:
  - a) Lugar y fecha de otorgamiento.
  - b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
  - c) Superficie ocupada y aprovechamientos que les correspondan.
  - d) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos o, en su caso, terrenos o aprovechamientos de los patrimonios públicos de suelo con los que se compensen.
3. Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

**Artículo 197.**— *Indemnización.*

1. Los propietarios afectados por las ocupaciones directas tendrán derecho a ser indemnizados por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad de ejecución en que hubieren sido integrados.
2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado proyecto de

reparcelación, los interesados podrán advertir al municipio de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

3. A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurriesen tres meses sin que el municipio la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Aragonés de Expropiación, que fijará el justiprecio correspondiente. La valoración se entenderá referida al momento de iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley, y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

## **CAPÍTULO V**

### **Expropiación forzosa**

#### **Sección 1.<sup>a</sup>**

#### **Supuestos y plazo**

**Artículo 198.**— *Supuestos expropiatorios.*

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se haya establecido la gestión directa por expropiación para la unidad de ejecución correspondiente o, en todo caso, para la ejecución en régimen de gestión indirecta respecto de los titulares de derechos afectados por los mismos que no deseen incorporarse a la actuación.
- b) Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la delimitación y actuación en unidades de ejecución o por ocupación directa.
- c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.
- d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- e) En los demás supuestos legalmente previstos.

**Artículo 199.**— *Función social de la propiedad.*

1. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos para el cumplimiento de las obligaciones que incumben a los propietarios que hayan ejercido su derecho a participar en actuaciones integradas, del deber de edificar o, en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley, y especialmente en los supuestos de parcelaciones ilegales.
2. A estos efectos, constatado el incumplimiento del plazo, la Administración lo pondrá en conocimiento del propietario requiriendo el cumplimiento. Transcurrido el plazo de un mes desde el requerimiento sin que el propietario haya iniciado el proceso de cumplimiento de las obligaciones que le incumban cuando haya ejercido el derecho a participar en actuaciones integradas o del deber de edificar, se declarará el incumplimiento de la función social de la propiedad y la Administración podrá utilizar la vía de apremio, iniciar el expediente expropiatorio o proceder a la enajenación forzosa de los terrenos conforme a lo establecido en esta Ley.
3. En estos casos, del justiprecio o precio resultante de la enajenación forzosa se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.

**Artículo 200.**— *Destino de las parcelas expropiadas por incumplimiento de la función social de la propiedad.*

1. Los municipios que dispusieran de patrimonio municipal del suelo incluirán en el mismo las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.
2. En todo caso, en el plazo de seis meses desde el acuerdo que ponga fin al expediente de expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, el municipio resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino preferente de los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas protegidas. Cuando el modo de llevar a cabo la edificación elegido por el municipio exija la adjudicación en competencia de la parcela o parcelas o se convoque el concurso para la sustitución del propietario incumplidor al que se refiere el artículo 226, la ini-

ciación del procedimiento de adjudicación equivaldrá a la iniciación de la edificación.

3. El incumplimiento por parte del municipio del plazo para iniciar la edificación conforme al apartado precedente habilitará al antiguo propietario a solicitar la reversión.

**Artículo 201.**— *Superficies expropiables.*

Si para la regularización o formación de manzanas o espacios libres conviene suprimir algún patio, calle, plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquéllas, a solicitud del urbanizador o, en su caso, de los propietarios.

**Artículo 202.**— *Servidumbres.*

1. Cuando para la ejecución de un plan no fuere necesaria la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, si no se obtuviere convenio con el propietario, con arreglo al procedimiento de la legislación de expropiación forzosa, siempre que el justiprecio que procediere abonar no exceda de la mitad del importe correspondiente a la expropiación completa del dominio.
2. Cuando hubieren de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la citada legislación expropiatoria.

**Artículo 203.**— *Plazo.*

1. La expropiación forzosa deberá tener lugar en el plazo máximo de cuatro años desde la producción del supuesto determinante de su aplicación.
2. Transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación, los interesados podrán advertir al municipio de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, en los mismos términos establecidos en relación con la ocupación directa en el artículo 197.2 y 3.

**Artículo 204.**— *Bienes públicos.*

Cuando en la superficie expropiada existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la legislación reguladora del patrimonio de la Administración titular del bien.

**Sección 2.<sup>a</sup>**

**Procedimientos expropiatorios especiales  
por razón de urbanismo**

**Artículo 205.**— *Determinación del ámbito y relación de propietarios afectados.*

1. La aplicación de la expropiación forzosa por razón de urbanismo requerirá que el municipio, además de proceder a la delimitación de la unidad de ejecución u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo si no se había hecho así anteriormente, formule, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que habrá de someterse a información pública y aprobarse en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.
2. Si se acreditare en legal forma, tras la aprobación de la relación prevista en el apartado anterior, que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la que figurara en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores, sin que se retrotraigan las actuaciones ni se dé lugar a la nulidad de lo actuado.

**Artículo 206.**— *Prohibición de construcciones.*

1. Una vez delimitada una unidad de ejecución que haya de gestionarse directamente por expropiación u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo, sobre su superficie no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes.
2. No obstante lo anterior, en supuestos concretos y excepcionales, el municipio podrá autorizar expresamente alguna o algunas obras. Cuando la Administración expropiante no sea el municipio, deberá darse cuenta de la autorización al mismo.

**Artículo 207.**— *Expropiación individualizada o conjunta.*

1. En cualesquiera expropiaciones forzosas por razón de urbanismo, el municipio podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.
2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa, en los términos establecidos en esta Ley.
3. La expropiación conjunta se tramitará siguiendo el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa y en esta Ley.

**Artículo 208.**— *Procedimiento de tasación conjunta.*

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:
  - a) Determinación de la unidad de ejecución o el ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala de 1:2.000 a 1:5.000.
  - b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.
  - c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán 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. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.
4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón* y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia.
5. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes 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, contado a partir de la fecha de notificación.
6. Cuando el expropiante no sea el municipio, se oír a éste por igual término de un mes. El período de audiencia al municipio coincidirá con el de los interesados.
7. Las notificaciones deberán cursarse de forma simultánea a la remisión de anuncios al *Boletín Oficial de Aragón* a los efectos previstos en el apartado segundo de este artículo.
8. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del Consejo Provincial de Urbanismo.

**Artículo 209.**— *Aprobación del expediente de tasación conjunta.*

1. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confirniéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.
2. Los servicios provinciales darán traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Aragonés de Expropiación, a efectos de fijar el justiprecio.

3. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad. En este caso, tendrán derecho a percibir dicho justiprecio, con el premio de afectación, incrementado en un cinco por ciento.
4. La resolución del Consejo Provincial de Urbanismo aprobatoria del proyecto de expropiación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados, y el pago o depósito del importe de la valoración establecida por la misma producirá los efectos previstos en el artículo 52.6, 7 y 8 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Aragonés de Expropiación y de que puedan seguirse tramitando los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

**Artículo 210.**— *Pago o consignación.*

1. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo conforme al artículo 30 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
2. Si el expropiado no quisiera aceptar el justiprecio o no aportase títulos suficientes justificativos del dominio o existiere contienda respecto a la titularidad del bien o derecho expropiado o, en general, si concurriera alguno de los supuestos en los que proceda la consignación, la Administración procederá a realizarla por el importe correspondiente.
3. La forma de consignación y los efectos, así como la facultad del expropiado de percibir la cantidad hasta el límite en que haya conformidad, sin perjuicio de proseguir las reclamaciones iniciadas, se regirán por los preceptos de la normativa estatal de expropiación forzosa.

**Artículo 211.**— *Modalidades de pago.*

1. El pago del justiprecio podrá realizarse en efectivo en cualesquiera expropiaciones de terrenos. Mediando acuerdo con el expro-

piado, el pago podrán también realizarse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

2. Siempre que exista conformidad de los expropiados, el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados se podrá efectuar con terrenos resultantes de la propia actuación.
3. El acuerdo de los administrados para el pago en parcelas resultantes de la urbanización podrá alcanzarse a iniciativa del municipio o del particular expropiado, que deberán dirigirse por escrito a tal efecto a la otra parte. En todo caso, municipio o expropiado deberán comunicar su respuesta en el plazo de quince días, contados a partir de la fecha del ofrecimiento de la Administración o de la petición del expropiado. No podrá efectuarse el pago del justiprecio en la forma regulada en este artículo sin la previa petición o conformidad fehacientes del expropiado.
4. Acordado el pago mediante la entrega de parcelas resultantes de la urbanización, el municipio levantará acta en la que se harán constar las circunstancias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo aprobatorio del justiprecio. Finalizada la urbanización, se procederá al pago de la expropiación por entrega de la nueva finca, libre de cargas, por un valor equivalente al consignado en el acta, otorgando la Administración expropiante la correspondiente escritura pública, a favor del expropiado, sin necesidad de autorización o aprobación alguna. Si no estuviere conforme el expropiado con la valoración de la finca que se le ofrece en pago de la expropiada, sin perjuicio de que se le adjudique, podrá acudir al Jurado Aragonés de Expropiación a fin de que se establezca el valor de la misma. Si la resolución fuera favorable a la petición del expropiado, la Administración le compensará la diferencia en metálico.

**Artículo 212.**— *Ocupación e inscripción registral.*

1. Una vez adoptado el acuerdo de aprobación del expediente de tasación conjunta o efectuado el pago o consignación del expediente de expropiación individualizada, podrán ocuparse las fincas expropiadas, levantando el acta o actas de ocupación que procedan.
2. La inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas ocupadas tendrá lugar en la forma y condiciones establecidas en la nor-

mativa estatal hipotecaria y sobre régimen del suelo mediante la certificación administrativa en ella establecida.

3. De conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo, finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente, siendo mantenida en todo caso en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.
4. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, o fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, se procederá en la forma establecida en la normativa estatal hipotecaria y sobre régimen del suelo.

### **Sección 3.<sup>a</sup>**

#### **Jurado Aragonés de Expropiación**

**Artículo 213.**— *Jurado Aragonés de Expropiación.*

1. El Jurado Aragonés de Expropiación es el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma especializado en materia de expropiación forzosa. Está adscrito al Departamento competente en materia de economía, que proporcionará los medios precisos para su funcionamiento con plena autonomía funcional.
2. Al Jurado Aragonés de Expropiación corresponde la competencia para la fijación del justo precio en las expropiaciones en las que la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma o cualquiera de las entidades locales de Aragón. Sus actos ponen fin a la vía administrativa.
3. El Jurado Aragonés de Expropiación lo integrarán los siguientes miembros:
  - a) Un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por el Departamento competente en materia de economía, que presidirá.

- b) Un funcionario para cuyo ingreso se requiera titulación superior con destino en el Departamento competente en materia de obras públicas, que actuará como Secretario, con voz pero sin voto.
  - c) Un Letrado del Servicio Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma en servicio activo.
  - d) Un técnico facultativo superior, de cualquier especialidad, así como uno de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, en servicio activo, en todo caso, en la Administración de la Comunidad Autónoma, todos ellos propuestos por el Departamento competente en materia de economía.
  - e) Dos técnicos facultativos superiores propuestos por el Departamento competente en materia de Administración Local, a propuesta de las asociaciones o federaciones de entidades locales aragonesas, de acuerdo con su representatividad, oído el Consejo Local de Aragón.
  - f) Un profesional libre colegiado en representación de las organizaciones colegiales oficiales de arquitectos o ingenieros superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes a expropiar.
  - g) Un representante de la entidad local expropiante, cuando se trate de expropiaciones locales, con voz pero sin voto.
4. Podrán actuar como ponentes de las propuestas de acuerdo del Jurado Aragonés de Expropiación, e intervenir en sus deliberaciones, sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Administración de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales de Aragón con titulación adecuada a la naturaleza jurídica de los bienes que hayan de justipreciarse.
5. Reglamentariamente se establecerá el régimen de organización y funcionamiento del Jurado Aragonés de Expropiación, previendo su posible funcionamiento en secciones provinciales.

## CAPÍTULO VI

### Sectores concertados de urbanización prioritaria

#### **Artículo 214.**— *Concepto.*

1. Son sectores concertados de urbanización prioritaria los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable promovidos, a iniciativa del municipio afectado, previa declaración de interés general de la actuación por el Gobierno de Aragón, conjuntamente por la Administración de la Comunidad Autónoma y el municipio en que se ubiquen, o por ambos con la iniciativa privada, con objeto de implantar actividades industriales o de servicios de especial importancia, grandes equipamientos colectivos o ejecutar los programas y políticas públicos de vivienda y suelo. La urbanización inmediata en estos sectores se justificará por la concurrencia de circunstancias especiales de carácter urbanístico, demográfico, de necesidad de desarrollo de los sistemas urbanos o, de acuerdo con el planeamiento territorial, de necesidad de obtención inmediata de suelo urbanizado, en su caso.
2. El Plan General podrá ordenar directamente cualesquiera sectores concertados de urbanización prioritaria, incorporando necesariamente las determinaciones propias de los planes parciales y potestativamente las de los proyectos de urbanización. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán en todo caso los establecidos para los planes parciales.
3. Los sectores concertados de urbanización prioritaria para la ejecución de los programas y políticas públicos de vivienda y suelo o, en todo caso, aquellos que autoricen la promoción de vivienda en su ámbito sólo podrán aprobarse en municipios que tengan obligación de reservar terrenos para la construcción de vivienda protegida conforme a la normativa de vivienda y, cuando se delimiten y ordenen mediante modificación del plan general vigente, deberán reservar para la construcción de vivienda protegida al menos el doble de los terrenos que hubiesen resultado ordinariamente exigibles en el municipio de que se trate.
4. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria determinará la Administración bajo cuya dependencia se gestionará, a la que corresponderán cuantas competencias atribuye esta

Ley a los municipios para la ejecución del planeamiento urbanístico. En particular, corresponderá a dicha Administración la aprobación de proyectos complementarios o modificados de urbanización, expedientes de expropiación, proyectos de reparcelación, programas de compensación, programas de urbanización o cualesquiera instrumentos de gestión precisos para la ejecución del sector concertado de urbanización prioritaria.

**Artículo 215.**— *Documentación y publicidad de la declaración.*

1. La documentación del expediente de declaración del interés general de sector concertado de urbanización prioritaria se compone de una memoria justificativa, de los datos de la estructura de la propiedad del suelo y de los planos pertinentes.
2. El acuerdo de declaración de sector concertado de urbanización prioritaria se notificará a los propietarios de las fincas que estén incluidos en él, con la advertencia de los efectos expropiatorios y de enajenación forzosa derivados del mismo conforme al artículo siguiente, así como de la aplicabilidad de la vía de apremio. Dicho acuerdo se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, con indicación de la afectación de cada una de las fincas incluidas en el régimen específico de sector de urbanización prioritaria.
3. Los procedimientos administrativos precisos para la declaración, delimitación, ordenación y ejecución de estos sectores se declaran urgentes a los efectos establecidos en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y de contratación del sector público, y serán prioritarios para su despacho y tramitación ante la Administración de la Comunidad Autónoma o las entidades locales aragonesas. La aprobación definitiva del planeamiento que delimite sectores de suelo urbanizable delimitado concertado implicará también la declaración de urgencia de la expropiación cuando el planeamiento establezca el sistema de actuación de expropiación, delimite la unidad o unidades de ejecución e incorpore, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.

**Artículo 216.**— *Efectos de la declaración.*

1. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria determinará la aplicación del régimen de gestión urbanística regulado por esta Ley, la obligación e interés inmediato de la ejecución de la urbanización, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, la consideración del ámbito correspondiente como reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y de área de tanteo y retracto a los efectos de esta Ley, así como la obligación de edificar los solares resultantes, de acuerdo con lo establecido en el apartado cuarto.
2. En caso de declaración de un sector concertado de urbanización prioritaria, la redacción del planeamiento que sea necesario y del proyecto de urbanización y la aprobación inicial del planeamiento tendrán lugar dentro de los seis meses siguientes a la fecha de publicación del acuerdo de declaración del sector en el *Boletín Oficial de Aragón*. Las obras de urbanización se ejecutarán en el plazo que establezca el planeamiento o el mismo proyecto de urbanización.
3. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria modificará, si es preciso, las etapas de ejecución establecidas en el planeamiento preexistente, y debe establecer en todo caso el plazo para ejecutar la urbanización. La administración competente para aprobar la declaración podrá prorrogar este plazo.
4. Las obras de edificación de los sectores concertados de urbanización prioritaria se iniciarán dentro del plazo de dos años desde la finalización de las obras de urbanización.

**Artículo 217.**— *Gestión.*

1. La ejecución de los sectores concertados de urbanización prioritaria podrá realizarse directa o indirectamente conforme a lo establecido en esta Ley, a elección de la Administración. Podrán delimitarse ámbitos de gestión directa y de gestión indirecta en un mismo sector concertado de urbanización prioritaria.
2. La Administración podrá preparar, en un plazo de tres meses desde la declaración de un sector de urbanización prioritaria, el expediente de tasación conjunta al que se refiere el artículo 208, que se tramitará conforme a lo establecido en la misma. Las valo-

raciones contenidas en dicho expediente, con las modificaciones que sean introducidas en el mismo, en su caso, en virtud de resolución del Jurado Aragonés de Expropiación o de sentencia firme, constituyen la definición de los bienes y derechos, a efectos de la expropiación, enajenación forzosa y, en todo caso, del proyecto de reparcelación. No obstante, los efectos expropiatorios del expediente de tasación conjunta sólo surgirán a partir de la declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanización o de edificación o, en todo caso, cuando el propietario del suelo renuncie a participar en la actuación instando la expropiación dentro del plazo de un mes desde que le sea notificada la declaración del sector concertado de urbanización prioritaria. Si no formula renuncia en dicho plazo, se entenderá que opta por participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

## TÍTULO QUINTO

### EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Normas de directa aplicación

**Artículo 218.**— *Protección del paisaje.*

1. La actividad urbanística deberá integrar la consideración del paisaje en todas sus fases de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y la legislación sobre el paisaje.
2. Las construcciones, obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles observarán las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano, considerando sus valores culturales, en que se permita su realización.
3. La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

**Artículo 219.**— *Alturas.*

1. Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas, edificados en más de dos terceras partes, los municipios sólo podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

**Artículo 220.**— *Distancia de vías.*

1. Las construcciones y cierres que se realicen con obras de fábrica u otros elementos permanentes, en zonas no consolidadas por la edificación, en defecto de alineaciones y rasantes establecidas por el planeamiento, tendrán que desplazarse un mínimo de tres metros del límite exterior de la calzada de la vía pública a que den frente, salvo que por aplicación de otra legislación proceda una distancia superior.
2. Se excluye de la anterior obligación la colocación de mojones o postes destinados a delimitar la propiedad rústica, sin impedir el acceso a la misma.

## **CAPÍTULO II**

### **Edificación forzosa**

**Artículo 221.**— *Edificación de parcelas y solares.*

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá edificarlos o cesar el uso inadecuado en los plazos máximos que fijen los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.
2. La edificación en los supuestos referidos en el apartado anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde la notificación del otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

3. El municipio podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un período máximo igual a la mitad de los mismos.
4. Se entiende por construcciones inadecuadas las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.

**Artículo 222.**— *Presupuestos de la edificación.*

La edificación de parcelas y solares requerirá:

- a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simular aquéllas y las de edificación.

**Artículo 223.**— *Efectos del incumplimiento.*

El incumplimiento del deber de edificar habilitará al municipio para expropiar la parcela o el solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

**Artículo 224.**— *Declaración de situación de ejecución por sustitución.*

1. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto el incumplimiento del deber de edificar declarado en procedimiento dirigido a tal fin. Dicho procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona, y en él deberá darse audiencia al propietario afectado por plazo de un mes. Si se declara el incumplimiento del deber de edificar, la parcela o solar quedarán en situación de ejecución por sustitución por ministerio de la Ley, sin perjuicio, en todo caso, de la exigencia de la responsabilidad sancionadora a que hubiere lugar.
2. La iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar comportará la suspensión del otorgamiento de licencias en la parcela o solar afectado en tanto se dicte resolución.
3. La solicitud de interesado para la iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar deberá con-

tener la fundamentación del incumplimiento del deber de edificar por el propietario de la parcela o del solar. Transcurrido el plazo de dos meses sin que se haya notificado resolución expresa, el interesado podrá entender desestimada su solicitud en sede municipal, sin perjuicio de lo establecido en el apartado sexto.

4. En la declaración de incumplimiento del deber de edificar y de la situación de ejecución por sustitución deberá ratificarse o levantarse la suspensión de otorgamiento de licencias en la parcela o solar con los siguientes efectos:
  - a) Si ratificase la suspensión, la Administración deberá convocar de oficio el concurso para la sustitución del propietario dentro del plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de ejecución por sustitución. Si no se convoca concurso dentro de dicho plazo, la suspensión quedará levantada por ministerio de la Ley con los efectos previstos en la letra siguiente.
  - b) Si levantase la suspensión, el municipio deberá convocar de oficio o a instancia de interesado el concurso para la sustitución del propietario incumplidor dentro del plazo de cuatro años desde la notificación de la declaración de ejecución por sustitución. De otorgarse licencia antes de la convocatoria de concurso, el particular deberá ejecutarla en el plazo y condiciones que resulten de aplicación, y, de no hacerlo así, podrá el municipio convocar concurso para la sustitución del propietario incumplidor sin necesidad de previa declaración de incumplimiento.
5. La declaración de incumplimiento del deber de edificar y de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa habrá de comunicarse mediante certificación, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca, y habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de un particular bien de oficio por la Administración, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.
6. En caso de inactividad del municipio, el Departamento competente en materia de urbanismo podrá declarar la situación de ejecu-

ción por sustitución, previo requerimiento al municipio y en el plazo máximo de un mes desde que el requerimiento practicado resultara desatendido.

**Artículo 225.**— *Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.*

1. Los municipios con población igual o superior a ocho mil habitantes o que cuenten con plan general de ordenación urbana formarán y mantendrán en condiciones de pública consulta, a los solos efectos de publicidad, un Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.
2. La falta de inclusión en el Registro de parcelas o solares cuyos titulares hayan incumplido el deber de edificar no impedirá la aplicación de la expropiación o la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.
3. El registro será público. Cualquier persona física o jurídica podrá consultarlo y obtener certificado de los solares incluidos y de las determinaciones urbanísticas que les afecten.

**Artículo 226.**— *Concurso convocado de oficio.*

1. El municipio podrá convocar de oficio el concurso para la sustitución del propietario indicando las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, como mínimo, las siguientes:
  - a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior, en primera licitación, al valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar. Cuando la primera licitación quedare desierta, el precio podrá reducirse hasta alcanzar las tres cuartas partes del que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar.
  - b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.
  - c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante, si los hubiere.
  - d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

- e) Alternativamente al pago en metálico establecido en la letra a), propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras correspondientes con partes determinadas de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal. Esta forma de pago requerirá conformidad del propietario sustituido.
- 2. La mitad de la diferencia entre el valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar y el satisfecho por el adjudicatario corresponderá al municipio, que deberá aplicarlo a los fines del patrimonio público del suelo.
- 3. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.
- 4. En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o el solar con destino al patrimonio municipal de suelo.

**Artículo 227.**— *Concurso convocado a instancia de interesado.*

- 1. Cualquier persona podrá instar la celebración de concurso para la sustitución del propietario incumplidor presentando un programa de edificación que se tramitará conforme al procedimiento previsto para los programas de urbanización, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de los mismos.
- 2. El programa de edificación se adaptará a las peculiaridades de su objeto señaladas en el artículo 226. La alternativa técnica estará formada por:
  - a) Proyecto básico de obras de edificación acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la adquisición por la parcela de la condición de solar. Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como de las de urbanización, cuando fueren precisas, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.
  - b) Documento expresivo de la cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado

para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria, así como de los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

3. La proposición jurídico-económica deberá concretar en todo caso la forma de pago de la parcela o solar e incluir propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en su caso, entre el adjudicatario, la Administración y, si asumen la totalidad de las condiciones que se les oferten, los propietarios afectados, en la que se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. A tal efecto, indicará el desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y el o los propietarios de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario, la estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación y la propuesta de precio de adquisición del inmueble o mediante acuerdo o propuesta de pago de la parcela o el solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal. Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
4. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario y propiedad, será el establecido para la ejecución de actuaciones integradas en esta Ley adaptado a las peculiaridades propias de la actuación edificatoria. En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, el adjudicatario podrá, de no aceptar el propietario la oferta formulada, solicitar del municipio su imposición forzosa. Este deberá resolver, en el plazo máximo de un mes, previa audiencia del propietario, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela o el solar, los efectos de la reparcelación y, en particular, los siguientes:

- a) La adjudicación de la parcela o el solar en pro indiviso y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el o los propietarios.
  - b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.
5. Transcurrido el plazo máximo establecido para resolver sin que se haya notificado resolución expresa, el interesado podrá entender aprobado a todos los efectos y por acto presunto producido por silencio administrativo positivo el programa de edificación presentado.

**Artículo 228.**— *Incumplimiento del adjudicatario del concurso.*

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso.

## **CAPÍTULO III**

### **Licencias**

#### **Sección 1.<sup>a</sup> Modalidades**

**Artículo 229.**— *Reglas comunes.*

1. Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, licencia ambiental de actividades clasificadas, de inicio de actividad, de apertura o de ocupación otorgada por el municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.
2. Los municipios podrán establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la normativa de régimen local.
3. El cómputo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

**Artículo 230.**— *Licencia ambiental de actividades clasificadas.*

La licencia ambiental de actividades clasificadas se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.

**Artículo 231.**— *Licencia de inicio de actividad.*

La licencia de inicio de actividad se exigirá con carácter previo al comienzo del ejercicio de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas.

**Artículo 232.**— *Licencia de apertura.*

1. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios que no precisen licencia ambiental de actividades clasificadas, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.
2. La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos requerirá las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

**Artículo 233.**— *Licencia de ocupación.*

La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias ni la licencia ambiental de actividades clasificadas ni la de apertura.

**Artículo 234.**— *Resolución única.*

1. Los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2. La propuesta de resolución de la solicitud de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o funcionamiento tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda.
3. En cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado.

**Artículo 235.**— *Evaluación de impacto ambiental.*

Cuando un proyecto esté sujeto a evaluación de impacto ambiental, no podrá otorgarse licencia si la declaración de impacto ambiental hubiera sido negativa o incumpliera las medidas de corrección determinadas en ella, salvo que, en caso de discrepancia sobre el contenido de la declaración de impacto ambiental entre el órgano sustantivo urbanístico y órgano ambiental de la Administración de la Comunidad Autónoma, resuelva en favor de la ejecución del proyecto el Gobierno de Aragón.

**Sección 2.<sup>a</sup>**  
**Licencias urbanísticas**

**Artículo 236.**— *Actos sujetos.*

1. Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren los planes.
2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

**Artículo 237.**— *Régimen.*

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

**Artículo 238.**— *Licencias para la edificación y urbanización simultáneas.*

1. Los propietarios de parcelas podrán promover su edificación con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.
2. Deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela objeto de la actuación, urbanizando o completando la urbanización, y que lo harán en plazo inferior a tres años.

**Artículo 239.**— *Edificación y urbanización simultáneas fuera de unidad de ejecución.*

1. La autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:
  - a) Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, no sólo en lo que respecta a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
  - b) Prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la normativa de contratos de las Administraciones públicas, para

hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente a juicio de éste, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.

- c) No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
2. No será exigible la prestación de garantía cuando la licencia sea solicitada por una Administración pública, aun cuando sea a través de entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras de que se trate.
3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:
- a) la pérdida de la garantía;
  - b) la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización;
  - c) la prohibición de usar lo edificado; y
  - d) la obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.

**Artículo 240.**— *Edificación y urbanización simultáneas en unidad de ejecución.*

1. La autorización de la edificación de terrenos incluidos en unidad de ejecución que no tengan la condición de solar requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que estén aprobados el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, que no se oponga el urbanizador y que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras b) y c), así como que, dado el estado de ejecución de la urbanización, la Administración

considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

2. En todo caso, el otorgamiento de licencia requerirá que, previamente, hayan sido contratadas las obras de urbanización con el plazo de ejecución previsto en el programa de compensación o en el programa de urbanización y se haya constituido garantía, en la forma establecida en la legislación de contratación del sector público, por el cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. La garantía podrá reducirse, en su parte proporcional, a medida que se vayan completando las sucesivas fases de ejecución del proyecto de urbanización, una vez ejecutadas las obras y aprobadas por el municipio. Cuando se trate de obras de urbanización con varias fases y no sea imprescindible la ejecución de todas ellas para poner en servicio una parte de la urbanización, el municipio podrá reducir la garantía exigible en la fase o fases pendientes de ejecución para facilitar la gestión de la urbanización. No podrán iniciarse las obras, ni siquiera los actos preparatorios tales como desmontes, talas, movimientos de tierras y otros similares, en tanto no se haya constituido la garantía.
3. No será exigible la prestación de garantía en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando la urbanización se gestione por una Administración pública, aun cuando se ejecute mediante entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras comprendidas en el proyecto de urbanización en el periodo correspondiente.
  - b) Cuando la licencia se solicite para la edificación de viviendas protegidas de Aragón, sin perjuicio de la afectación real a que se refiere el artículo 155.c) y siempre que se haya iniciado la ejecución de las obras de urbanización, en sectores o unidades de ejecución que hayan obtenido ayudas a la urbanización en el marco de los planes y programas de vivienda y suelo, en sectores concertados de urbanización prioritaria o en los que el número de viviendas y la edificabilidad residencial sometidos a algún régimen de protección sean superiores a los que no lo

estén. No obstante, el promotor de la edificación deberá hallarse al corriente de pago de cuotas de urbanización al solicitar la licencia y, en su caso, prestar garantía conforme al apartado anterior cuando transmita las viviendas protegidas promovidas por el precio máximo legalmente establecido y no se hayan liquidado totalmente las obras de urbanización.

**Artículo 241.**— *Suministros.*

1. Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.
2. Los suministros provisionales de obra no podrán contratarse como suministros definitivos ni prolongarse su duración más allá de la de la obra sin la certificación acreditativa del cumplimiento de la licencia urbanística emitida por el técnico director.

**Artículo 242.**— *Procedimiento.*

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado en el artículo 238:

- a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.
- b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.
- c) Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

d) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratase de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

**Artículo 243.**— *Silencio administrativo.*

1. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.
2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

**Artículo 244.**— *Administración de la Comunidad Autónoma.*

1. Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo lo dispuesto para los proyectos de interés general de Aragón y en los apartados siguientes de este artículo. Si el proyecto afectare a varios municipios, la licencia habrá de solicitarse de todos ellos simultánea o sucesivamente.
2. El Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al municipio correspondiente de proyectos que contemplen actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo para la realización de grandes obras de ordenación territorial o cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, con objeto de que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad de los mismos con el planeamiento urbanístico

vigente, entendiéndose que, si en dicho plazo no se manifiesta una disconformidad expresa, existe conformidad al proyecto por parte del municipio.

3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado al Consejero competente en materia de urbanismo, quien lo elevará al Gobierno de Aragón, previo informe del Consejo de Urbanismo de Aragón. El Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y, en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento que proceda.
4. Tanto si el Gobierno decidiera la ejecución del proyecto, en el caso previsto en el apartado anterior, como si transcurriese el plazo para la intervención municipal prevista en el apartado segundo sin comunicarse la oportuna resolución, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá proceder inmediatamente a la ejecución del proyecto.
5. El municipio podrá acordar la suspensión de las obras a que se refieren los apartados anteriores cuando se pretendiesen llevar a cabo sin que se haya remitido el proyecto, cuando no haya transcurrido el plazo para que el municipio comunique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor o se haya comunicado resolución de disconformidad sin que se haya notificado la decisión del Gobierno sobre la ejecución del proyecto. La suspensión se comunicará al órgano redactor del proyecto y al Consejero competente en materia de urbanismo.

## **CAPÍTULO IV**

### **Parcelaciones**

**Artículo 245.**— *Definiciones.*

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.
2. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edi-

ficación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testificar en el documento.

**Artículo 246.**— *Parcelaciones ilegales.*

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. En defecto de caracterización más estricta en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

**Artículo 247.**— *Parcelas indivisibles.*

1. No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.
2. Son indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

**Artículo 248.**— *Régimen.*

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En ningún caso se consideran solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

**Artículo 249.**— *Licencia o declaración.*

1. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.
2. Toda parcelación rústica queda sujeta a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

**Artículo 250.**— *Procedimiento.*

1. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 236 a 244, salvo las especialidades consignadas en los apartados siguientes.
2. Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar. En las solicitudes de licencias de parcelación urbanística será necesario también presentar un plano a escala adecuada de las fincas resultantes de la parcelación.
3. Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.
4. En estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

## CAPÍTULO V

### Deber de conservación

#### Sección 1.<sup>a</sup>

#### Deber de conservación, órdenes de ejecución e inspecciones periódicas

##### **Artículo 251.**— *Contenido.*

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.
3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

##### **Artículo 252.**— *Procedimiento.*

1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.
2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.
4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

**Artículo 253.**— *Subvenciones.*

1. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el municipio podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.
2. En todo caso, el municipio deberá costear íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere el contenido normal del deber de conservación.
3. La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio municipio, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

**Artículo 254.**— *Opción.*

1. Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.
2. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar

el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

**Artículo 255.**— *Cumplimiento.*

1. La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el municipio compruebe su adecuación a lo ordenado.
2. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228 o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

**Artículo 256.**— *Ejecución forzosa.*

1. La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a un mes.
2. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas.
3. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas.
4. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras, todo ello sin perjuicio de su exigencia al obligado hasta el límite normal del deber de conservación.
5. En cualquier momento podrá el municipio optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.

**Artículo 257.**— *Áreas sujetas a inspección periódica de construcciones y edificaciones.*

1. El planeamiento y, en su defecto, el municipio, mediante la correspondiente ordenanza, previo informe de los servicios provinciales

del Departamento competente en materia de urbanismo, podrán delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes emitidos por técnico competente y, en su caso, visados por sus respectivos colegios, a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los siguientes aspectos:
  - a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, 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 realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.
3. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica.

## **Sección 2.<sup>a</sup>** **Declaración de ruina**

**Artículo 258.**— *Supuestos, medidas, efectos y obligaciones.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.
  - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
  - c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 266.3.
3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.
4. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
5. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en esta Ley.
6. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:
  - a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen de ejecución forzosa conforme a esta Ley.

7. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 255.2.

**Artículo 259.**— *Ruina inminente.*

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.
2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.
3. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.
4. Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

**Artículo 260.**— *Alteración de la ruina.*

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en

cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

2. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme a los artículos 251, 253 y 254.

## **TÍTULO SEXTO**

### **DISCIPLINA URBANÍSTICA**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Inspección urbanística**

**Artículo 261.**— *Competencias.*

1. Los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, las mancomunidades y, en su caso, las comarcas llevarán a cabo funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.
2. Corresponde al Departamento competente en materia de urbanismo el ejercicio de las más amplias funciones inspectoras en toda la Comunidad Autónoma. No obstante, su actuación inspectora se encaminará preferentemente a defender intereses supra-municipales y a impedir cualesquiera actuaciones u omisiones que pudieran afectar en cualquier forma a las competencias que esta Ley atribuye a la Administración de la Comunidad Autónoma.

**Artículo 262.**— *Facultades.*

1. Los inspectores urbanísticos tienen la condición de agentes de la autoridad, pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, de la Policía Autonómica y de las Policías Locales, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio de los afectados por la actuación inspectora. Los inspectores urbanísticos deberán acreditar su condición mediante la correspondiente credencial.

Cuando para el ejercicio de la función inspectora fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial, salvo que medie consentimiento del afectado. Cuando sea precisa la autorización judicial, en la solicitud de autorización se deberá identificar de la forma más precisa posible el local o recinto que se pretenda inspeccionar, justificando los indicios que hagan sospechar de la comisión de una infracción administrativa e identificando al funcionario que dirigirá la inspección, así como el número de personas que hayan de acompañarle. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.

2. Los inspectores urbanísticos podrán recabar la exhibición de la documentación relevante para el adecuado ejercicio de la función inspectora obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado. Los titulares, representantes legales o encargados de las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora deberán facilitar a los inspectores urbanísticos el examen de las dependencias y el análisis de cualquier documento relativos a la acción inspectora.
3. Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia indicando las posibles consecuencias legales y procediendo, si es preciso, al levantamiento del acta correspondiente:
  - a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible la autorización judicial y no se haya obtenido ésta.
  - b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere el apartado anterior.
  - c) La incomparecencia en el lugar y fecha señalados por la inspección a efectos de la acción inspectora.

**Artículo 263.**— *Actas de inspección.*

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se

acredite lo contrario. A efectos de la fe pública a que se refiere este apartado, se entiende por inspector urbanístico el funcionario público o persona al servicio de la Administración cuya relación contractual comporte similares garantías de imparcialidad y cualificación, que tenga entre sus funciones la realización de labores de inspección urbanística.

2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, las circunstancias en las que se realizó la observación de las presuntas infracciones, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.
3. Las actas que carezcan de un requisito formal relevante conforme a la legislación del procedimiento administrativo común o no procedan de un inspector urbanístico o funcionario dotado de fe pública, se considerarán como denuncias y darán lugar a las actuaciones correspondientes.

**Artículo 264.**— *Funciones.*

1. Corresponde a los inspectores urbanísticos, en su ámbito de competencias, el ejercicio de las siguientes funciones:
  - a) La investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación urbanística, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.
  - b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación urbanística.
  - c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.
  - d) La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda conforme a lo establecido en esta Ley.

2. Las funciones inspectoras no podrán comportar ninguna disminución de las obligaciones que correspondan a los interesados conforme a la legislación urbanística.

## CAPÍTULO II

### Protección de la legalidad

#### **Artículo 265.**— *Obras y usos en curso de ejecución.*

1. Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:
  - a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.
  - b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia o su modificación. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.
2. En los supuestos en que se acuerde la paralización de las obras o actos de uso del suelo o del subsuelo, el Alcalde deberá adoptar las medidas necesarias para verificar y garantizar la total interrupción de la actividad, tales como la suspensión de los suministros provisionales de obra o el precinto o la retirada de los materiales y la maquinaria preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida.

#### **Artículo 266.**— *Obras terminadas.*

1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde,

dentro del plazo de diez años, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras a) o b), según proceda.

2. Salvo prueba en contrario, se entenderá como fecha de finalización de las obras no amparadas por licencia u orden de ejecución la de comprobación de esa circunstancia por la Administración, sin perjuicio de la posibilidad de acreditar la terminación de las obras en fecha determinada a través de los medios establecidos en la legislación estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Asimismo, mediante certificación de técnico competente podrá acreditarse que las obras se encontraban terminadas en el momento de la expedición del citado certificado, que deberá limitarse a constatar hechos, no teniendo valor de tal si se basa en meras estimaciones.
3. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, sin limitación alguna de plazo, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.
4. El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado primero no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene, y en ningún caso las de modernización, reforma o cambio de uso, ampliación, consolidación o, en general, las que pudieran dar lugar a un incremento del valor de expropiación, salvo aquellas necesarias para la adecuación a la legalidad urbanística vigente.
5. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

**Artículo 267.**— *Ejecución forzosa.*

1. Cuando la Administración adopte, en los supuestos previstos en los dos artículos anteriores, acuerdos en virtud de los cuales el

interesado deba ejecutar actuaciones de reposición de las cosas al estado anterior a los hechos u otras que procedan para garantizar el cumplimiento de la legalidad, una vez transcurran los plazos otorgados para ello sin su total cumplimiento, podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas conforme al apartado siguiente.

2. Cuando la Administración opte por la imposición de multas coercitivas, entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo fijado en la propia resolución para cumplir lo ordenado. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el veinticinco por ciento del importe estimado de las actuaciones de reposición que hayan de ejecutarse. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de dichas actuaciones. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de las actuaciones de reposición, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

**Artículo 268.**— *Competencias autonómicas y comarcales.*

1. El Director general competente en materia de urbanismo o el órgano comarcal competente podrán subrogarse, por ese orden, en las competencias del Alcalde relativas al restablecimiento de la legalidad en obras sin licencia u orden de ejecución, o contra las condiciones establecidas en las mismas, estén en curso o ya terminadas, tras requerirle para su ejercicio, sin que en el plazo de los diez días siguientes se haya iniciado el oportuno procedimiento municipal.
2. El Director general competente en materia de urbanismo dispondrá directamente de las facultades establecidas en los tres artículos anteriores, en relación con las construcciones en suelo urbanizable o no urbanizable llevadas a cabo sin la autorización regulada en el artículo 32, cuando la misma fuera necesaria, o contra las condiciones de dicha autorización establecidas, en su caso, en el informe del órgano autonómico competente.
3. Cuando obras o actos de uso del suelo o del subsuelo carentes de licencia u orden de ejecución que las legitimen fuesen detectadas

por la inspección urbanística de la Administración autonómica, la medida provisional de paralización podrá ser acordada por la Dirección general competente en materia de urbanismo cuando concurren razones de urgencia que así lo aconsejen, especialmente en el caso de demoliciones, sin perjuicio de dar traslado de las actuaciones de inspección y de las medidas provisionales subsiguientes a la misma al Alcalde, con los efectos establecidos en el apartado primero y en el plazo más breve posible.

**Artículo 269.**— *Suspensión de licencias.*

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.
2. El Alcalde procederá, en el plazo de diez días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.
3. Hasta tanto no se dicte sentencia, continuará, en su caso, la paralización de las obras, que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase la licencia. Si el órgano judicial competente, al dictar sentencia, anulase la licencia, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística que procedan y, en su caso, la incoación de expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables. Tratándose de licencia u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido. La Administración dará traslado de la sentencia al Registro de la Propiedad para su debida constancia.
4. La procedencia de indemnización por causa de anulación de licencias en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme al régimen establecido en la legislación estatal sobre responsabilidad patrimonial de la Administración. En ningún

caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

5. Se considera que unas obras amparadas por licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas:

a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y si falta este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones señaladas para el caso anterior o, a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al municipio la finalización de las obras.

En defecto de los documentos señalados en las letras anteriores, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración.

#### **Artículo 270.**— *Revisión.*

1. Las licencias, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por la Administración que las haya adoptado en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la normativa de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

2. El Consejero competente en materia de urbanismo, dentro de los mismos plazos establecidos para la revisión, podrá requerir del municipio la remisión de copias de las licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a lo establecido en la legislación de régimen local.

3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

#### **Artículo 271.**— *Suspensión de suministros.*

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones podrán ordenar la suspensión de

suministros de energía, agua, gas y telefonía, así como, en su caso, el alcance de la misma de conformidad con lo establecido en el apartado siguiente. En tal caso, dichas órdenes se notificarán a las empresas suministradoras a los efectos oportunos.

2. La suspensión de suministros comprenderá únicamente la de aquellos que se presten por las diferentes compañías, precisamente por razón de las obras, usos o edificaciones que hayan motivado la orden de suspensión, paralización o demolición, siendo a costa de la empresa suministradora y el solicitante del suministro, solidariamente, los importes económicos derivados tanto de la suspensión como de la reiniciación del suministro en cuestión.
3. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

**Artículo 272.**— *Protección de la legalidad y Registro de la Propiedad.*

Los actos dictados en materia de disciplina urbanística serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en los supuestos establecidos en el artículo 51 del texto refundido de la Ley de Suelo.

**Artículo 273.**— *Sujeción a otros regímenes.*

Lo dispuesto en este capítulo se entiende sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización, concesión o cualquier otro al que estuvieran sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo.

### **CAPÍTULO III**

#### **Régimen sancionador**

**Artículo 274.**— *Infracciones leves.*

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de seiscientos a seis mil euros:

- a) La realización de actos de parcelación rústica sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables.

- b) La realización de alguna de las actividades a que se refiere esta Ley, sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas, cuando fuere legalizable.
- c) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, salvo que constituya infracción grave.
- d) El incumplimiento por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley. Se entenderán incumplidas tales obligaciones cuando se contraten provisionalmente los suministros sin que conste la obtención de licencia o cuando se contraten definitivamente o se eleve a definitiva su contratación provisional sin que conste la emisión de la certificación técnica acreditativa de la finalización de las obras.
- e) La realización de parcelaciones urbanísticas que, no contraviniendo el planeamiento, se lleven a cabo sin licencia o sin los correspondientes proyectos de reparcelación definitivamente aprobados.
- f) La realización de obras que no sean disconformes con la ordenación urbanística aplicable sin el correspondiente proyecto de urbanización o de obras ordinarias, cuando la aprobación de estos fuere preceptiva.
- g) El incumplimiento de las determinaciones de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, del proyecto de urbanización o del proyecto de obras ordinarias, cuando la actuación fuere legalizable.
- h) La colocación de carteles sin licencia o autorización.
- i) La instalación o ubicación sin licencia o autorización de casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes, susceptibles de legalización.
- j) El cerramiento de fincas sin licencia, si fuere legalizable.

- k) La vulneración de las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística cuando la infracción no estuviera calificada legalmente de modo más grave.
- l) La no retirada en el plazo requerido por la Administración de los materiales o medios de ejecución de obras.
- m) La publicidad dirigida a vender o adjudicar parcelas o edificaciones antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo más específico, o realizada en contra de las determinaciones de éste.
- n) El incumplimiento por la junta de compensación o el urbanizador de sus compromisos, cuando se subsane en el plazo establecido en el primer requerimiento de la Administración.
- ñ) Los incumplimientos en materia de gestión, cuando se subsanen en el plazo establecido en el primer requerimiento de la Administración.

**Artículo 275.**— *Infracciones graves.*

Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de seis mil euros y un céntimo de euro a sesenta mil euros:

- a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones, siempre que no estén tipificados como infracción leve o muy grave.
- b) La realización de alguna de las actividades a que se refiere esta Ley, sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas, cuando no fuere legalizable, salvo que esté tipificada como infracción muy grave.
- c) El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el plan, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen, cuando no esté tipificada como muy grave.
- d) La ejecución, sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación en edificaciones calificadas como fuera de ordenación.

- e) El incumplimiento, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.
- f) La realización de construcciones sin licencia que menoscaben gravemente la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.
- g) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, cuando el grado de deterioro supere la cuarta parte del valor al que se refiere el artículo 251.3.
- h) El incumplimiento de las determinaciones de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, del proyecto de urbanización o del proyecto de obras ordinarias, cuando la actuación no fuere legalizable.
- i) Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial que se realicen sin la respectiva licencia.
- j) El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación.
- k) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, cualquiera que sea el uso a que se dedicaren, no permitidos por el plan, cuando no esté tipificada como muy grave.
- l) El exceso sobre la altura determinada por el plan siempre que dicho exceso no implicare aumento de volumen o superficie construida permitida.
- m) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable.
- n) La realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico-histórico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo la

correspondiente normativa jurídica de protección, quebrante la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

- ñ) El incumplimiento por la junta de compensación o el urbanizador de sus compromisos, cuando no se subsane en el plazo otorgado en el primer requerimiento de la Administración, salvo que constituya infracción muy grave.
- o) Los incumplimientos en materia de gestión, cuando no se subsane en el plazo otorgado en el primer requerimiento de la Administración.
- p) La falta de ejecución de las licencias municipales en los plazos señalados por las mismas.
- q) La falta de paralización de obras en el plazo de setenta y dos horas, contado desde que se reciba el correspondiente requerimiento suspensivo de la Administración. A partir del tercer requerimiento incumplido, la sanción se impondrá en su grado máximo. El cuarto requerimiento dará lugar al traslado de la conducta del desobediente al Ministerio Fiscal, por si tal actitud fuera constitutiva de delito.
- r) El incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas, así como otras determinaciones de las ordenanzas urbanísticas, del proyecto de urbanización o de proyectos de obras ordinarias cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio, o la salud de los usuarios.
- s) Las acciones u omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.

**Artículo 276.**— *Infracciones muy graves.*

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de sesenta mil euros y un céntimo de euro a trescientos mil euros:

- a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
- b) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del plan y Proyecto exigibles.
- c) La realización de parcelaciones urbanísticas u otros actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistema general o local de espacios libres o equipamientos, suelo no urbanizable especial o bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.
- d) El derribo de edificaciones objeto de protección especial conforme a la legislación urbanística.
- e) La infracción de las normas reguladoras de las transmisiones afectadas por los derechos de adquisición preferente de la Administración establecidas en esta Ley.
- f) El incumplimiento por la junta de compensación o el urbanizador del régimen de subcontratación de las obras de urbanización establecido en esta Ley.
- g) El exceso de edificación en más de un 15% sobre la edificabilidad permitida por el plan, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen.
- h) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, cualquiera que sea el uso a que se dedicaren, no permitidos por el plan, cuando supongan un incremento de más del 15% de la edificabilidad permitida.

**Artículo 277.**— *Responsables.*

1. En las infracciones en materia de urbanización, uso del suelo y edificación serán responsables la junta de compensación, el urbanizador, el promotor, el constructor y los técnicos directores.
2. En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales de los terrenos posteriormente divididos y también el promotor de la actividad, considerando por tal al agente o intermediario que intervenga en la operación.

3. En las infracciones consistentes en el incumplimiento de las obligaciones de exigir licencia y de suspender los suministros serán responsables las empresas suministradoras de los servicios.
4. En las infracciones al deber de conservación serán responsables los propietarios de las edificaciones o instalaciones.
5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y del beneficio derivado de la comisión de la infracción.

**Artículo 278.**— *Graduación de sanciones.*

1. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción, conforme a los criterios establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.
2. Cuando en la comisión de infracciones graves o muy graves el imputado asuma el cumplimiento voluntario de las medidas de reparación de daños o restablecimiento de la legalidad infringida, en atención a las circunstancias concurrentes, la Administración podrá imponer la multa correspondiente a las infracciones de gravedad inmediatamente inferior. Cuando en la comisión de infracciones leves concorra dicha circunstancia, la multa se impondrá en su cuantía mínima.
3. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.
4. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
5. Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones deberán afectarse a actividades urbanísticas.

**Artículo 279.**— *Medidas complementarias.*

1. Con independencia de las sanciones personales, la Administración debe imponer las obligaciones de restaurar el orden urbanis-

tico alterado, reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal e indemnizar los daños y perjuicios causados.

2. Cuando los daños fueren de difícil evaluación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) El coste teórico de la restitución y reposición.
  - b) El valor de los bienes dañados.
  - c) El coste del proyecto o actividad causante del daño.
  - d) El beneficio obtenido con la actividad infractora.
3. Finalizado el plazo determinado por la Administración para que el interesado lleve a cabo las actuaciones de reposición de las cosas al estado anterior a la comisión de la infracción, si dichas actuaciones no se hubieren llevado a cabo, la Administración optará, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria, la imposición de multas coercitivas conforme al apartado siguiente o el otorgamiento de un nuevo plazo para la realización de las actuaciones precisas por el inculpado. El incumplimiento de este nuevo plazo se sancionará con la multa que corresponda a la infracción originaria, impuesta en cuantía no inferior a la mitad de la prevista en esta Ley, y a la apertura del período de un mes para que la Administración opte por conceder nuevo plazo de ejecución por el interesado, por la ejecución subsidiaria o por la imposición de multas coercitivas. Las sucesivas actuaciones de incumplimiento se resolverán con arreglo a esta misma norma.
4. Cuando la Administración opte por la imposición de multas coercitivas, entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo fijado en la propia resolución para cumplir lo ordenado. Las cuantías de la primera multa coercitiva será de hasta trescientos euros, de hasta seiscientos euros la segunda y de hasta mil doscientos euros las sucesivas. No obstante, cuando se trate de ejecutar resoluciones que impongan la obligación de realizar obras o actuaciones de reposición, la cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el veinticinco por ciento del importe estimado de las obras que hayan de ejecutarse. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las

obras ordenadas. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de las obras, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

5. Los que, como consecuencia de una infracción tipificada en esta Ley sufriesen daños o perjuicios podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento y la indemnización que correspondan.
6. En los supuestos de comisión de infracciones graves o muy graves, podrá imponerse accesoriamente la inhabilitación para asumir la condición de urbanizador por un tiempo no superior a cinco años.

**Artículo 280.**— *Prescripción.*

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años, de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.
2. El plazo se computará desde la fecha en que se hubieran cometido los hechos o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que no ha podido incoarse el procedimiento sancionador mientras no aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.
3. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si en la tramitación del expediente se advirtiera la prescripción de la infracción, se resolverá la conclusión del mismo con archivo de las actuaciones.
4. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.
5. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años de su imposición; las impuestas por faltas graves, a los dos años, y las impuestas por faltas leves, al año.

6. En los edificios e instalaciones construidos o realizados mediante actuaciones que, con arreglo a esta Ley, hubieran sido declarados como infracción administrativa y respecto de los que hubiera prescrito la acción administrativa para la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada, no se podrán realizar otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene, y en ningún caso las de modernización, reforma o cambio de uso, ampliación, consolidación o, en general, las que pudieran dar lugar a un incremento del valor de expropiación, salvo aquellas necesarias para la adecuación a la legalidad urbanística vigente.

**Artículo 281.**— *Competencias.*

1. Corresponde sancionar al Alcalde por las infracciones leves, y al Ayuntamiento Pleno por las infracciones graves y muy graves.
2. El Director general competente en materia de urbanismo o el órgano comarcal competente, por este orden, podrán subrogarse en el ejercicio de las competencias sancionadoras por infracciones graves, y el Consejero competente en materia de urbanismo o el Consejo Comarcal competente, en el de las correspondientes a infracciones muy graves cuando, tras requerir al municipio para que incoe el expediente sancionador, éste no iniciara la tramitación del mismo en el plazo de los diez días siguientes o lo mantuviera paralizado por más de dos meses.
3. En todo caso, cuando la Administración de la Comunidad Autónoma o la Comarca ejerzan, por subrogación o directamente, competencias relativas a la protección de la legalidad urbanística, será también competente para ejercer la potestad sancionadora, conforme a la distribución de competencias establecida en el apartado anterior.

**Artículo 282.**— *Ejecución forzosa.*

El órgano que haya impuesto la sanción podrá proceder a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores mediante apremio sobre el patrimonio, cuando la resolución del expediente sancionador acuerde la imposición de una o varias multas y éstas no sean abonadas en periodo voluntario, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio.

**Artículo 283.**— *Condonación parcial.*

El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones a las que se refiere el artículo 279 dentro del plazo concedido para ello podrá dar lugar, a petición del interesado, a la condonación de hasta un cincuenta por ciento de la sanción principal. Corresponderá acordar dicha condonación y su importe al órgano que dictó la resolución sancionadora.

## **TÍTULO SÉPTIMO**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO SIMPLIFICADO**

**Artículo 284.**— *Ámbito subjetivo.*

1. Los municipios con población inferior a mil habitantes podrán ejercer sus competencias urbanísticas de conformidad con las especialidades establecidas en el presente título. Les será de aplicación en todo caso lo establecido en los artículos 288 a 290.
2. Los municipios con población inferior a dos mil habitantes podrán acogerse a lo establecido en el artículo 286.2 a 6. Les será de aplicación en todo caso lo establecido en los artículos 288 a 290.
3. El régimen urbanístico simplificado regulado en este título no será de aplicación en los siguientes municipios:
  - a) Los municipios con población inferior a dos mil habitantes incluidos en la delimitación comarcal de Zaragoza o las comarcas de Alto Gállego, Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp, Comunidad de Teruel, Gúdar-Javalambre, Hoya de Huesca/Plana de Uesca, Jacetania, Maestrazgo, Matarraña/Matarranya, Ribagorza y Sobrarbe, salvo que, mediante Orden del Consejero competente en materia de urbanismo, adoptada de oficio o a iniciativa del correspondiente municipio, se autorice la aplicación del régimen urbanístico simplificado por razones tales como la escasa intensidad y dinamismo de la actividad urbanística o la ausencia acreditada de incrementos relevantes en los precios del suelo y la vivienda en los mismos.
  - b) Los municipios con población inferior a dos mil habitantes que, mediante Orden del Consejero competente en materia de urba-

nismo, adoptada de oficio o a iniciativa del correspondiente municipio, se señalen expresamente por su relevancia territorial, turística, cultural o de otro orden, por razones tales como la especial intensidad y dinamismo de la actividad urbanística, un notable incremento acreditado de los precios del suelo o de la vivienda o su cercanía a municipios de más de ocho mil habitantes.

4. El informe previsto en el artículo 48.2.b) emitido en sentido desfavorable a la aplicación del régimen urbanístico simplificado en función del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio previsto en el avance de plan general de ordenación urbana tendrá carácter vinculante.
5. La Orden prevista en el apartado tercero se dictará a propuesta del Director General competente en materia de urbanismo, oído el Consejo de Urbanismo de Aragón, previa audiencia a los municipios afectados e informe de los Consejos Provinciales de Urbanismo.
6. Los umbrales demográficos determinantes de la posible aplicación del régimen urbanístico simplificado se considerarán según los datos del último padrón. Cuando un municipio acogido al régimen urbanístico simplificado supere los umbrales de población que le permitieron acogerse al mismo o se incluya entre los excluidos de dicho régimen conforme al apartado tercero, podrá continuar rigiéndose por lo establecido en este título hasta que proceda a la aprobación o revisión de su plan general.

**Artículo 285.**— *Zonas de borde en municipios sin plan general.*

1. En los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general, el suelo se clasificará como urbano y no urbanizable conforme a lo establecido en esta Ley. Las zonas de borde del suelo urbano clasificadas como suelo no urbanizable, que no tenga la condición legal de suelo no urbanizable especial, se regirán por lo establecido en este artículo, salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno.
2. En las zonas de borde del suelo urbano de estos municipios podrá autorizarse, sin perjuicio del régimen general de autorización de usos en el suelo no urbanizable y con objeto de potenciar el pobla-

miento tradicional de los núcleos, evitando la proliferación de usos constructivos dispersos en el territorio que no se correspondan con los autorizables en esta clase de suelo, la construcción de una vivienda unifamiliar, que podrá conectarse a las redes generales municipales, por parcela de superficie superior a tres mil metros cuadrados o superficie superior fijada por el Ayuntamiento Pleno, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo.

3. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno, la parcela quedará vinculada registralmente a la edificación, no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni aun con servicios autónomos y no se alterará la clasificación del suelo como no urbanizable.
4. La Directriz Sectorial de Urbanismo establecerá las condiciones mínimas de autorización que deberán incluir, al menos, las siguientes:
  - a) Las precisas para evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor de esta Ley.
  - b) La fijación de condiciones de la edificación y de los usos y, especialmente, los retranqueos exigibles. Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen, que podrán regularse, de conformidad con lo que pudiera señalar la directriz especial de urbanismo, mediante la correspondiente ordenanza. Asimismo, las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos tres metros respecto a todos sus linderos, siendo la franja de terreno correspondiente al retranqueo mínimo de tres metros del lindero que da a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio. Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados.
  - c) Las condiciones de las construcciones que pudieran autorizarse en la misma parcela con servicios autónomos conforme al régimen general de autorización en suelo no urbanizable.

- d) El dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, y los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.
  - e) Las condiciones que garanticen el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación y, especialmente, las garantías que procedan, que podrán alcanzar la totalidad del coste de las obras necesarias para la conexión.
  - f) Las precisas para garantizar que las infraestructuras de conexión discurren por terrenos de uso público y libre tránsito, así como que su conservación queda a cargo de quienes las utilicen.
5. La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:
- a) Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.
  - b) Las conexiones habrán de pasar por terreno de uso público y libre tránsito, vinculándose su capacidad al número de parcelas edificables existente entre la edificación y la conexión a la red principal.
6. La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe desfavorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.
7. La directriz especial de urbanismo podrá, de conformidad con esta Ley y sus disposiciones de desarrollo, establecer un régimen específico para las zonas de borde de los municipios de la correspondiente delimitación que éstos, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, podrán asumir.

**Artículo 286.**— *Plan general simplificado.*

1. Los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado podrán dotarse de un plan general de ordenación urbana conforme a lo establecido en el título segundo de esta Ley o de un plan general de ordenación urbana simplificado conforme a lo establecido en este título y en la directriz especial de urbanismo.
2. El plan general simplificado de estos municipios tendrá las siguientes determinaciones mínimas:
  - a) Clasificación del suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases del suelo. No podrán clasificar suelo urbanizable no delimitado.
  - b) Establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, el régimen de protección del suelo no urbanizable y, en su caso, las condiciones de urbanización del suelo urbanizable.
3. Los planes generales simplificados podrán acogerse facultativamente a las siguientes reglas:
  - a) Podrán clasificar como suelo urbano los terrenos integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en el artículo 12.a).
  - b) Podrán no clasificar ningún terreno como suelo urbanizable justificando tal circunstancia únicamente en la ausencia de necesidad de desarrollo urbanístico en función de circunstancias tales como la evolución demográfica del municipio o parámetros que revelen una escasa actividad urbanística tales como el número de licencias por año. En estos supuestos, y en tanto no se clasifiquen suelos urbanizables, los planes generales podrán establecer la aplicación del régimen de zona de borde regulado en el artículo anterior.
  - c) Podrán no atenerse, justificadamente y en función de las necesidades del municipio de que se trate, a los módulos de reserva de terrenos destinados a parques, jardines y espacios libres públicos.

d) Podrán prescindir del cálculo del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado.

4. Los planes generales simplificados podrán omitir total o parcialmente las normas urbanísticas remitiéndose a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo en aquellos aspectos regulados en la misma sobre contenidos propios del planeamiento urbanístico que no sean de obligado cumplimiento. En tales casos, sus determinaciones y documentación se limitarán a aquellos aspectos que no hayan sido objeto de remisión.
5. Los planes generales simplificados de municipios que cuenten con varios núcleos de población diferenciados cuya población, individualmente considerada para cada núcleo, sea inferior a mil habitantes podrán someter a alguno o algunos de ellos al régimen establecido para municipios sin plan general regulado en el artículo anterior.
6. Las determinaciones y documentación de los planes generales simplificados tendrán el nivel de detalle adecuado a sus características. La exigencia, extensión y nivel de detalle de los mismos podrá modularse, en los términos establecidos reglamentariamente, atendidas las características del plan general correspondiente y las superficiales, demográficas y de complejidad territorial, urbanística, ambiental o de otro orden del municipio. En todo caso, deberán contar con el correspondiente catálogo, aunque podrán remitir el régimen de protección a la directriz especial de urbanismo.

**Artículo 287.**— *Planeamiento de desarrollo y reservas.*

1. Como regla general, en los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado, el plan general de ordenación urbana ordenará todo el suelo urbano y urbanizable que clasifique, sin remitir a planeamiento de desarrollo. Excepcionalmente podrá remitirse al correspondiente plan parcial la ordenación de sectores de suelo urbanizable delimitados en el plan general. No obstante, transcurrido el plazo previsto para la ejecución del planeamiento sin que ésta haya tenido lugar por causa no imputable a la Administración, los terrenos afectados quedarán clasificados como suelo no urbanizable genérico por ministerio de la Ley.

2. El plan general podrá adaptar, justificadamente y en función de las necesidades del municipio de que se trate, las reservas exigibles conforme a lo establecido en esta Ley en lo que pudieran afectar al propio plan general o a los planes especiales de reforma interior.

**Artículo 288.**— *Aprovechamiento urbanístico.*

1. En los municipios de menos de dos mil habitantes, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado donde la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación será el objetivo establecido por el planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 134.2.
2. En los municipios de menos de dos mil habitantes, mediando acuerdo del Ayuntamiento Pleno, la cesión al municipio prevista en el artículo 24.e) podrá realizarse ordinariamente en metálico, salvo en los supuestos allí establecidos, en terrenos o en otros bienes inmuebles ubicados en el mismo municipio.

**Artículo 289.**— *Gestión urbanística.*

1. La ejecución del planeamiento en los municipios con población inferior a dos mil habitantes que cuenten con plan general tendrá lugar en cualquiera de las formas establecidas en esta Ley. En el suelo urbano de estos municipios podrá ejecutarse en todo caso el planeamiento mediante la imposición al propietario de la ejecución previa o simultánea de las obras de urbanización precisas, la aprobación de un programa de edificación o la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias conforme a lo establecido en el artículo siguiente.
2. En los municipios con población inferior a dos mil habitantes que carezcan de plan general podrá imponerse al propietario la previa o simultánea ejecución de la urbanización precisa para la conversión de su parcela en solar al otorgar licencia de edificación en el suelo urbano.

**Artículo 290.**— *Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.*

1. La ejecución de la ordenación pormenorizada del suelo urbano en los municipios con población inferior a dos mil habitantes, así como

en los de población inferior a cinco mil habitantes cuando no esté prevista en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística o no sea precisa o conveniente la delimitación de unidades, podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la normativa de régimen local.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá a través de alguno de los siguientes medios:
  - a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
  - b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
  - c) Expropiación u ocupación directa.
3. El coste de las obras públicas de urbanización se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización o proyecto de obras públicas ordinarias, quedando afectadas con carácter real las fincas o parcelas correspondientes al pago de las mismas.
4. Los municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.
5. Alternativamente, el coste de las obras públicas de urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Primera.**— *Suelo no urbanizable especial en municipios sin planeamiento.*

En los municipios que carezcan de plan general de ordenación urbana, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, siempre que no tengan la condición de suelo urbano:

- a) Los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas.

- b) Las riberas y la zona de policía de cien metros de anchura de las márgenes en los cauces de corrientes continuas.
- c) Los terrenos situados en una zona de doscientos metros de anchura desde la cota correspondiente al mayor nivel ordinario de las aguas en las lagunas, estanques naturales y embalses superficiales.
- d) Los terrenos situados en una zona de diez metros de anchura a cada lado de las áreas arboladas que formen un ribazo o hilera de arbolado de longitud superior a cien metros.
- e) Las áreas arboladas compactas con densidades de arbolado superiores a un árbol por cada treinta metros cuadrados, siempre que no sean objeto del cultivo agrícola.
- f) Los terrenos con pendiente media superior al veinticinco por ciento.
- g) Las áreas destinadas a pastos en alturas superiores a mil metros.
- h) Los terrenos situados en alturas superiores a dos mil metros.
- i) Las áreas delimitadas por el Gobierno de Aragón.
- j) Los espacios naturales protegidos declarados conforme a su legislación reguladora.
- k) Los que resulten de la aplicación de los criterios contenidos en directrices de ordenación del territorio.
- l) Los terrenos que integran el dominio público forestal conforme a su legislación reguladora.
- m) Los terrenos que integran el dominio público pecuario conforme a su legislación reguladora.

**Segunda.**— *Unidad mínima de cultivo.*

A los efectos prevenidos en el artículo 26.3, se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que fije la Comunidad Autónoma de Aragón conforme a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

**Tercera.**— *Evaluación ambiental y de impacto ambiental.*

1. Los planes y proyectos urbanísticos que deban someterse a los procedimientos de evaluación ambiental o de impacto ambiental no podrán aprobarse definitivamente hasta que se hayan cumplido los requisitos exigidos en la legislación correspondiente.
2. La evaluación ambiental del planeamiento urbanístico y de los planes de interés general de Aragón y la evaluación de impacto ambiental de los proyectos de interés general de Aragón, cuando resulte exigible, tendrá lugar conforme a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, teniendo en cuenta las especialidades establecidas en esta Ley.

**Cuarta.**— *Información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada.*

1. En los supuestos en los que esta Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de información pública por iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:
  - a) Los promotores del trámite anunciarán la convocatoria de información pública, por el plazo aplicable, en el boletín oficial que hubiera correspondido de haber actuado la Administración, precisando el carácter con el que actúan, los trámites realizados y la identificación del municipio donde podrá consultarse la documentación y al que los comparecientes en el trámite habrán de dirigir sus alegaciones. Copia de la convocatoria se remitirá al mismo municipio.
  - b) El Alcalde dispondrá lo necesario para la pública consulta de la documentación disponible en el municipio, durante el plazo aplicable.
  - c) Los comparecientes en el trámite podrán presentar sus alegaciones ante el municipio, con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común. El municipio certificará las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación a los promotores del trámite.
  - d) Los promotores acreditarán la realización del trámite de información pública por iniciativa privada mediante la copia de la

convocatoria publicada y la certificación administrativa acreditativa de las alegaciones, así como la copia de las que se hubieren presentado, que podrán acompañar con sus propias observaciones.

2. En los supuestos en los que esta Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de audiencia de interesados por iniciativa privada, se aplicarán las mismas reglas establecidas en el apartado anterior, con la salvedad de que la convocatoria será notificada a los interesados por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

**Quinta.**— *Publicidad y publicación.*

1. Los documentos de los planes y demás instrumentos urbanísticos serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el municipio.
2. Serán objeto de publicación en el diario oficial correspondiente cuantas resoluciones y acuerdos deban serlo conforme a la legislación del procedimiento administrativo común y, en todo caso, las convocatorias de información pública, la suspensión del otorgamiento de licencias, los acuerdos de aprobación definitiva de planes y demás instrumentos urbanísticos y el texto íntegro de cualesquiera normas urbanísticas y Ordenanzas de edificación.
3. La publicación se insertará en la sección provincial que corresponda cuando las resoluciones o acuerdos hubieren sido adoptados por Administraciones Locales u órganos periféricos de la Administración de la Comunidad Autónoma cuyo ámbito de actuación no sea superior al provincial, y en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma cuando los hubieren adoptado órganos cuyo ámbito de actuación supere al provincial. Adicionalmente, podrá acordarse la publicación en diferentes medios de comunicación social, a fin de lograr la máxima difusión.
4. Los planes y demás instrumentos aprobados por silencio administrativo se publicarán a instancia del Alcalde o de los interesados, previa acreditación del cumplimiento de los trámites establecidos en esta Ley y en la legislación del procedimiento administrativo común.

5. El coste de las publicaciones oficiales en los procedimientos seguidos a instancia de interesado, cuando exista, será a cargo de los correspondientes promotores o solicitantes.

**Sexta.**— *Subvenciones para adaptación y elaboración de planes generales.*

El Departamento competente en materia de urbanismo elaborará una línea especial de ayudas técnicas y económicas a los municipios para adaptar sus planes generales, Normas Subsidiarias Municipales o proyectos de Delimitación del Suelo Urbano a las exigencias establecidas en esta Ley para los planes generales, teniendo en cuenta el tamaño y la capacidad de los municipios.

**Séptima.**— *Régimen de la información pública.*

Será preceptivo reiterar el trámite de información pública en un mismo procedimiento cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el instrumento de planeamiento o gestión o en la autorización o licencia en tramitación.

**Octava.**— *Régimen de control de la producción, posesión y gestión de residuos de construcción y demolición.*

1. El proyecto técnico que, en su caso, acompañe la solicitud de licencias urbanísticas deberá incluir un estudio de generación de residuos de construcción y demolición cuyo contenido se determinará reglamentariamente.
2. El solicitante de la licencia urbanística deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición producidos en los actos para los que se solicita la licencia. Esta obligación no será exigible a los solicitantes de licencias urbanísticas de obras menores o reparación domiciliaria.
3. Las entidades locales condicionarán el otorgamiento de las licencias urbanísticas a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.
4. La fianza o garantía equivalente se cancelará, procediendo a su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.

5. El importe de la fianza será de doce euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con un mínimo de 120 euros y un máximo del cuatro por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto de obra. Se autoriza al Gobierno de Aragón para actualizar periódicamente el importe de esta fianza o garantía equivalente.

**Novena.**— *Registro de suelos públicos.*

1. El Departamento competente en materia de urbanismo creará un Registro aragonés de patrimonios públicos de suelo en el que se inscribirán los Inventarios de bienes autonómicos y municipales adscritos a sus respectivos patrimonios públicos de suelo.
2. Los municipios deberán remitir copia certificada a dicho Departamento con la relación de bienes inmuebles, su identificación precisa y determinada, las cargas urbanísticas que pudieran pender sobre los mismos, así como de las sucesivas actualizaciones.
3. El Registro será público, de acceso gratuito y finalidad informativa.

**Décima.**— *Registro administrativo de entidades colaboradoras y programas.*

1. Se establece el Registro administrativo de entidades colaboradoras y programas, que llevará el Departamento competente en materia de urbanismo.
2. La publicación de la aprobación definitiva de los programas de compensación y urbanización requerirá su previa presentación en este registro. Si el programa de compensación o urbanización es de aprobación municipal, determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

**Undécima.**— *Reorganización de las unidades administrativas competentes en materia de urbanismo.*

1. La aprobación de esta Ley comportará la revisión de la estructura del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dotarlo de los medios técnicos y personales necesarios para asumir las nuevas competencias que la misma le atribuye en rela-

ción con expropiación forzosa, determinación de justiprecios, promoción y gestión de los planes y proyectos de interés general de Aragón, programas de coordinación de planeamiento urbanístico, gestión urbanística de actuaciones autonómicas e intervención en el mercado del suelo.

2. Con esta finalidad, se autoriza al Consejero competente en materia de economía a aprobar todas las modificaciones presupuestarias que sea preciso realizar en el Departamento competente en materia de urbanismo.

**Duodécima.**— *Régimen de recursos.*

1. Las resoluciones del Consejo de Urbanismo de Aragón son susceptibles de recurso de alzada ante el Gobierno de Aragón.
2. Las resoluciones de los Consejos Provinciales de Urbanismo son susceptibles de recurso de alzada ante el Consejero competente en materia de urbanismo.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.**— *Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales.*

Las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales actualmente en vigor en las tres provincias de Huesca, Teruel y Zaragoza, en tanto no contradigan los contenidos de esta Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por la directriz especial de urbanismo prevista en esta Ley o se acuerde su derogación por el Gobierno de Aragón. En todo caso, en los municipios que cuenten con plan general adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, dejarán de aplicarse las Normas Complementarias Provinciales.

**Segunda.**— *Instrumentos urbanísticos vigentes.*

1. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de esta Ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria. La adaptación de los mismos a esta Ley tendrá lugar cuando se proceda a su revisión.

2. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos que contuvieren las determinaciones exigibles conforme a esta Ley para el instrumento de ordenación correspondiente podrán homologarse mediante acuerdo del órgano autonómico competente para su aprobación definitiva, distinguiendo en todo caso las determinaciones que conforman la ordenación estructural de las que establecen la ordenación pormenorizada. El Ayuntamiento Pleno deberá acreditar tal circunstancia ante la misma remitiendo la documentación precisa para acreditar la equivalencia entre el instrumento equivalente y aquél con el que se quiere homologar, aprobado mediante acuerdo adoptado previo periodo de información pública por plazo de un mes. El silencio del órgano autonómico competente tendrá efecto denegatorio de la homologación. Reglamentariamente podrán establecerse criterios de homologación.
3. Los coeficientes de ponderación de vivienda protegida fijados en el planeamiento general vigente continuarán siendo de aplicación hasta que se proceda a su revisión. No obstante, mediante modificación del planeamiento general vigente podrán unificarse dichos coeficientes conforme a lo establecido en esta Ley antes de la revisión.
4. Las normas subsidiarias municipales se revisarán o modificarán a través del procedimiento establecido para los planes generales en esta Ley. En todo caso, cuando se proceda a su revisión deberán adaptarse a la misma.
5. El carácter de ordenación estructural o pormenorizada de las determinaciones que establezcan los instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se determinará conforme a los criterios establecidos en la misma.

**Tercera.**— *Régimen transitorio del suelo.*

1. El régimen urbanístico de la propiedad establecido en esta Ley se aplicará íntegramente desde su entrada en vigor conforme a las siguientes equivalencias:
  - a) El suelo urbano existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo urbano no consolidado en todos los ámbitos del suelo urbano incluidos en polígonos, unidades de actuación o unidades de ejecución.

- b) El suelo no urbanizable existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo no urbanizable especial a los terrenos que así estuviesen considerados en el planeamiento y a aquellos que encajen en los supuestos de la disposición adicional primera.
  - c) El suelo urbanizable no programado existente que no haya sido objeto de programación, así como el suelo apto para urbanizar sin áreas de reparto o con áreas de reparto coincidentes con cada uno de los sectores y el suelo urbanizable no delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable no delimitado, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria novena.
  - d) El suelo urbanizable programado existente, así como el suelo apto para urbanizar integrado en un área de reparto con varios sectores y el suelo urbanizable delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.
2. En defecto de previsión en el planeamiento, los plazos a los que se refiere el artículo 40.1.e) y f) se computarán desde la fecha de entrada en vigor de esta Ley en los municipios que dispusieran de planeamiento general vigente en dicha fecha.
  3. Cuando el planeamiento vigente a la entrada en vigor de esta Ley establezca los plazos a los que se refiere el artículo 40.1.e) y f), dichos plazos se computarán desde la entrada en vigor de esta Ley.

**Cuarta.**— *Régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria novena. No obstante, el carácter vinculante o no vinculante de los informes que corresponda emitir a la Administración de la Comunidad Autónoma será en todo caso el establecido en esta Ley, aun

cuando a su entrada en vigor hubiese recaído acuerdo de aprobación inicial.

2. Los procedimientos de adaptación iniciados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial o se presentó la solicitud de homologación ante la Administración de la Comunidad Autónoma.
3. En tanto los planes generales no establezcan los ámbitos de suelo urbano no consolidado definidos como áreas reforma interior cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan especial de reforma interior, y los sectores de suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan parcial, la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado será establecida mediante plan especial, sin perjuicio de la aplicación del régimen resultante de la disposición transitoria décima.

**Quinta.**— *Unidades mínimas de cultivo.*

1. En el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, por Decreto del Gobierno de Aragón y a propuesta del Departamento competente en materia de agricultura, se determinará la extensión de la unidad mínima de cultivo aplicable a los distintos municipios, zonas o comarcas del territorio aragonés.
2. Hasta tanto no se produzca la entrada en vigor del Decreto previsto en el apartado anterior, se aplicarán en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón las extensiones de las unidades mínimas de cultivo determinadas en la Orden de 27 de mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura.

**Sexta.**— *Regularización de parcelaciones ilegales y actuaciones en áreas degradadas.*

1. Sólo podrán realizarse procesos de regularización o erradicación de las parcelaciones ilegales que, existiendo a la entrada en vigor de esta Ley, se incluyan en el censo al que se refiere el último apartado, en las siguientes condiciones:
  - a) En suelo urbano no consolidado o urbanizable deberá actuarse a través de los procedimientos regulados en esta Ley para

dichas clases de suelo, de conformidad con lo que establecen los apartados siguientes.

- b) En suelo no urbanizable genérico, cuando sea posible ajustar la parcelación ilegalmente realizada a las disposiciones de esta Ley, mediante su reclasificación como suelo urbanizable, se actuará en la forma prevista en la letra precedente.
  - c) En suelo no urbanizable especial, se establecerán los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida por los fenómenos de parcelación ilegal, contemplando la posibilidad de expropiación sin consideración alguna de los elementos ilegalmente construidos o urbanizados.
2. Los planes generales de ordenación urbana podrán clasificar como suelo urbanizable o, en su caso, suelo urbano no consolidado, aquellos terrenos que soporten núcleos de población formados ilegalmente sobre suelo no urbanizable de planes generales anteriores, atendida su situación de hecho y las características del territorio al que afecten, siempre que no hayan de ser objeto de especial protección conforme a lo establecido en el artículo 19.
  3. Las parcelaciones ilegales que fuesen incluidas en el suelo urbano no consolidado o urbanizable deberán desarrollarse mediante la aprobación y ejecución de planes de desarrollo destinados a adecuar sus condiciones urbanísticas a las previsiones del plan general, tanto respecto de la regulación de aprovechamientos, como de la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente, y saneamiento adecuado. Cada parcelación ilegal incluida en suelo urbano no consolidado o urbanizable se incluirá en un sector de planeamiento que será objeto de un solo plan de desarrollo.
  4. Los suelos que soporten las parcelaciones ilegales a las que se refiere el apartado anterior se regirán, salvo en lo que respecta a la gestión urbanística del proceso de regularización, incluyendo la obligación legal de sufragar las cargas de urbanización, por el régimen establecido para las parcelaciones ilegales incluidas en el suelo no urbanizable hasta que se ejecute totalmente el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al apartado anterior, no permitiéndose ni considerándose a ningún efecto legalizable la par-

relación ni la edificación en ellas ni en su entorno próximo. Asimismo, hasta que se ejecute el correspondiente planeamiento de desarrollo, los edificios existentes en dichos suelos que no contaran con la necesaria licencia se considerarán construcciones no autorizadas disconformes con el plan.

5. Los particulares deberán presentar a trámite los planes de desarrollo a los que aluden los apartados anteriores de esta disposición en el plazo de tres años desde la aprobación definitiva del plan general que delimite el sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado que comprenda la parcelación irregular.
6. Los planes de desarrollo deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:
  - a) Delimitación del ámbito ordenado. El municipio puede exigir la adición, a costa de los promotores, de suelos exteriores al ámbito ordenado, al que se atenderá estrictamente el planeamiento de desarrollo, destinándose dichos suelos exclusivamente a soportar espacios libres y equipamientos públicos, de cesión gratuita y obligatoria, que no estarán al servicio exclusivo de los núcleos de población ordenados, con objeto de corregir la agresión territorial producida por el núcleo o a compensar las insuficiencias dotacionales producidas por la población asentada irregularmente sobre los suelos urbanos de su entorno.
  - b) Trazado y características de la red viaria, con previsión de estacionamientos y expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes, tanto en el interior del sector como en los tramos de conexión con el viario público general del municipio, considerando la incidencia sobre el entorno de la circulación de vehículos en los accesos a la urbanización, y estableciendo con cargo a las cargas de urbanización, si es necesario, la mejora de dichos accesos, en cuanto a su dimensión y tratamiento, aunque se sitúen fuera del núcleo de población. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, todo el suelo destinado a soportar la red viaria será inscrito en el Registro de la Propiedad como finca independiente, adscrita a tal uso, indivisible y carente de aprovechamiento urbanístico. En

ningún caso se admitirá un trazado de la red viaria que no se atenga a las condiciones mínimas exigidas por la normativa de protección frente a incendios, debiéndose contemplar la adecuación de las calles a la anchura mínima y demás condiciones de trazado y construcción como determinación de obligada materialización por los proyectos de reparcelación y urbanización que desarrollen el plan especial.

- c) Delimitación de terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas, de recreo y expansión, de equipamientos y servicios, ya sean públicas o privadas. Se destinará a espacios libres públicos o comunitarios de uso público, al menos, el diez por ciento de la superficie del sector que se ordene, en los términos exigibles conforme a esta Ley y a sus disposiciones de desarrollo. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, los terrenos destinados a soportar los espacios libres y dotaciones quedarán inscritos en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, adscritas a tales usos, indivisibles y, en su caso, carentes de aprovechamiento urbanístico.
- d) Determinaciones relativas a la parcelación.
- e) Razonamiento del cálculo de los parámetros de edificabilidad y del aprovechamiento medio del sector.
- f) Reglamentación detallada de los usos pormenorizados del suelo, de los índices cuantitativos de aprovechamiento, las condiciones urbanísticas, sanitarias, higiénicas y de ornato de las construcciones y de los cerramientos de las propiedades.
- g) Trazado y características de todos los servicios e instalaciones exigidos con carácter general en el suelo urbano, resolviendo el enlace con las redes generales. Se incluirán las determinaciones que sean precisas en relación con la clausura de todos los pozos ciegos, fosas sépticas e instalaciones individuales de vertido existentes en el área, que será obligatoria desde el momento de la finalización de la ejecución de la urbanización.
- h) Plan detallado de obras y actuaciones de adecuación de las construcciones existentes a las mínimas condiciones de ornato

y coordinación formal. En particular, se valorará el estado de los cerramientos de las parcelas, proponiéndose la sustitución temporalmente programada, y garantizada por los propietarios afectados en la forma establecida en la legislación de contratos de las Administraciones públicas, de los elementos discordantes por otros que resulten adecuados.

- i) Estudio de los riesgos naturales que pudieran presentarse en la zona, y justificación de la ordenación y las medidas especiales adoptadas en relación con su prevención, previos los informes que, en su caso, procedan.
  - j) Determinaciones dirigidas a la reducción de los impactos ambientales del núcleo de población sobre su entorno, con atención a la integración paisajística, para la que se preverá, si resulta pertinente, la plantación de especies arbóreas.
  - k) Evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan.
  - l) Forma de gestión y plazos para la ejecución de la urbanización, el acondicionamiento y la legalización de las edificaciones, y, en general, el cumplimiento de las obligaciones contraídas, con mención expresa de las consecuencias del incumplimiento de estas obligaciones. No se admitirá la ejecución parcial del planeamiento de desarrollo ni la división del sector en más de una unidad de ejecución. Tampoco se admitirá la división de la etapa única en diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización, salvo que la primera corresponda a la implantación completa de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua.
  - m) Documento de garantías y compromisos a que deban ajustarse la ejecución de la urbanización y su conservación. Aun cuando el municipio reciba cesiones de suelo de sistemas por efecto de la ejecución del plan, podrá exigir la constitución por tiempo indefinido de una entidad de conservación, en la que se integren todos los propietarios de terrenos, para el mantenimiento de la urbanización.
7. Con independencia de cuanta documentación exige la legislación urbanística para los planes de desarrollo, los que se tramiten en aplicación de esta disposición contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria informativa, en la que, en particular, se consigne pormenorizadamente la situación registral de la propiedad y la consolidada de hecho en el estado de la posesión, la edificación y los usos del suelo y las infraestructuras y servicios existentes, así como todos aquellos datos históricos de la parcelación relativos a fechas de las segregaciones, personas implicadas o grado de estabilidad en la utilización de la edificación por los parcelistas. Se incluirá igualmente una relación de todos los titulares actuales de suelo, con sus nombres, apellidos y direcciones.

La memoria informativa incorporará, como anejo, una ficha de estado actual de cada parcela, con expresión de cuantas características resulten relevantes para la actuación, tales como la superficie de la parcela, superficie construida, usos, características de la edificación, parámetros urbanísticos consolidados, titularidad, datos registrales y catastrales, fechas de segregación y última transmisión, valoración de las obras y los cerramientos en relación con las normas de ornato del plan, medidas correctoras previstas o existencia de pozos de captación y vertido, así como fotografía o fotografías en colores, y croquis de la edificación existente.

- b) Memoria justificativa de la oportunidad de la actuación, así como de los plazos a los que haya de ajustarse, de la ordenación, de los parámetros urbanísticos adoptados, del sistema o sistemas de actuación procedentes y de cuantos compromisos deban asumir las partes implicadas.

La memoria justificativa incorporará, como anejo, un documento comprensivo de un estudio de riesgos naturales, redactado previos los informes que, en su caso, procedan, proyecto de integración paisajística y proyecto de medidas para la minimización de los impactos ambientales derivados de los vertidos, suministros y captaciones motivados por el núcleo irregular y de la circulación en torno al mismo.

- c) Planos de información, con expresión de la delimitación del sector, de los predios existentes y del estado de la propiedad, de las características de la edificación y de los usos del suelo, de las infraestructuras individuales de captación de agua y vertido que existan, y de la situación en relación con las infraestructuras

territoriales existentes. Estos planos se elaborarán a escala adecuada, no inferior a 1:2000.

d) Planos de ordenación, con el contenido y la escala propios de los planes especiales de ordenación integral.

e) Ordenanzas reguladoras.

f) Plan de etapas.

g) Estudio económico y financiero.

h) Documento de compromisos de la iniciativa particular.

8. Desde el momento en que se proceda a la aprobación inicial de un plan general que regule los procesos previstos en los apartados anteriores, quedarán en suspenso cualesquiera actos de parcelación en los terrenos afectados por los mismos. El planeamiento de desarrollo condicionará necesariamente la edificación de parcelas colindantes que pertenezcan al mismo propietario o a sus familiares en línea recta a su agrupación o agregación, a través del correspondiente proyecto de reparcelación, con independencia de su situación civil anterior e incluso en el caso de que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad, quedando las unidades prediales así formadas plenamente sometidas a las limitaciones establecidas en esta disposición.

9. El plan general o, en su defecto, el planeamiento de desarrollo, fijarán la parcela mínima, que no podrá ser inferior a la superficie que se encuentre consolidada en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse. En caso de existir una situación de heterogeneidad tal que haga difícil establecer esta superficie, el plan general determinará un valor característico, por debajo del que no podrá descender la superficie que se establezca para la parcela mínima a efectos de segregación o división. Sobre cada parcela mínima se podrá construir una sola vivienda. El planeamiento de desarrollo podrá determinar que se considerarán edificables las parcelas inferiores a la mínima que ya estuvieran segregadas antes de la suspensión de actos de parcelación, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas, agrupándose en caso contrario las parcelas inferiores con sus colindantes en el proceso de gestión.

10. Los únicos usos lucrativos admisibles en los ámbitos a que se refiere esta disposición son los de la vivienda unifamiliar, los agrícolas vinculados a la explotación familiar, con posibilidad de construcción de invernaderos y viveros, y los ganaderos compatibles con la dedicación residencial. En ningún caso se admitirá más edificación residencial que la vivienda unifamiliar aislada o pareada, con exclusión expresa de las viviendas en hilera, de las agrupaciones en forma de propiedades horizontales tumbadas y, en general, de la construcción de más de una vivienda en cada parcela. Las edificaciones tendrán las características establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
11. La edificabilidad sobre parcela neta establecida por el planeamiento de desarrollo en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse no podrá superar la fijada por el plan general sobre la base del índice de edificación característica en el ámbito correspondiente, aplicando los coeficientes de minoración o incremento que procedan. El propio plan general establecerá los criterios para calcular el índice de edificación característica en metros cuadrados por metro cuadrado. El plan general que prevea los procesos a que se refiere esta disposición deberá incluir la planimetría y los datos catastrales precisos para calcular el índice de edificación característica que deberán tomarse como referencia.
12. El aprovechamiento medio del sector será el resultado de dividir la superficie edificable lucrativa total, obtenida según lo dispuesto en el apartado anterior, por la superficie del sector. Los terrenos destinados a soportar la cesión al municipio del porcentaje del aprovechamiento medio establecido por la legislación vigente deberán constituir fincas vacantes de edificación anterior.
13. La Dirección general competente en materia de urbanismo elaborará en el plazo de cuatro años tras la entrada en vigor de esta Ley un censo de las parcelaciones ilegales existentes a la entrada en vigor de esta Ley que podrán acogerse a lo establecido en esta disposición. Asimismo, elaborará en el mismo plazo un censo de ámbitos degradados por la realización de actuaciones urbanísticas ilegales aisladas, en las que deberá elaborarse, conforme a lo que se establezca reglamentariamente, un plan especial que, sin perjuicio en todo caso de lo establecido en los artículos 258.2,

266.3 y 280.6, incorporará las medidas precisas para acelerar la reposición de la legalidad infringida al estado anterior a la infracción y evitar la consolidación y extensión de las conductas infractoras.

**Séptima.**— *Régimen aplicable a los procedimientos de otorgamiento de licencias y autorizaciones.*

1. Esta Ley no será de aplicación a los procedimientos de otorgamiento de licencias o de autorización de usos en suelo no urbanizable que se hayan iniciado antes de su entrada en vigor.
2. El régimen de autorización mediante licencia de obras de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, según lo previsto en el artículo 30.2, sólo se aplicará en los municipios que dispongan de plan general adaptado u homologado a la misma que prevea expresamente dicho uso en suelo no urbanizable. En los restantes municipios no podrán autorizarse edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar salvo que, previa modificación, revisión o aprobación de plan general, así se prevea expresamente en el mismo conforme a lo establecido en esta Ley.

**Octava.**— *Régimen aplicable a los proyectos supramunicipales.*

El régimen de los planes y proyectos de interés general de Aragón establecido en esta Ley no será de aplicación a los proyectos supramunicipales que hayan sido aprobados antes de su entrada en vigor.

**Novena.**— *Régimen aplicable para la delimitación de sectores.*

1. La aprobación inicial de planes parciales que delimiten sectores en el suelo urbanizable no delimitado clasificado bajo el régimen resultante de la Ley 6/1998, de 13 de abril, y la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en los municipios a los que se refiere el artículo 57.4.a), requerirá previo informe favorable, de carácter vinculante, del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
2. La emisión del informe podrá instarla únicamente el municipio afectado justificando en su solicitud que la delimitación propuesta es coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio subyacente en el plan general, de conformidad con la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y atendido lo establecido en los artículos 39 y 40.

**Décima.**— *Régimen aplicable a las reservas.*

1. A los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo no aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta Ley les será de aplicación el régimen de reservas establecido en la misma, completado, en cuanto resulte compatible, por el previsto en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero.
2. En relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta Ley, a los cuales resultase de aplicación el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, la Administración competente para aprobarlos definitivamente podrá, en ese mismo trámite o con anterioridad al mismo, de oficio o a instancia de sus promotores, cuando se trate de planeamiento de iniciativa particular, optar por el régimen de reservas vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial o el establecido en esta Ley, completado, en cuanto resulte compatible con el mismo, por el previsto en el citado Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo.
3. Los planes parciales que se aprueben inicialmente tras la entrada en vigor de esta Ley deberán establecer la reserva de terrenos destinados al sistema autonómico de vivienda social en alquiler prevista en el artículo 54.3.
4. La aplicación de esta disposición transitoria no podrá suponer en ningún caso una minoración de la superficie total de suelos objeto de cesión obligatoria y gratuita en cumplimiento del régimen de reservas vigente antes de la entrada en vigor de esta Ley.

**Undécima.**— *Ejecución del planeamiento.*

1. Lo establecido en esta Ley para la ejecución del planeamiento no será de aplicación cuando a su entrada en vigor se hubiesen aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación, el proyecto expropiatorio o el proyecto de obras ordinarias correspondientes a la

actuación de que se trate o se hubiese otorgado licencia condicionada a la simultánea ejecución de la urbanización.

2. En los demás supuestos, la ejecución del planeamiento, aun cuando no esté adaptado a esta Ley, tendrá lugar desde su entrada en vigor a través de las formas de gestión establecidas en la misma, teniendo en cuenta los siguientes criterios:
  - a) Cuando no se hubiese establecido sistema de actuación, se aplicará la gestión directa o indirecta a elección del municipio. El municipio, en tanto no se pronuncie sobre la forma de gestión, podrá no admitir a trámite programas de compensación o alternativas técnicas de programa de urbanización.
  - b) Cuando se hubiesen establecido los sistemas de actuación de expropiación o cooperación, o acordado la aplicación del de ejecución forzosa, se aplicará la gestión directa salvo que el municipio opte expresamente por la gestión indirecta.
  - c) Cuando se hubiese establecido el sistema de actuación de compensación, se aplicará la gestión indirecta por compensación salvo que el municipio opte expresamente por la gestión directa o la gestión indirecta por urbanizador. El plazo para presentar el programa de compensación se computará desde la entrada en vigor de esta Ley cuando esté definitivamente aprobado el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.
  - d) Cuando se hubiese establecido el sistema de actuación de concesión de obra urbanizadora o el planeamiento hubiese previsto la ejecución mediante sistemas de actuación indirecta sin concretarlos, se aplicará la gestión indirecta por urbanizador, salvo que el municipio opte expresamente por la gestión directa o la gestión indirecta por compensación.
3. En tanto se proceda a la adaptación del planeamiento, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo no inferior a diez días, podrán establecerse las bases orientativas para la ejecución del planeamiento, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, así como las bases generales para la aprobación de programas de urbanización, cuando sean precisas.

4. Los acuerdos de fijación de la forma de gestión que se adopten conforme a esta disposición deberán ser publicados en la forma establecida en esta Ley.

**Duodécima.**— *Bases generales para la aprobación de programas de urbanización.*

El Departamento competente en materia de urbanismo aprobará las bases generales para la adjudicación de programas previstas en el artículo 182.4, que serán de aplicación directa en tanto los municipios aprueben las previstas en el apartado primero del mismo artículo.

**Decimotercera.**— *Régimen aplicable a los patrimonios públicos de suelo y a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos de suelo.*

1. La obligación de constituir el patrimonio público de suelo se extiende a los municipios que disponen de normas subsidiarias municipales, aun cuando no hayan sido adaptadas como plan general.
2. La enajenación o constitución del derecho de superficie sobre suelo proveniente de los patrimonios públicos de suelo tendrá lugar en todo caso conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa de vivienda, salvo que, tratándose de procedimientos en competencia, a su entrada en vigor se haya ya seleccionado al adjudicatario, aun cuando no se haya formalizado la transmisión.

**Decimocuarta.**— *Régimen transitorio de los convenios urbanísticos.*

1. Deberán adaptarse a lo establecido en esta Ley los convenios urbanísticos no ejecutados a su entrada en vigor por causa no imputable a la Administración. Se entenderá en todo caso que no han sido ejecutados los convenios de planeamiento cuando el planeamiento no haya sido inicialmente aprobado y los de gestión cuando, siendo precisa la aprobación de un instrumento de ejecución, no se haya producido su aprobación inicial por causa no imputable a la Administración.
2. La adaptación de los convenios a lo establecido en esta Ley, cuando sea posible, requerirá, como mínimo, la sumisión a información pública del convenio revisado por plazo no inferior a veinte días, y su posterior ratificación por parte del órgano administrativo competente.

3. Los convenios urbanísticos que, debiendo serlo, no sean adaptados a lo establecido en esta Ley en el plazo de seis meses tras su entrada en vigor se considerarán denunciados por ministerio de la Ley y carecerán de toda fuerza vinculante para las partes.

**Decimoquinta.**— *Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores.*

Esta Ley no será de aplicación en los procedimientos sancionadores que se hayan iniciado antes de su entrada en vigor en cuanto pudiese resultar desfavorable al imputado.

**Decimosexta.**— *Régimen aplicable a las zonas periféricas.*

Las zonas periféricas delimitadas en instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por lo establecido en la misma para las zonas de borde.

**Decimoséptima.**— *Régimen del subsuelo.*

Las disposiciones de esta Ley sobre el régimen del subsuelo serán de aplicación cuando se proceda a la aprobación o modificación de planeamiento que establezca las determinaciones previstas en la misma. En los restantes supuestos, sólo serán de aplicación cuando se proceda a la aprobación o revisión del plan general.

**Decimoctava.**— *Régimen transitorio de órganos colegiados.*

1. El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón existente a la entrada en vigor de esta Ley ejercerá las competencias que esta Ley atribuye al Consejo de Urbanismo de Aragón hasta que se constituyan el Consejo de Ordenación del Territorio previsto en la normativa aragonesa de ordenación del territorio y el Consejo de Urbanismo de Aragón.
2. En tanto no se constituyan los Consejos Provinciales de Urbanismo previstos en esta Ley, las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio ejercerán las competencias de dichos Consejos.

## DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**Primera.**— *Derogación expresa.*

Quedan expresamente derogadas las siguientes disposiciones:

- a) Los preceptos vigentes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, con todas las modificaciones que con posterioridad a su entrada en vigor haya podido sufrir.
- b) El artículo 28 de la Ley 15/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas.
- c) El apartado primero del artículo 3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, incluyendo la adición al mismo introducida por el apartado primero del artículo único de la Ley 9/2004, de 20 de diciembre.
- d) El apartado undécimo del artículo 15 de la Ley 1/2009, de 30 de marzo, del Consejo Consultivo de Aragón.<sup>1</sup>
- e) El artículo 23 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.
- f) La letra b) del apartado A) del artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.
- g) El artículo 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.
- h) Las disposiciones transitorias primera, segunda y tercera del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios.

---

1. Dicho apartado sometía a dictamen preceptivo del Consejo Consultivo la "modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico regulados por la ley cuando tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de suelo no urbanizable especial o de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el plan".

- i) Los artículos 9, 10, 17, 21 a 23, 25, 27.1.f), 40.3, 67, 68, 70, 78.1, 90.5, 98.2, 100.2, 102 a 104, 118.1, 119, 120, 130 a 140, 151.2, 153.2, 154.2.b), 155, 156 a 158, y 163 a 174 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.
- j) Decreto 85/1990, de 5 de junio, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes de protección urbanística en Aragón.

**Segunda.**— *Derogación por incompatibilidad.*

Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley, incluidos los artículos no expresamente derogados del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

## **DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.**— *Modificación de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.*

El apartado segundo del artículo 230 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, queda redactado del siguiente modo: «2. Las obras se ejecutarán conforme a su proyecto técnico y su correspondiente dotación presupuestaria. La competencia para aprobar el proyecto corresponderá, salvo previsión contraria de la Ley, al órgano que lo sea para contratar».

**Segunda.**— *Modificación del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.*

1. La letra c) del apartado A) del artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón, queda redactada del siguiente modo: «c) Informar los planes y proyectos de interés general de Aragón promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma, cualquiera que sea su objeto».

2. La letra d) del apartado A) del artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón, queda redactada del siguiente modo: «Promover planes y proyectos de interés general de Aragón, cualquiera que sea su objeto».
3. La letra b) del apartado C) del artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón, queda redactada de la siguiente forma: «b) La declaración de interés comarcal para su tramitación por el régimen de planes y proyectos de interés general de Aragón establecido en la legislación de urbanismo de proyectos de exclusivo interés comarcal, cualquiera que sea su objeto, previo acuerdo favorable del Gobierno de Aragón. La declaración del interés general de Aragón conforme a la legislación de ordenación del territorio y urbanismo implicará la atribución de la plena competencia a la Administración de la Comunidad Autónoma».

**Tercera.**— *Referencias a proyectos supramunicipales en otras normas.*

Las remisiones al régimen jurídico de los proyectos supramunicipales regulados en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, realizadas en cualesquiera otras normas jurídicas para la autorización de las actuaciones de que se trate, se entenderán realizadas al régimen de los proyectos de interés general de Aragón regulados en la legislación de ordenación del territorio y en esta Ley.

**Cuarta.**— *Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio.*

Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario, total o parcial, de esta Ley, el desplazamiento del Derecho supletorio estatal no afecta a los contenidos de los Reglamentos estatales en materia de urbanismo compatibles con el contenido de la misma, de manera que continuarán aplicándose como Derecho supletorio en la Comunidad Autónoma los siguientes preceptos, salvo en los extremos derogados por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero:

- a) Los artículos 10.1 y 11 a 14 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.

- b) El artículo 28 del Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por planes de ordenación urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.
- c) Los artículos 46, 47, 58 a 63, 65, 67 a 104, 107.2 y 3, 108 a 111, 115, 116 a 130, 136, 137, 181 a 183 y 194 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- d) Los artículos 1 a 11, 17 a 28, 32, 33, 34.1 y 5, 35, 38, 39, 40, 41, 45 a 52, 55, 58 a 63 y 92.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

**Quinta.**— *Cartografía.*

Corresponde a los Departamentos competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobar la reglamentación que permita normalizar la elaboración de la cartografía de utilidad urbanística, a fin de posibilitar que la reproducción en soporte digital de los documentos de planeamiento esté debidamente coordinada en toda la Comunidad Autónoma y facilitar su integración en el sistema de información territorial de Aragón.

**Sexta.**— *Adecuación de sanciones.*

Se autoriza al Gobierno de Aragón para adecuar periódicamente el importe de las sanciones y multas coercitivas establecidas en esta Ley a las variaciones que pueda experimentar el coste de la vida, conforme al índice general de precios al consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

**Séptima.**— *Ámbito de aplicación del régimen urbanístico simplificado.*

1. Dentro del plazo de seis meses contado desde la entrada en vigor de esta Ley, se dictará la Orden del Consejero competente en materia de urbanismo prevista en el artículo 284.3, que incluirá las siguientes cuestiones:
  - a) Identificación de los municipios de la delimitación comarcal de Zaragoza o las comarcas de Alto Gállego, Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp, Comunidad de Teruel, Gúdar-Javalambre, Hoya de Huesca/Plana de Uesca, Jacetania, Maestraz-

go, Matarraña/Matarranya, Ribagorza y Sobrarbe, que podrán acogerse al régimen urbanístico simplificado conforme a lo establecido en el artículo 284.3.a), distinguiendo los municipios con población inferior a mil habitantes de los de población inferior a dos mil habitantes.

b) Identificación de los municipios que no podrán acogerse al régimen urbanístico simplificado en virtud de lo dispuesto en el artículo 284.3.b), distinguiendo los municipios con población inferior a mil habitantes de los de población inferior a dos mil habitantes.

2. Dentro del plazo de tres meses contados desde la entrada en vigor de esta Ley, los municipios afectados por lo establecido en el artículo 284.3 podrán formular solicitudes al Consejero competente en materia de urbanismo a los efectos establecidos en esta disposición.

**Octava.**— *Desarrollo reglamentario.*

Queda autorizado el Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones exigidas para el desarrollo de esta Ley.

**Novena.**— *Jurado Aragonés de Expropiación.*

1. El reglamento de organización y funcionamiento del Jurado Aragonés de Expropiación será aprobado en el plazo de seis meses. Dentro del plazo de los tres meses siguientes deberán nombrarse los miembros del Jurado.
2. El Jurado Aragonés de Expropiación ejercerá las funciones que esta Ley le atribuye respecto de los procedimientos expropiatorios de su competencia que se inicien con posterioridad a su constitución.

**Décima.**— *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor transcurridos tres meses contados desde el día de su publicación en el *Boletín Oficial de Aragón*.

**δ 3. Decreto 52/2002, de 19 de febrero,  
del Gobierno de Aragón, por el que  
se aprueba el Reglamento de desarrollo  
parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo,  
Urbanística, en materia de organización,  
planeamiento urbanístico y régimen  
especial de pequeños municipios**

(Publicada en el “Boletín Oficial de Aragón” núm. 28,  
de 6 de marzo de 2002; corrección de errores  
en el Boletín Oficial de Aragón núm. 31, de 13 de marzo de 2002  
y en el núm. 49, de 26 de abril de 2002)



δ **3 Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios<sup>1</sup>**

## **PREÁMBULO**

La Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en su disposición final segunda, otorgó al Gobierno de Aragón un plazo de dos años para aprobar el correspondiente desarrollo reglamentario, «total o parcial», dejando pues al criterio discrecional del Ejecutivo la elección de la dimensión e intensidad del desarrollo reglamentario. La importancia económica y social de la tarea y su complejidad desde una perspectiva técnica y jurídica, así como la notable repercusión que está llamada a tener en la práctica urbanística en nuestra Comunidad, aconsejan no demorar en exceso dicho desarrollo. Por ello, el Gobierno asumió como objetivo fundamental avanzar en el proceso de renovación del ordenamiento urbanístico aragonés. Manteniendo una sistemática con cierta tradición entre los operadores urbanísticos, la primera parte del desarrollo reglamentario global que el Gobierno ha considerado conveniente preparar durante la presente Legislatura ha sido la relativa al planeamiento urbanístico. No obstante, conviene advertir que, junto a la normativa de desarrollo sobre planeamiento urbanístico, este Reglamento contiene también diversas disposiciones de desarrollo sobre organización y régimen jurídico en el ámbito urbanístico, así como otras relativas a diferentes aspectos del régimen urbanístico especial de los pequeños municipios.

La entrada en vigor de esta nueva normativa reglamentaria autonómica producirá el desplazamiento del Derecho supletorio estatal en las materias objeto de la misma. Así, si la Ley Urbanística, al establecer el régimen urbanístico propio de la Comunidad Autónoma, desplazó ya buena parte de la normativa del Estado de carácter supleto-

---

1. Los apartados h) e i) de la Disposición derogatoria primera de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, declaran expresamente derogados diversos preceptos de este Decreto y del Reglamento que aprueba, derogación que se hace constar en cada uno de los artículos en cuestión. Hay que tener en cuenta que, además de esa derogación expresa, la Disposición Derogatoria segunda considera también derogados por incompatibilidad los artículos del Reglamento no expresamente derogados cuando se opongan a lo establecido en dicha Ley, lo que obliga a interpretar si existe o no dicha incompatibilidad en la aplicación de este Reglamento.

rio, precisando, con objeto de evitar problemas en su aplicación, los preceptos reglamentarios estatales compatibles con sus propios contenidos, este Reglamento señala ahora, específicamente, los preceptos reglamentarios supletorios estatales que dejan de ser aplicables en la Comunidad Autónoma.

Especial referencia conviene hacer a la importancia que el Reglamento está llamado a tener en la práctica urbanística municipal. No puede ocultarse tal circunstancia pues aunque el Reglamento es, ante todo, urbanístico, incide muy directamente sobre una de las más importantes actividades desarrolladas por nuestros Municipios. Precisamente por ello, el Reglamento trata de resolver los problemas de compatibilidad que se han suscitado entre la legislación urbanística y la nueva legislación básica y aragonesa de régimen local en relación con la aprobación del planeamiento, de los proyectos de reparcelación y de otros instrumentos de gestión urbanística. La legislación de régimen local garantiza, por un lado, la competencia del Ayuntamiento Pleno en relación con la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística; y, por otro lado, la competencia del Alcalde para las aprobaciones de los instrumentos de gestión urbanística y proyectos de urbanización. A partir de ahí, pero respetando siempre tales límites, diseña un marco flexible que puede alterar la legislación urbanística autonómica, marco dentro del cual se sitúa en todo momento el Reglamento.

El Título preliminar del Reglamento contiene diversas disposiciones generales y sobre organización en el ámbito urbanístico. Así, tras identificar de forma precisa cuáles son las Administraciones urbanísticas, se regulan los consorcios y las denominadas Entidades Urbanísticas Colaboradoras acogiendo, por último, la posibilidad de utilizar sociedades instrumentales para el ejercicio de las competencias urbanísticas. En todo caso, gran parte de la regulación incorporada en este Título del Reglamento, especialmente en lo que respecta a los aspectos organizativos, no pasa de ser una oferta a las Administraciones competentes en la materia para que puedan elegir la fórmula más adecuada para encauzar su actuación. Serán éstas las que habrán de elegir entre las diferentes opciones organizativas que les plantea la normativa de desarrollo de la Ley Urbanística.

El Plan General de Ordenación Urbana se ha afianzado en la Ley Urbanística como el instrumento de planeamiento urbanístico más importante. El Plan General es el soporte necesario para la ordenación urbanística integral del territorio y sólo a partir de su existencia puede plantearse un desarrollo urbanístico activo de las ciudades y pueblos, frente a la mera situación urbanística vegetativa que, a partir de normas de aplicación directa, se da en los municipios que no disponen de este instrumento. La capacidad directiva del Plan General en la legislación urbanística aragonesa resulta notablemente ampliada al atenuarse la rigidez que una interpretación estricta de la legislación estatal sobre régimen del suelo puede producir. Ello no significa que el Municipio, al adoptar un concreto modelo de desarrollo urbano, no deba justificar sus decisiones sobre clasificación del suelo y diseño de la ciudad. Todo lo contrario, debe hacerlo acreditando el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica. La motivación es la base fundamental de dichas decisiones porque, de otro modo, la decisión municipal, que tiene incidencia muy directa sobre el régimen jurídico aplicable a las distintas partes del término municipal, podría llegar a contrariar las normas básicas estatales. Los Municipios deben, pues, ser plenamente conscientes de la importancia y consecuencias de las decisiones que han de adoptar a la hora de dotarse de su Plan General conforme a la Ley Urbanística.

Así pues, el Plan General, que normalmente tendrá como ámbito territorial el correspondiente a un término municipal, aunque puede abarcar varios, tiene atribuida por el ordenamiento jurídico urbanístico una doble función principal. Por una parte, clasifica el suelo de la totalidad del término municipal y, por otra parte, a través de sus diferentes determinaciones, define el modelo estructural del territorio, pormenoriza las pautas necesarias para su implantación y establece el marco fundamental de protección del mismo desde la perspectiva de la sostenibilidad del desarrollo.

En cuanto a la definición del modelo estructural, este Reglamento, como la Ley que desarrolla, entronca básicamente con la tradición del Derecho urbanístico español y parte de considerar que la estructura urbanística del territorio se vertebra a través de los sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres públicos y de equipamientos, introduciendo, eso sí, una pormenorizada conceptualización de cada uno de los elementos integrantes de los anteriores y del tra-

tamiento de los mismos que el Plan debe de abordar. El plano de la adopción del modelo territorial se complementa con la reglamentación de las denominadas infraestructuras que afectan a ámbitos superiores al ordenado por el Plan General, con la definición de medidas complementarias a introducir para la protección y conservación de elementos concretos y estratégicos del territorio, y con la fijación de parámetros concretos de reservas para vivienda protegida atribuyendo a esta función rango estructurante del modelo territorial.

En cuanto a la clasificación del suelo, el Reglamento parte del nuevo esquema clasificador que la Ley Urbanística recoge a partir de lo que el legislador estatal ha dispuesto. Este nuevo esquema, que altera sensiblemente tanto la concepción clásica del suelo no urbanizable como la del urbanizable, que pasa a tener la consideración de residual, es desarrollado de forma pormenorizada, al hilo de la regulación del Plan General. Tras tomar como punto de partida la obligatoriedad que afecta al Plan General en orden a la clasificación de la totalidad del suelo que conforma su ámbito de aplicación, el Reglamento aborda la definición de las pautas a partir de las que se ha de proceder a la división del territorio en las distintas clases y, dentro de cada clase, en las distintas categorías que la Ley Urbanística Aragonesa establece. A partir de ahí se aborda la regulación exhaustiva, primero, de las determinaciones genéricas y, posteriormente, de las específicas que el Plan General debe contener en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado, en suelo no urbanizable genérico, en suelo no urbanizable especial, en suelo urbanizable delimitado y en suelo urbanizable no delimitado.

En el contexto global del suelo urbano, se mantiene y abunda en la línea de la limitación de la discrecionalidad del planificador urbanístico y se respeta la ya clásica teoría jurisprudencial de la fuerza normativa de lo fáctico, al regular las determinaciones del Plan General para el suelo urbano consolidado y para el suelo urbano no consolidado, que se han de configurar a partir de unos criterios sustantivos o materiales y no tanto de criterios formales que, a la postre, se supeditan a los anteriores. En relación con el suelo urbano consolidado, el Plan General ha de contener la ordenación detallada, que viene condicionada por la realidad física preexistente, en los términos que se detallan. En relación con el suelo urbano no consolidado, el Plan General puede igualmente contener la regulación pormenorizada, previa definición de

las unidades correspondientes, o bien limitarse, en los términos que se expresan, a ejercer una función marco en orden al futuro desarrollo de la ordenación pormenorizada mediante Planes especiales. En relación con el suelo no urbanizable, el Plan General debe introducir la determinación específica de aquellos suelos concretos que, siendo acreedores a una concreta necesidad de protección desde las diferentes perspectivas contempladas en la legislación básica estatal y en la Ley Urbanística, hayan de pasar a formar parte de la categoría de suelo no urbanizable genérico y la de aquellos otros que, teniendo una reforzada necesidad de protección, deban ser necesariamente categorizados como suelo no urbanizable especial por venir así definidos a priori por la legislación sectorial, o por entenderlo así el planificador, previa la correspondiente justificación. En relación con el suelo urbanizable se recoge, en el marco de la Ley Urbanística Aragonesa, la tradición del Derecho urbanístico español en lo tocante al antiguo programado, ahora en relación con el nuevo suelo urbanizable delimitado, respecto del que el Plan General concreta la determinación del aprovechamiento medio, si bien en lo demás ejerce una función básicamente referencial y, en consecuencia, remite a la posterior concreción y desarrollo mediante Planes parciales. Respecto del suelo urbanizable no delimitado el Reglamento afronta la profundización en la regulación jurídica de esta novedosa categoría de suelo. Aquí el Plan General ha de establecer los criterios básicos de sectorización y de un ulterior y consecuente desarrollo urbanizador.

El Reglamento regula de forma detallada las determinaciones genéricas y concretas que los Planes Generales deben de contener, así como la documentación que integra el Plan General y los procedimientos de formulación y aprobación del mismo. Respecto de la cuestión de la documentación se ha reproducido el planteamiento clásico en la materia a partir de la consideración de que ni la legislación urbanística aragonesa exigía la introducción de grandes novedades, ni tampoco parecía prudente alterar las pautas de trabajo y los modos de expresión documental de los equipos técnicos formados a lo largo de los últimos años en la redacción de planeamiento urbanístico. Resulta algo más novedoso, en cambio, el tratamiento específico del denominado proceso de formulación del Plan, cuya regulación venía echándose de menos, al existir un vacío normativo que podía generar cierta confusión respecto del conjunto de actuaciones que se producen en el contexto inmediatamente anterior al comienzo del procedimiento

de aprobación del Plan. El proceso de formulación se inicia con la decisión de abordar la tarea de redactar y preparar un documento completo de Plan General y culmina con el sometimiento de dicho documento al trámite de aprobación inicial. El procedimiento de aprobación da comienzo con el acuerdo de aprobación inicial. El proceso continúa con la información pública y aprobación provisional y culmina con la aprobación definitiva por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma, previa una segunda información pública en los supuestos que el Reglamento detalla. El Título II se cierra con la regulación específica de la actuación administrativa tendente a la aprobación definitiva de Planes Generales, previendo, de conformidad con la Ley Urbanística, la posible aprobación pura y simple, la aprobación parcial —que no aprobación definitiva con prescripciones, posibilidad inexistente en la Ley Urbanística y en este Reglamento— y la suspensión de la aprobación definitiva.

Otro conjunto de preceptos de este Reglamento de especial significado es el dedicado, en el Título II, al desarrollo de los correspondientes preceptos de la Ley Urbanística relativos a los Planes Parciales. Nos encontramos ante la figura de planeamiento aplicable, por definición, en los ámbitos de expansión de la ciudad, en los nuevos suelos que hayan de incorporarse, una vez urbanizados, a la misma. El Plan Parcial operará pues, como venía siendo tradicional en la legislación estatal, en el ámbito del suelo urbanizable y en todo caso como instrumento de desarrollo del Plan General, conforme a las prioridades establecidas en el mismo y de forma coherente con el modelo de desarrollo urbano que en él se diseña.

Nótese que el primero de los preceptos que se dedica a la regulación de los Planes Parciales alude a las prioridades establecidas en el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional. Dicha referencia, sin embargo, no debe entenderse como una reintroducción de la criticada —por rígida e incumplida— programación, que si bien puede existir, no resulta ya de obligada inclusión. El elemento clave en la nueva regulación no es otro que la racionalidad del desarrollo urbano que constituye también, como ya ha quedado señalado, el parámetro fundamental para la construcción del modelo incorporado al Plan General.

El ámbito de los Planes Parciales podrá comprender uno o varios sectores, sin perjuicio de la justificación específica de los mismos exi-

gida especialmente cuando se trate de sectores en suelo urbanizable no delimitado. Habida cuenta de la transformación que puede implicar en el desarrollo de la actividad urbanística la hipotética generalización del suelo urbanizable, en su modalidad de no delimitado, el Reglamento pone especial cuidado en exigir del Plan Parcial la calificación de la urbanización como pública o privada imponiendo, en atención a determinadas circunstancias, el carácter privado de algunas de ellas. Asimismo, resulta de especial importancia el desarrollo de la Ley en orden a precisar el límite máximo de edificabilidad. A este respecto, se establecen las reglas de cálculo de dicho límite máximo en cada sector determinando los aprovechamientos computables, con exclusión de los correspondientes a cualesquiera equipamientos públicos, y se precisa cuál es la superficie de referencia.

En cuanto al contenido del Plan Parcial, el Reglamento trata de evitar la introducción repentina de grandes novedades que pudieran suponer una quiebra, con las incertidumbres que la misma generaría, en la práctica urbanística ya asentada. Sin embargo, ello no significa que no se introduzcan innovaciones, especialmente en lo que respecta a los módulos de reserva que, prescindiendo de la sistemática del Reglamento de Planeamiento estatal, se integran ahora, completamente redefinidos de acuerdo con estudios específicos de la realidad y las necesidades aragonesas, en el articulado del Reglamento, distinguiendo, lógicamente, los aplicables en sectores de uso característico residencial, industrial o terciario e introduciendo además, en la línea querida por el legislador urbanístico, cierta flexibilidad en la materia para evitar incongruencias.

Finalmente, en lo relativo al procedimiento de aprobación, el Reglamento distingue, como la propia Ley Urbanística, entre los Planes Parciales de iniciativa municipal y los de iniciativa particular, entendiéndose por tal la ejercida por cualquier persona al margen del propio Municipio. Especial importancia tienen las reglas que se introducen, en ambos casos, en relación con los informes que hayan de emitir otras Administraciones o con la reiteración de los trámites de información y audiencia públicas. El desarrollo se centra en los Planes Parciales de iniciativa particular, concretándose específicamente las determinaciones y documentos adicionales que habrán de incorporar, los supuestos en los cuales podrán contener las determinaciones propias de los Proyectos de Urbanización dando lugar a Planes Parciales con deter-

minaciones complementarias o, finalmente, desarrollando la genérica previsión legal sobre preferencia en la tramitación en relación con supuestos en los cuales la cercanía de las propuestas de planeamiento concurrentes pudiera resultar problemática, entre muchas otras cuestiones.

La regulación de los Planes Especiales se aborda en el Título IV a partir de dos consideraciones fundamentales que son una constante en el Derecho urbanístico español. Por una parte, el Plan especial aparece configurado como un instrumento de ordenación que no tiene carácter de regulación integral sobre un determinado territorio, sino que limita su proyección a uno o varios aspectos concretos del ámbito territorial sobre el que incide. Por otra parte, los Planes especiales constituyen instrumentos de ordenación polivalentes a los que el planificador puede asignar en el marco de la legislación urbanística varias funciones y diversos contenidos. Los anteriores puntos de partida llevan a proponer como criterio una regulación reglamentaria razonablemente pormenorizada pero básicamente abierta, de manera que las Administraciones Públicas o los planificadores urbanísticos puedan, con márgenes razonables de flexibilidad, abordar la formulación de este tipo de Planes para resolver cuestiones específicas, suplir carencias concretas y articular soluciones puntuales, allí donde resulte necesario.

El Plan Especial puede formularse respecto de cualquier clase o categoría de suelo con independencia de que exista planeamiento general. En ausencia de Plan General o cuando éste no contenga las previsiones detalladas oportunas, los Planes especiales podrán tener como finalidad la protección y conservación de espacios, territorios, paisajes o edificaciones, así como de cualesquiera elementos medioambientales, o bien, podrán centrarse en la implantación de infraestructuras. En presencia de Plan General, los Planes Especiales constituirán desarrollo del mismo pudiendo alcanzar el más amplio abanico de finalidades, debiendo en todo caso entenderse que las específicamente contempladas en la Ley Urbanística y en este Reglamento constituyen un simple listado abierto. El Reglamento admite que los Planes Especiales que desarrollan Plan General puedan complementar las determinaciones de éste en alguna materia concreta y respecto de algún ámbito específico, e incluso en determinados supuestos admite que un determinado tipo de Planes especiales, en concreto, los

de reforma interior, alteren concretos contenidos de Plan General. Por último, se aborda la regulación de otros Planes especiales que se pueden formular al margen de la clasificación principal, que se basaba en la existencia o no de Plan General previo. Se contempla aquí la figura de los Planes especiales mixtos, la conexión entre las figuras de planeamiento especial con determinadas particularidades y medidas sectoriales en relación con el Patrimonio Cultural Aragonés y, en última instancia la regulación de unos específicos Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Áreas de Expansión Ganadera que tienen un origen sectorial pero que sistemáticamente convenía contemplar en este Reglamento.

En los Títulos IV a VIII del Reglamento se desarrollan respectivamente las normas de la Ley Urbanística sobre estudios de detalle, proyectos de delimitación del suelo urbano, normas subsidiarias provinciales, las disposiciones generales sobre planeamiento urbanístico y, finalmente, los proyectos de urbanización. Se completa con ello la renovación del régimen jurídico en dichas materias tras la Ley Urbanística. Entre las novedades más importantes en relación con las mismas cabe mencionar la ampliación del margen de maniobra de los estudios de detalle, la limitación del objeto de los proyectos de delimitación del suelo urbano a la efectiva delimitación y al establecimiento de alineaciones o la consagración del papel subsidiario de las normas provinciales potenciando su importancia en ausencia de planeamiento.

Por último, el Título IX del Reglamento se dedica a los Pequeños Municipios. Este Título se estructura en cinco capítulos que recogen, por este orden, Disposiciones Generales, normas sobre Plan General, sobre Proyectos de Delimitación y sobre la ordenación de la zona periférica y construcciones en la zona periférica y cesión de viales. En relación con cada una de dichas cuestiones se regulan, de conformidad con lo establecido en la Ley Urbanística y según proceda, las peculiaridades del régimen especial de los Pequeños Municipios y de los Municipios de población inferior a dos mil habitantes, que se denominan Municipios Asimilados. En lo que respecta al Plan General de los Pequeños Municipios y los Municipios Asimilados, el Reglamento admite la posibilidad de que se doten de un Plan General normal, sin peculiaridades de ningún tipo, o de un Plan General simplificado que, en el caso de los Pequeños Municipios contendrá la correspondiente

zona periférica. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Pequeños Municipios, y sólo de éstos, comprenderá delimitar la zona periférica.

Es precisamente la regulación de la zona periférica uno de los aspectos fundamentales del régimen especial de los Pequeños Municipios y, no en vano, una de las cuestiones a las que el Reglamento presta mayor atención, primero, para concretar las condiciones en las que pueden ser autorizados usos del suelo en la zona periférica incluidas las condiciones de conexión a las redes generales municipales; y segundo, la competencia para autorizar los usos constructivos en la zona periférica, entre algunas otras cuestiones. En lo que respecta a la cesión de viales, se trata de clarificar el ámbito y modalidades de aplicación del mismo, que no aparece definido con precisión en la Ley Urbanística. A este respecto la cesión de viales podrá aplicarse únicamente en Pequeños Municipios que cuenten con Plan General en el ámbito del suelo urbano consolidado, obviamente sin posibilidad de reparcelación, o no consolidado, siempre que así se prevea en el Plan, y en la zona periférica, con o sin reparcelación en todo caso. Quedaría con ello completado el cuadro de cuestiones que el Reglamento aborda en relación con los Pequeños Municipios y, en gran medida, el desarrollo reglamentario preciso para la efectividad del régimen especial de éstos.

El Decreto aprobatorio del Reglamento incorpora también diversas Disposiciones Adicionales, Transitorias, Derogatoria y Finales. Entre todas ellas, conviene destacar la Disposición transitoria dedicada al régimen de la adaptación a la Ley Urbanística de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes con anterioridad a la misma, que trata de proporcionar un marco sistemático estable a un proceso al que la Ley Urbanística no puso fecha máxima y que puede, y así sucederá previsiblemente, dilatarse en el tiempo. Al no prever la Ley Urbanística la obligatoria adaptación de los instrumentos de ordenación vigentes a su entrada en vigor, éstos pueden estarlo indefinidamente. No obstante, tales instrumentos podrán ser modificados en todo caso, señalándose como procedimiento aplicable para la modificación de las Normas Subsidiarias el previsto para los Planes Generales, que son el instrumento equivalente a las mismas en las categorías de la Ley Urbanística. En todo caso, en lo que respecta a las modificaciones de los instrumentos de ordenación vigentes a la entrada en vigor de la

Ley Urbanística, conviene advertir, primero, que no todas ellas podrán realizarse sin la previa adaptación, porque en ocasiones la modificación presupondrá la introducción de conceptos propios de la nueva legislación urbanística, y, segundo, que, aun no siendo así, la acumulación de modificaciones puede dar lugar a revisiones encubiertas que, de darse, pueden imponer la adaptación a través de la fórmula que resulte más adecuada en cada caso.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, vistos los Dictámenes de la Comisión Jurídica Asesora, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 19 de febrero de 2002,

### **DISPONGO:**

**Artículo único.**— Aprobación del Reglamento.

Se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, que se transcribe como anexo a este Decreto.

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Primera.**— Alturas de las edificaciones en municipios sin Plan General

1. A los efectos del cómputo de las tres plantas a que se refiere el artículo 158 de la Ley Urbanística, se incluirá en todo caso la planta baja, de modo que, contada ésta, la construcción que se autorice en los supuestos previstos en dicho precepto no podrá exceder de las tres plantas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
2. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
3. A efectos de la determinación de la altura a que hace referencia el apartado segundo del artículo 158 de la Ley Urbanística, se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada o núcleo comprendida entre dos calles adya-

centes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

**Segunda.**— Supresión de barreras arquitectónicas

En los procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización y ordenanzas urbanísticas, así como en los de otorgamiento de licencias o autorizaciones de uso del suelo deberá constatarse el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación en los términos en que resulte exigible en cada caso.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.**— Aplicabilidad del régimen urbanístico simplificado de los pequeños municipios (*derogada por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón*)

**Segunda.**— Adaptación a la Ley Urbanística de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes con anterioridad a la misma y modificaciones de los no adaptados (*derogada por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón*)

**Tercera.**— Régimen Transitorio de los programas de actuación urbanística (*derogada por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón*)

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**Única.**— Derogación por incompatibilidad

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

### **DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.**— Recursos frente a actos del Consejo y de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio

El artículo 32 del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, aprobatorio del Reglamento del Consejo y de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 32. Finalización de la vía administrativa. 1. Las resoluciones del Consejo de Ordenación del Territorio no ponen fin a la vía administrativa y son susceptibles de recurso de alzada ante el Gobierno de Aragón. 2. Las resoluciones de las Comisiones Provinciales no ponen fin a la vía administrativa y son susceptibles de recurso de alzada ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes».

**Segunda.**— Desplazamiento de normativa reglamentaria estatal

A la entrada en vigor de este Decreto, de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Primera de la Ley Urbanística, dejarán de ser directamente aplicables en la Comunidad Autónoma de Aragón:

- a) La totalidad de los preceptos y el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- b) Del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, los artículos 1, 5, 6.2, 7 a 17, 18.3 y 19 a 30.

**Tercera.**— Entrada en vigor

Este Decreto entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

## ANEXO

**Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios**

### **TÍTULO PRELIMINAR**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

##### Disposiciones generales

**Artículo 1.**— Objeto.

Es objeto de este Reglamento el desarrollo parcial de la Ley Urbanística en materia de organización y régimen jurídico de las Administraciones urbanísticas, planeamiento urbanístico y régimen especial de los Pequeños Municipios.

**Artículo 2.**— Administraciones urbanísticas.

Son Administraciones urbanísticas, en el ámbito de la Comunidad Autónoma:

- a) La Administración de la Comunidad Autónoma.
- b) Los Municipios.
- c) Las Comarcas de acuerdo con su normativa reguladora y sus respectivas Leyes de creación.
- d) Los Consorcios, cuando estén integrados exclusivamente por Administraciones con competencias en materia urbanística.

**Artículo 3.**— Colaboración.

En el marco de las obligaciones de colaboración interadministrativa establecidas por la legislación de régimen local, los Municipios deberán remitir a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio copia de todos los documentos integrantes de los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva les compete. Recíprocamente, la Dirección General de Urbanismo remitirá a los Municipios copia de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que les afecten, cuando no hubieran sido formulados ni presentados por los propios Municipios.

**Artículo 4.—** Informes.

La emisión de los informes previstos en normas legales o reglamentarias que deban ser emitidos por la Administración de la Comunidad Autónoma en relación con sus competencias urbanísticas corresponde al Director General de Urbanismo, salvo que expresamente se atribuya la competencia a otro órgano o funcionario.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **Consorticios urbanísticos**

**Artículo 5.—** Constitución del consorcio.

1. Las Administraciones públicas podrán asociarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas de conformidad con lo establecido en su legislación específica. Los Consorticios en los que se integren entidades locales, hayan sido o no constituidos por las mismas, se regirán por lo establecido en los artículos 218 y 219 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón. Asimismo, en los supuestos en que la representación directa o indirecta de la Administración de la Comunidad Autónoma en el Consorcio sea mayoritaria se estará a lo dispuesto en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Aragón, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 29 de junio.
2. Tanto el acuerdo a que se refiere el número anterior como los demás actos necesarios para la constitución definitiva del Consorcio requerirán:
  - a) Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en común esté dentro del ámbito de competencias de los sujetos consorciados.
  - b) Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

**Artículo 6.—** Finalidades.

Los Consorticios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las funciones siguientes:

- a) Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.
- b) Abordar la formación y ejecución de Planes Parciales o Especiales y Proyectos Supramunicipales. En particular, podrán actuar como urbanizadores.
- c) Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de unidades de ejecución, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con el Ayuntamiento correspondiente.
- d) Realizar obras de infraestructura urbanística.
- e) Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.
- f) Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones, gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.

**Artículo 7.—** Competencias.

1. Los Consorcios urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.
2. Los Entes consorciados podrán encomendar al Consorcio cualesquiera otras actividades cuyo ejercicio no tenga el carácter de intransferible, según lo que al respecto disponga la legislación en cada caso aplicable.
3. En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.
4. Los Entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.
5. Cuando el Consorcio establezca servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, podrá imponer y recaudar las contraprestaciones correspondientes.

## CAPÍTULO TERCERO

### Entidades Urbanísticas Colaboradoras

**Artículo 8.**— Objeto.

1. Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades urbanísticas colaboradoras, asumirán las facultades y deberes que les confieren la Ley Urbanística y el planeamiento en orden a su ejecución.
2. Las Entidades urbanísticas colaboradoras podrán igualmente realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales creadas y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento.

**Artículo 9.**— Enumeración *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

**Artículo 10.**— Constitución *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

**Artículo 11.**— Cuotas de participación.

1. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en el Proyecto de Reparcelación o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de conservación en proporción a sus respectivos derechos.
2. La obligación de los propietarios de contribuir a la conservación de la obra urbanizadora puede ser compatible con la titularidad pública de la urbanización y con el uso público de la misma, en los términos que establezca el planeamiento de desarrollo de iniciativa privada, el convenio urbanístico o la correspondiente disposición legal.
3. Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

4. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento, la Administración urbanística actuante podrá exigir por la vía de apremio las cuotas de participación que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora.

**Artículo 12.**— Carácter.

1. Las Entidades urbanísticas colaboradoras tendrán personalidad jurídica propia y, cuando así resulte conveniente, naturaleza administrativa. En todo caso, las Entidades urbanísticas colaboradoras de constitución obligatoria tendrán naturaleza administrativa.
2. La personalidad jurídica de las Entidades urbanísticas colaboradoras se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el correspondiente Registro.

**Artículo 13.**— Aprobación municipal.

1. La constitución de las Entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus Estatutos, habrán de ser aprobados por el Ayuntamiento.
2. El acuerdo aprobatorio de la constitución se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se llevará en las respectivas Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, donde asimismo se archivará un ejemplar de los Estatutos de la Entidad autorizado por funcionario competente.
3. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán también en dicho Registro.
4. La modificación de los Estatutos requerirá aprobación del Ayuntamiento correspondiente. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de constar en el Registro.

**Artículo 14.**— Subrogación real.

La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades urbanísticas colaboradoras conllevará la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

**Artículo 15.**— Acuerdos.

Los acuerdos de las Entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos, cuando tengan naturaleza administrativa, podrán impugnarse ante el Ayuntamiento correspondiente.

**Artículo 16.**— Disolución.

1. La disolución de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo del Ayuntamiento.
2. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones pendientes.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **Personificación en forma societaria**

**Artículo 17.**— Sociedades urbanísticas de capital íntegra o mayoritariamente público *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

**Artículo 18.**— Participación en sociedades urbanísticas.

Podrán también participar las Administraciones urbanísticas en cualesquiera otras Sociedades constituidas por particulares con limitación de responsabilidad, para el desarrollo de actividades urbanísticas.

## **TÍTULO I**

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

##### **Función**

**Artículo 19.**— Función genérica.

Los Planes Generales pueden abarcar uno o varios términos municipales completos y se configuran como instrumentos de planifica-

ción y ordenación urbanística integral. Este tipo de Planes tiene como objeto principal la clasificación de la totalidad del suelo incluido en su ámbito y la determinación del modelo o la definición de la estructura general, que se haya de adoptar para la ordenación urbanística del territorio.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Clasificación del suelo

**Artículo 20.**— Suelo urbano consolidado.

Constituyen el suelo urbano consolidado los terrenos clasificados como suelo urbano que el Plan General no defina expresamente como no consolidados.

**Artículo 21.**— Suelo urbano no consolidado. *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

**Artículo 22.**— Suelo no urbanizable especial. *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

**Artículo 23.**— Suelo no urbanizable genérico *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

**Artículo 24.**— Suelo urbanizable delimitado.

1. Constituyen el suelo urbanizable delimitado los terrenos que, estando clasificados como suelo urbanizable, configuran los sectores de intervención prioritaria por considerarse necesaria su transformación e incorporación a la ciudad, a través de su urbanización.
2. El Plan General habrá de incluir en esta categoría de suelo las superficies necesarias para:
  - a) Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevea.
  - b) El establecimiento de sistemas generales, tanto de los necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades a que se refiere la letra anterior, como de los restantes que pudieran preverse en el Plan, cuando tales superficies se ubiquen en esta clase de suelo.

3. Para establecer adecuadamente las capacidades y extensión del suelo urbanizable delimitado el Plan General deberá ponderar los siguientes factores:
  - a) La situación existente.
  - b) Las características del desarrollo urbano previsible.
  - c) La necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan.
  - d) La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos, las infraestructuras y el equipamiento.
  - e) Las previsiones sobre inversión pública y privada.
  - f) Las previsiones y posibilidades de que los particulares acometan desarrollos urbanizadores en suelo urbanizable no delimitado.
  - g) La necesidad de coadyuvar a la flexibilización del mercado del suelo y la vivienda, como resultado de la interacción de las estrategias que el Plan incluya respecto del fomento de políticas urbanísticas de edificación forzosa y patrimonios públicos de suelo y del establecimiento de los condicionantes efectivos para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado.

**Artículo 25.**— Suelo urbanizable no delimitado (*derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón*)

**Artículo 26.**— Obligatoriedad.

1. El Plan General clasificará la totalidad del suelo, incluidos los sistemas generales de la ordenación, en urbano, urbanizable y no urbanizable. A su vez subdividirá cada una de las clases anteriores en las categorías correspondientes, de conformidad con lo especificado en esta sección.
2. Si la peculiar realidad física del Municipio o de los Municipios que constituyen el ámbito del Plan así lo determinase, podrá prescindirse de algunas de las clases o categorías de suelo, acreditando en la Memoria el cumplimiento de los criterios objetivos establecidos para incluir terrenos en las clases o categorías de las que se prescinda.

3. La asignación de superficies para cada una de las clases y categorías de suelo se justificará en función de las circunstancias de hecho existentes, salvo en el suelo urbanizable no delimitado, dado su carácter residual. Además, la asignación de superficie al suelo urbanizable delimitado se justificará en función de las previsiones sobre asentamiento de población, actividades y servicios de carácter colectivo.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **Determinaciones**

#### **Sección 1ª.**

#### **Determinaciones genéricas**

#### **Artículo 27.**— Enumeración.

1. El Plan General contendrá las siguientes determinaciones de carácter general:
  - a) Clasificación del suelo, con sus categorías y calificación urbanística, indicando las correspondientes delimitaciones y superficies.
  - b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros.
  - c) En especial, el sistema general urbanístico de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerá en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.
  - d) Medidas para la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la tutela del Patrimonio Cultural Aragonés, de conformidad con la legislación aplicable.
  - e) Delimitación de uno o varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

f) *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

g) Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación, del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada. Entre tales circunstancias podrán incluirse el cumplimiento adelantado de las previsiones del Plan en suelo urbano y suelo urbanizable delimitado, la alteración sensible de la situación económica y la evolución de los precios del suelo y la vivienda de forma distinta a la prevista determinantes de la necesidad de una nueva estrategia de desarrollo urbano.

2. Los Planes Generales incluirán previsiones para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas en la realización de infraestructuras, en el desarrollo de las actuaciones urbanizadoras, reformadoras, renovadoras o de rehabilitación previstas en los suelos urbanos no consolidados y los urbanizables delimitados, así como en las acciones de protección de espacios libres, recintos de interés cultural o histórico y ámbitos de suelo no urbanizable especial. Esta formulación deberá tener en cuenta los contenidos y programación de las Directrices de Ordenación del Territorio y de aquellos instrumentos de planificación sectorial que resulten prevalentes.

**Artículo 28.**— En suelo urbano.

1. En el suelo al que se haya atribuido la categoría de urbano consolidado, el Plan General constituye un instrumento de ordenación específico y detallado, que contiene la regulación precisa del uso, conservación y eventual transformación de los terrenos y las edificaciones, de modo que cualesquiera actuaciones de edificación o uso del suelo puedan verificarse directamente sin necesidad de un ulterior planeamiento de desarrollo.

2. En suelo urbano no consolidado, cuando prevea actuar directamente mediante unidades de ejecución, el Plan General incorporará el mismo nivel de precisión señalado en el número anterior. En el resto de los terrenos incluidos en esta categoría de suelo será pre-

ciso un ulterior desarrollo mediante Plan Especial para completar su ordenación detallada.

**Artículo 29.**— En suelo no urbanizable.

Los Planes Generales tienen por objeto específico, en el suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje, de conservación de la naturaleza o de prevención de riesgos naturales.

**Artículo 30.**— En suelo urbanizable.

1. El Plan General dividirá el suelo urbanizable en sectores para su desarrollo en Planes Parciales. Respecto del suelo urbanizable delimitado, el Plan General configurará un marco genérico que tiene por objeto, además de definir los elementos fundamentales de la estructura general de su ordenación urbanística, como en el resto del ámbito ordenado por el mismo, establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar las previsiones de desarrollo a corto y medio plazo referidos al conjunto de actuaciones públicas y privadas.
2. El Plan General establece o define los criterios básicos de sectorización del suelo urbanizable no delimitado y opera como marco de referencia para un ulterior y consecuente desarrollo. El Plan fijará las prioridades para un desarrollo urbano racional y coherente con el modelo establecido en el mismo, de acuerdo con lo señalado en la Ley Urbanística, sin perjuicio de lo previsto específicamente respecto de los Proyectos Supramunicipales.

**Artículo 31.**— Previsiones de desarrollo y revisión.

1. El Plan General deberá establecer los parámetros y el sistema de seguimiento del cumplimiento de las previsiones de desarrollo del mismo. En particular, podrá prever la elaboración, con la periodicidad que establezca, de un Informe sobre su desarrollo que deberá concluir fijando el grado de cumplimiento de las previsiones y la potencial superación u obsolescencia de las mismas en función de la adecuación a la realidad del modelo adoptado, del ritmo de las inversiones públicas y privadas, de las eventuales alteraciones o modificaciones de la planificación sectorial prevalente, de la inci-

dencia de situaciones no previstas en el plano físico o económico, o de otras análogas con incidencia global sobre todo el ámbito del Plan. El aludido informe podrá plantear la necesidad inmediata o diferida de introducir modificaciones en las previsiones del Plan o incluso de proceder a su revisión, sin perjuicio de lo dispuesto a este respecto en el apartado siguiente.

2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el Plan señalará el límite temporal al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de realización de éstas, debiera procederse a su revisión. Además, establecerá las concretas circunstancias en cuya virtud habrá de llevarse a cabo su revisión, fijando los márgenes de tolerancia admisibles para las desviaciones entre la evolución real y las previsiones del planeamiento que justificaron la clasificación del suelo o el modelo de desarrollo urbano inicialmente adoptados.

## **Sección 2ª.**

### **Determinaciones específicas**

#### **Artículo 32.**— Suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, el Plan General contendrá, además de las determinaciones de carácter general, las específicas siguientes:

- a) Determinación de su ámbito concreto a partir de la delimitación del perímetro o perímetros del suelo urbano y la concreción, para su exclusión y tratamiento separado, de los terrenos que el Plan incluya en la categoría de no consolidado.
- b) Calificación urbanística de todo este ámbito mediante la fijación de intensidades y tipologías edificatorias y asimismo mediante la asignación y en su caso ponderación, de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines de dominio y uso públicos, así como de las zonas para uso deportivo, áreas de juego o de recreo y expansión. Estas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para la estructura general y orgánica del

territorio, a que se refiere el artículo 43 de este Reglamento, y se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socioeconómicas de la población.

El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.

- d) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, centros culturales, ambientales, asistenciales, religiosos y sanitarios, señalando en cada caso su carácter público o privado, y demás servicios de interés público y social en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socioeconómicas de la población.
- e) Trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto, precisando en todo caso la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación, así como trazado del viario de conexión a los sistemas generales.
- f) Previsión de aparcamientos públicos, justificando la elección de su localización en relación con la planificación adecuada del transporte público, el nivel de existencia de aparcamiento en superficie, la coexistencia de aparcamientos privados y las condiciones del mercado de explotación de éstos, el carácter de las necesidades de estacionamiento, distinguiendo entre las propias de residentes y los flujos de no residentes, y demás condicionamientos urbanísticos. Se procurará evitar que el aparcamiento en superficie produzca la saturación de las vías y espacios públicos.
- g) Señalamiento de alineaciones y rasantes referido a la totalidad de este suelo.
- h) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno.
- i) Trazado y características de las galerías y redes de abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y de aquellos

otros servicios que pueda prever además el Plan, así como de su conexión a los sistemas generales.

- j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización ordinarias descritas en el artículo 98 de la Ley Urbanística, que resulten necesarias para la remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes y para las intervenciones aisladas que el Plan prevea.
- k) Establecimiento de plazos para la edificación o, en su caso, rehabilitación de las edificaciones existentes.

**Artículo 33.**— Suelo urbano no consolidado.

1. En suelo urbano no consolidado, respecto del que se haya previsto actuar directamente, el Plan General incluirá las siguientes determinaciones:
  - a) La delimitación del suelo urbano no consolidado donde no sea preciso planeamiento ulterior, en el que se delimitarán, a su vez, las unidades de ejecución que resulten necesarias para la materialización de las actuaciones urbanísticas que el Plan prevea.
  - b) El establecimiento del sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo. El Plan General deberá precisar, en todo caso, el carácter preceptivo o facultativo del sistema o sistemas de actuación que prevea.
  - c) El aprovechamiento medio de cada una de las unidades de ejecución.
  - d) El establecimiento de condiciones, plazos y prioridades para la ejecución de cada una de las unidades delimitadas.
  - e) El establecimiento de las cargas de cesión y urbanización inherentes a cada una de las unidades conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley Urbanística.
  - f) La totalidad de las determinaciones exigidas en el artículo anterior respecto del suelo urbano consolidado. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se referirá a las que hayan de realizarse en las diferentes unidades de ejecución que se delimiten.

2. En el resto del suelo urbano no consolidado el Plan General incluirá las siguientes determinaciones, quedando las demás necesarias para establecer la regulación detallada diferidas a la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior:
  - a) La delimitación del suelo urbano no consolidado de actuación diferida, en el que se delimitarán, a su vez, los correspondientes sectores de planeamiento especial.
  - b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización y ejecución de las actuaciones previstas en los distintos sectores.
  - c) Asignación de usos globales, intensidades y tipologías edificatorias en las diferentes zonas que se establezcan.
  - d) Aprovechamiento medio de cada uno de los sectores.
  - e) Sistemas generales y dotaciones locales previsibles sin perjuicio de su concreción en el correspondiente Plan Especial.
3. El Plan General deberá señalar las operaciones de reforma interior o acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos definidos en la letra a) del artículo 13 de la Ley Urbanística, así como el aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución que delimite y de cada sector que defina.

**Artículo 34.**— Suelo no urbanizable genérico.

En suelo no urbanizable genérico el Plan General contendrá las siguientes determinaciones específicas:

- a) Delimitación perimetral de las áreas que el Plan haya incluido en esta categoría de suelo con expresión diferenciada de la circunstancia que ha determinado en cada caso la preservación del proceso urbanizador y edificatorio.
- b) Definición, a efectos de lo dispuesto en la letra c) del artículo 23 de la Ley Urbanística, del concepto de núcleo de población, teniendo en cuenta las características propias del Municipio y determinando las condiciones objetivas concretas que se considera que pueden dar lugar a su formación.

c) Establecimiento de las características de edificios y construcciones que puedan levantarse, de acuerdo con lo previsto en los artículos 23 y 24 de la Ley Urbanística, en función de los usos a que se destinen. A tal efecto, se señalarán:

1º Medidas que impidan la posibilidad de formación de los núcleos de población definidos por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garanticen en todo caso la condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, como mínimo, las siguientes condiciones:

Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficie y forma.

Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.

2º Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.

3º Limitaciones específicas, cuando sean necesarias, respecto de la posibilidad de implantar edificaciones e instalaciones de interés público, así como la eventual relación del tipo de instalaciones a las que pueda reconocerse el interés público a efectos de su ubicación en esta categoría de suelo.

d) Señalamiento de actividades permitidas y prohibidas, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.

### **Artículo 35.**— Suelo no urbanizable especial.

En suelo no urbanizable especial el Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en la planificación territorial o sectorial que resulte prevalente, contendrá las siguientes determinaciones específicas:

a) Delimitación perimetral de las áreas que el Plan haya incluido en esta categoría de suelo, con expresión diferenciada de la circunstancia que ha determinado su adscripción a la misma.

- b) Señalamiento pormenorizado respecto de las distintas áreas, dentro del marco del artículo 22 de la Ley Urbanística, de las actuaciones y usos previstos o que pudieran autorizarse, con el establecimiento de las correspondientes y concretas condiciones urbanísticas por las que habría de regirse cada uno de ellos.

**Artículo 36.**— Suelo urbanizable delimitado.

En el suelo urbanizable delimitado el Plan General deberá contener, además de las determinaciones genéricas, las siguientes:

- a) División del territorio en sectores para su desarrollo en Planes Parciales.
- b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.
- c) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio a que hace referencia el artículo 41 de este Reglamento, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales o Especiales de Infraestructuras, o, en su caso, Proyectos de Urbanización para la ejecución directa de sistemas generales conforme al apartado segundo del artículo 97 y al apartado primero del artículo 99 de la Ley Urbanística.
- d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de comunicaciones, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y demás servicios que en su caso prevea el Plan, con la expresión de sus características técnicas fundamentales.
- e) Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación podrá efectuarse con carácter excluyente o alternativo siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y del equipamiento de infraestructuras y servicios.

Para calcular, determinar y aplicar la intensidad de uso de cada zona se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie de la misma, sin incluir, a estos solos efectos y no a los de cálculo

del aprovechamiento medio que corresponda, la de los terrenos que se destinen a sistemas generales, aunque le sean colindantes, o pertenezcan o se encuentren adscritos al sector en que dicha zona se ubica.

La asignación de intensidades correspondientes al uso residencial tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 46 de la Ley Urbanística y en el artículo 70 de este Reglamento.

- f) Fijación del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado y de cada uno de los sectores.

**Artículo 37.**— Sectorización del suelo urbanizable delimitado.

1. La división del suelo urbanizable delimitado en sectores debe establecerse de modo que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales.
2. Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas para garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General, por ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras o equipamientos o por elementos naturales y, excepcionalmente, por los límites del suelo no urbanizable. No podrán delimitarse sectores con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.
3. La definición de los sectores deberá plantearse de forma que garantice una adecuada inserción de los mismos dentro de la estructura urbanística general del Plan. En todo caso, cada sector tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones que este Reglamento establece.
4. Cuando las circunstancias así lo exijan, podrá proponerse un único sector de planeamiento que englobe la totalidad del suelo urbanizable delimitado.

**Artículo 38.**— Definición de los sistemas generales en suelo urbanizable delimitado.

1. El planeamiento detallado de los sistemas generales podrá realizarse en el propio Plan General o mediante Planes Especiales,

salvo que sea aconsejable su inclusión en la ordenación de los sectores a desarrollar por Planes Parciales y siempre sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Urbanística respecto de los Proyectos Supramunicipales.

2. Los instrumentos de planeamiento previstos en el apartado anterior podrán precisar los detalles de trazado de las redes viarias y de servicios, ajustándolas a las características físicas del terreno o a la estructura urbanística que se derive del grado de ejecución de sectores colindantes y de las reglamentaciones vigentes.

**Artículo 39.**— Suelo urbanizable no delimitado.

Respecto del suelo urbanizable no delimitado, el Plan General, además de las determinaciones genéricas, contendrá las siguientes:

- a) Delimitación de esta categoría de suelo, a partir de la consideración residual que le otorga la legislación urbanística.
- b) Criterios para la delimitación de sectores.
- c) Establecimiento orientativo de diversas áreas respecto de las que se señalen los usos preferentes por su mejor compatibilidad con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.
- d) Establecimiento de las características técnicas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, comprendiendo:
  - 1º Características que debe reunir la delimitación de los terrenos, considerando la necesidad de una mayor o menor inserción de la actuación en la estructura urbana del Plan, o eventualmente la innecesariedad de la misma bien por la pequeña entidad de la actuación bien por su autosuficiencia en orden a la creación de una propia estructura nuclear urbana.
  - 2º Magnitudes máximas y mínimas que, en función de la entidad asignada, pueda alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos que puedan admitirse.
  - 3º Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deban establecerse en cada actuación, en las proporciones que se fijen para cada una de las distintas entidades previstas en el Plan.

4º Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria y, en su caso, de transporte prevista en el Plan General y redes de servicios que deban establecerse y su relación con las existentes o propuestas en el Plan General.

e) Criterios indicativos en relación con los compromisos que pudieran exigirse en relación con la conservación, mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios.

f) Establecimiento, en su caso, de reservas de terrenos para construcción o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

**Artículo 40.**— Fijación de aprovechamientos medios.

1. Para el cálculo de los aprovechamientos medios de cada ámbito se establecerá:

a) Para cada zona, un coeficiente mediante el cual se exprese el valor que el Plan atribuye a cada uso y tipología con relación al uso y tipología característicos.

b) Para cada sector, un coeficiente mediante el cual se reflejen globalmente las diferencias existentes entre los distintos sectores, determinadas por las siguientes circunstancias:

Situación respecto a los sistemas generales y demás elementos urbanos significativos.

Características del suelo y su incidencia en el coste de la urbanización y de la edificación.

Cualquier otra circunstancia que a estos efectos se considere de particular relevancia.

2. El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente que le haya sido asignado con arreglo a lo dispuesto en la letra a) del apartado anterior, por el coeficiente que corresponda al sector donde esté situada conforme a la letra b) del apartado anterior. Este coeficiente podrá ajustarse específicamente para alguna zona concreta en la que concurren circunstancias especiales, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

3. *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

4. El aprovechamiento objetivo de un sector lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las zonas en él incluidas.

El aprovechamiento medio de cada sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento por la superficie total del sector incluyendo la de los sistemas generales que formen parte de él, o que tenga adscritos.

5. El aprovechamiento objetivo de todo el suelo urbanizable delimitado lo constituirá la suma de los aprovechamientos objetivos de todos los sectores en que pudiera este suelo estar dividido.

El aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado se obtendrá dividiendo su aprovechamiento objetivo por su superficie total, incluyendo la de los sistemas generales que formen parte del mismo o que tenga adscritos para su obtención.

6. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable delimitado destinados en el Plan General a implantar sistemas generales se considerarán, a los efectos prevenidos en este artículo, de aprovechamiento objetivo nulo.

7. La asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores deberá ser razonada exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **Estructura territorial**

**Artículo 41.**— Modelo estructural.

1. El Plan General adoptará un modelo respecto de la ciudad y el territorio, que habrá de establecer los elementos determinantes de la estructura general y orgánica de los mismos, incluyendo objetivos, directrices y estrategias de desarrollo y, en particular, definiendo:

a) La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales cuya implantación se prevea y la intensidad de los mismos.

- b) Los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres públicos, equipamiento comunitario y otros. Asimismo, deberá definir con precisión suficiente el sistema viario estructurante fundamental no integrado en los sistemas generales en suelo urbanizable delimitado.
  - c) Las necesidades de protección y mejora de la salud y la calidad de vida y, en consecuencia, las limitaciones y prohibiciones que resulten procedentes.
  - d) Las estrategias de protección del patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental así como las de recuperación y revitalización de cascos antiguos.
  - e) Las necesidades de protección del medio ambiente y la naturaleza y, en consecuencia, los criterios para preservar determinados terrenos del desarrollo urbanizador.
  - f) Las pautas de intervención en el mercado del suelo y la vivienda mediante el establecimiento y delimitación de reservas de terrenos para la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.
  - g) Los criterios para la definición del suelo no urbanizable en función de las circunstancias determinantes de protección.
2. La definición de los sistemas generales determinantes de la estructura general del territorio se formulará sin perjuicio de la clasificación del suelo, y el proceso de su ejecución se acomodará a la estrategia establecida para el desarrollo del Plan.
  3. El Plan General analizará las carencias y necesidades de equipamientos en suelo urbano, definiendo en el mismo áreas homogéneas en función de aquéllas y avanzando las posibles formas de obtención de las que resulten precisas. En su caso, para la definición de tales áreas se tendrán en cuenta como referencia las que, desde perspectivas sectoriales, hubiesen podido delimitar las Administraciones competentes.
  4. Además de lo establecido en los apartados anteriores, se incorporarán las previsiones de actuaciones públicas y privadas en orden a la realización de obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.

**Artículo 42.**— Sistema general de comunicaciones.

1. El Plan General deberá definir, según las previsiones que incorpore, el sistema general de comunicaciones urbanas e interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de redes viarias y ferroviarias, así como en su caso para instalaciones aeroportuarias y eventualmente instalaciones al servicio del transporte fluvial.
2. Respecto de las redes viarias el Plan identificará todos los tramos de carreteras que incidan en su ámbito de aplicación y, en especial, los que constituyan la red arterial urbana, así como aquellos que tengan la condición de tramos urbanos o travesías a los efectos de la legislación sectorial, estableciendo en todo caso el régimen de distancias mínimas que esta legislación dispone. Asimismo deberá incluir las previsiones genéricas sobre ampliación y reforma de accesos, circunvalación de núcleos urbanos existentes, establecimiento de túneles urbanos, aparcamientos disuasorios, puentes e infraestructuras análogas y diseño y conexión de las redes peatonal y de carril para bicicletas de conformidad con las previsiones de flujos de tráfico rodado y necesidades de desplazamientos de vehículos.
3. Respecto de la comunicación ferroviaria el Plan deberá contemplar como sistema general la totalidad de los suelos ocupados por la infraestructura ferroviaria, incluyendo los lechos y playas de vías, edificios de estaciones de viajeros y mercancías, muelles de carga y apartaderos, parques de aparcamiento o reparación de material rodante y similares. Incluirá asimismo un diagnóstico sobre la adecuación u obsolescencia de la red arterial ferroviaria urbana existente, así como sobre la necesidad de proceder o no a su remodelación y, en su caso, definirá la alternativa propuesta. Asimismo el plan deberá fijar la línea de edificación en relación con las vías férreas de conformidad con lo dispuesto al respecto por la legislación sectorial de transportes terrestres y de policía de ferrocarriles.
4. El Plan General deberá incluir asimismo las previsiones necesarias respecto de la implantación, conservación o ampliación de instalaciones aeroportuarias y eventualmente de transporte fluvial en coordinación con lo que al respecto determine la legislación sectorial respectiva.

5. En relación con las antedichas infraestructuras, y muy en particular con la viaria y ferroviaria, el Plan deberá incorporar previsiones complementarias en lo tocante a funcionalidad y suficiencia de tránsitos y accesos, tanto de viajeros como de mercancías, relaciones, conexiones y correspondencias entre sistemas de transportes diversos, e implantación, en su caso, de centros de intercambio modal u otras instalaciones análogas.
6. El sistema general de comunicaciones comprenderá en todo caso las zonas de protección correspondientes.

**Artículo 43.**— Sistema general de espacios libres públicos.

1. Dentro de la configuración del modelo estructural el Plan General definirá el sistema general de espacios libres públicos que estará constituido por:
  - a) Parques urbanos públicos.
  - b) Áreas públicas destinadas al ocio, la expansión o el recreo.
2. Para este sistema general de espacios libres públicos el Plan deberá prever las superficies globales necesarias con respeto a los mínimos legalmente establecidos.

**Artículo 44.**— Sistema general de equipamiento.

El Plan General incluirá en su modelo estructural el sistema general de equipamiento comunitario, que comprenderá los denominados equipamientos docente, social, deportivo y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses de la comunidad, conforme a las categorías señaladas en el artículo 79 de este Reglamento.

**Artículo 45.**— Dimensionamiento y obtención de sistemas generales.

1. El sistema general de equipamiento comunitario, al igual que el sistema general de espacios libres, se fijarán siempre en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir, sin perjuicio de las dotaciones locales que son propias de los Planes Parciales.
2. El Plan General garantizará necesariamente la obtención del sistema general de equipamiento comunitario, así como el de espa-

cios libres, cualesquiera que sean las características de las unidades de planeamiento que se propongan.

**Artículo 46.**— Infraestructuras de ámbito funcional superior al del Plan General.

1. Asimismo el Plan señalará, de conformidad con la legislación sectorial, aquellas instalaciones y obras, al servicio de ámbitos superiores al ordenado por el mismo, cuya implantación pueda influir de forma sustancial en la configuración y desarrollo del territorio, tales como centros y zonas de interés para la defensa, parques de bomberos, establecimientos penitenciarios, embalses, centros productores de energía, líneas de conducción y distribución y otras análogas.
2. Los terrenos precisos para el establecimiento de las infraestructuras a las que se refiere este artículo se obtendrán de la forma que establezca la legislación aplicable en cada caso.

**Artículo 47.**— Medidas protectoras y conservadoras.

1. En las distintas clases y categorías de suelo, el Plan establecerá criterios orientativos para la delimitación, en su caso, de Zonas, Conjuntos u otros ámbitos o categorías de protección de los establecidos en la normativa de Patrimonio Cultural, para someterlos a la especial legislación sectorial protectora por razón de la materia.
2. Asimismo podrá incorporar las normas que el propio Plan estime necesarias para la protección del medio ambiente urbano o rural, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos, sin que tales normas puedan contradecir o modificar las de carácter especial señaladas en la legislación sectorial.
3. Las aludidas medidas de protección y defensa podrán consistir en la prohibición de determinadas actividades, en la imposición de obligaciones tendentes a evitar las degradaciones de cualquiera de los elementos del medio ambiente o de los conjuntos urbanos o en el establecimiento de medidas encaminadas a favorecer la recuperación del equilibrio sociológico y la revitalización de determinadas áreas del territorio que se encuentren en situación de deterioro. En particular, el Plan General podrá delimitar o prever la delimitación de Áreas Especiales de Conservación a los efectos establecidos

en el artículo 190 de la Ley Urbanística. En tal caso, el informe favorable que exige la Ley Urbanística se entenderá implícito en la aprobación definitiva del Plan cuando ésta se hubiere producido sin objeciones sobre la delimitación o previsión de dichas Áreas Especiales de Conservación cuando la competencia para emitirlo co-responda al órgano competente para la aprobación definitiva.

4. El contenido de lo dispuesto en los apartados anteriores podrá desarrollarse, en su caso, mediante Planes Especiales de Protección.

**Artículo 48.**— Reservas para vivienda protegida.

1. El Plan General llevará a cabo una estimación de la demanda potencial de vivienda y, en particular, de la sujeta a los distintos regímenes de protección, en función de las circunstancias relativas a los precios del suelo y la vivienda, la evolución de la población, la expectativa de creación de nuevos hogares y las necesidades de reposición del parque inmobiliario existente por razón de su estado y antigüedad.
2. Teniendo presente la estimación elaborada conforme al apartado primero de este artículo, el Plan cuantificará y establecerá las reservas de suelo necesarias para este tipo de viviendas. Las reservas se computarán en el ámbito de las unidades o, en su caso, sectores de suelo urbano no consolidado o a los sectores del suelo urbanizable.
3. El Plan General establecerá las medidas adecuadas para evitar la concentración en ámbitos determinados de la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, procurando integrar las actuaciones conducentes a la construcción de éstas con las que no estén sujetas a régimen alguno de protección pública.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **Documentación**

**Artículo 49.**— Documentos obligatorios.

1. El Plan General, en orden al desarrollo de las determinaciones establecidas en los dos capítulos anteriores, deberá contener los siguientes documentos:

- a) Memoria.
  - b) Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.
  - c) Catálogos.
  - d) Normas urbanísticas.
  - e) Estudio económico.
2. La extensión y el nivel de precisión y concreción de los documentos deberán ser los adecuados para satisfacer la función que cada documento cumple. El contenido de los mismos se ajustará a lo dispuesto en los artículos siguientes.

**Artículo 50.**— Concepto y contenido de la Memoria.

1. La Memoria del Plan General es el documento en el que se establecen las conclusiones de la información urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, se analizan las distintas alternativas posibles y se justifican el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto las generales como las concretas correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.
2. La Memoria del Plan General integra los siguientes documentos:
  - a) Memoria descriptiva.
  - b) Memoria justificativa.
  - c) Anexo de síntesis.

**Artículo 51.**— Memoria descriptiva.

1. La Memoria descriptiva viene integrada por el compendio de los factores que directa o indirectamente tienen relevancia urbanística, por constituir referencias básicas o incidir en cualesquiera aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio, a la par que conforman la realidad natural, física y socioeconómica del ámbito territorial de planeamiento.
2. La Memoria descriptiva se referirá, necesariamente y como mínimo, a los siguientes extremos:

- a) Planeamiento vigente con anterioridad.
  - b) Características naturales del territorio tales como las geológicas, topográficas o climáticas.
  - c) Aprovechamiento de que sea susceptible el territorio, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.
  - d) Usos a que el terreno esté destinado, así como edificaciones e infraestructuras existentes en el mismo.
  - e) La diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana, en razón de sus características físicas, con especial referencia a aquellas zonas del territorio en las que por razones técnicas sea desaconsejable el desarrollo urbanizador y edificatorio por concurrir riesgos geotécnicos o naturales que puedan afectar a la seguridad de las personas o los bienes.
  - f) Señalamiento pormenorizado de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos, culturales, históricos y artísticos existentes en el ámbito territorial del Plan.
  - g) Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.
  - h) Obras programadas y política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano, en especial las previstas en los Planes sectoriales hidrológicos o de infraestructuras, los de Ordenación de los Recursos Naturales, las Directrices de Ordenación del Territorio, así como, en su caso las de cualquier otro Plan o Proyecto de los órganos de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma o de los Entes locales o institucionales, que sean prevalentes o estén llamados a coexistir con la planificación urbanística y que tengan relación con el territorio objeto de planeamiento.
3. La Memoria descriptiva basará la totalidad de los extremos anteriores en datos objetivos, empíricamente comprobables, obtenidos por procedimientos científicos de observación o análisis de general aceptación, cuyas fuentes, formas de obtención y referencia de actualidad se harán constar en la misma.

**Artículo 52.**— Memoria justificativa.

1. La Memoria justificativa conforma la base sobre la que se sustentan las grandes decisiones del planificador y viene integrada por el conjunto de factores que motivan o justifican las opciones adoptadas en cuanto al modelo, la clasificación, categorización y calificación del suelo, y la fijación de los parámetros en orden a la revisión del Plan. La Memoria justificativa constituye la principal referencia de medida de la discrecionalidad concurrente en la labor planificadora y, cuando menos, habrá de referirse a los siguientes extremos:
  - a) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formación del Plan.
  - b) Criterios de la ordenación y objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito, incluyendo las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales, los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo y los plazos en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable delimitado.
  - c) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.
  - d) Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.
  - e) Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio.
  - f) Adopción y justificación del concepto de núcleo de población.
  - g) Establecimiento de las clases y categorías de suelo incidentes en el Plan con expresión de los criterios generales utilizados para su delimitación y, eventualmente, introducción de la justificación especial prevista en el apartado segundo del artículo 26 de este Reglamento para el supuesto que el Plan prescinda de alguna clase o categoría.

- h) Motivación de los criterios adoptados para la delimitación de los ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado.
  - i) Justificación de los factores tenidos en cuenta para la inclusión de terrenos en las categorías de suelo no urbanizable genérico y especial y acreditación de su efectiva concurrencia.
  - j) Justificación de los criterios utilizados para establecer el suelo urbanizable delimitado así como los propuestos para los eventuales desarrollos sobre suelo urbanizable no delimitado.
  - k) Motivación de los supuestos en los que eventualmente se propone alguna actuación en contra de Directrices no vinculantes de Ordenación del Territorio.
  - l) Análisis de la posible incidencia de la legislación de patrimonio cultural, espacios naturales, montes, aeropuertos, aguas y defensa nacional y cualquier otra que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.
  - m) Resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.
2. También se especificarán las circunstancias a que se hace referencia en el artículo 31 de este Reglamento en relación con la revisión del Plan, así como cualesquiera otras respecto de las que se imponga una motivación o justificación en la Ley Urbanística o en este Reglamento.

**Artículo 53.**— Anexo de síntesis.

La Memoria contendrá un documento de síntesis de todo su contenido que expresará, en términos fácilmente comprensibles y con una extensión adecuada a la finalidad que ha de cumplir, sus contenidos fundamentales.

**Artículo 54.**— Planos de información.

Los planos de información del Plan General se elaborarán a escala adecuada y reflejarán la situación del territorio a que se refieran en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros; infraestructura y servicios existentes,

con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización del suelo ocupado por la edificación. Asimismo habrán de formularse, a escala adecuada, los planos que sean precisos para expresar por menorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

**Artículo 55.**— Planos de ordenación.

Los planos de ordenación del Plan General serán los siguientes:

- a) Para todo el territorio comprendido en su ámbito y a escala conveniente:
  - 1º Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada una de las clases y categorías del mismo.
  - 2º Plano de estructura orgánica del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.
  - 3º Plano o planos de usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.
- b) Para suelo urbano: Planos referidos a los extremos señalados en las letras a), b), c), d), e), f), g) e i) del artículo 32 y en la letra a) del apartado primero del artículo 33 de este Reglamento, redactados a escala mínima 1:1.000. En aquellas áreas definidas en el apartado segundo del artículo 33 la escala mínima podrá ser de 1: 2.000.
- c) Para el suelo urbanizable delimitado:
  - 1º Planos de situación a escala adecuada.
  - 2º Planos referidos a los extremos señalados en las letras a), c), d) y e) del artículo 36 de este Reglamento, a escala mínima 1:2.000.
- d) Para suelo urbanizable no delimitado:
  - 1º Plano de situación a escala adecuada; y
  - 2º Planos referidos a las letras a) y c) del artículo 39 de este Reglamento, a escala mínima 1:5.000.

e) Para suelo no urbanizable: Plano de situación a escala conveniente, con expresión de las distintas categorías y de las subdivisiones que, en razón de la necesidad específica de protección, se lleven a cabo en cada una de ellas.

#### **Artículo 56.**— Catálogos.

1. Los Planes Generales incluirán en el Catálogo todos los bienes inmuebles de titularidad pública o privada tales como monumentos, jardines, yacimientos arqueológicos y paleontológicos, parques naturales o paisajes que, en atención a sus singulares valores o características, se proponga conservar o mejorar.
2. La inclusión de bienes inmuebles en el Catálogo y la aplicación del régimen de conservación o mejora que pudiera establecerse por los Planes Generales no impedirá la aplicación de la normativa de patrimonio cultural cuando así resulte procedente.
3. El Catálogo expresará el régimen jurídico de protección aplicable a cada uno de los bienes incluidos en el mismo.

#### **Artículo 57.**— Normas urbanísticas.

1. Las Normas Urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo.
2. En el suelo urbano consolidado las Normas Urbanísticas contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
3. En el suelo urbano no consolidado, en los supuestos contemplados en el apartado primero del artículo 33 de este Reglamento, las Normas tendrán el mismo contenido señalado en el apartado anterior.
4. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere el apartado segundo del artículo 33, cuando estén previstas actuaciones tendientes a completar la edificación las Normas tendrán los contenidos referidos en el apartado siguiente. Si las operaciones a realizar son de reforma interior, el carácter y contenido de las Normas será el señalado en el apartado anterior.

5. En suelo urbanizable delimitado, las Normas Urbanísticas, además de regular, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación, el régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, los Planes Especiales. También regularán, en el marco de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley Urbanística, lo relativo a la autorización y eventual ejecución de obras e instalaciones provisionales que puedan llevarse a cabo antes de la aprobación de los Planes Parciales.
6. En suelo urbanizable no delimitado, las Normas Urbanísticas expresarán las características, magnitudes y dotaciones, así como los requisitos de conexión con las infraestructuras de las actuaciones que se puedan proponer a las que hace referencia la letra d) del artículo 39 de este Reglamento.
7. En suelo no urbanizable genérico, las Normas Urbanísticas reflejarán y regularán, en la medida que así se requiera, las determinaciones contenidas en las letras c) y d) del artículo 34 de este Reglamento, y en el no urbanizable especial las contempladas en la letra b) del artículo 35.

**Artículo 58.**— Estudio económico.

El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

- a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en la letra b) del apartado primero del artículo 41 de este Reglamento y a la implantación de los servicios previstos para el suelo urbanizable delimitado.
- b) La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan previsto para el suelo urbano.
- c) La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer

caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **Procedimiento**

#### **Sección 1ª. Formulación**

**Artículo 59.**— Concepto.

1. La formulación del Plan comprende el conjunto de actuaciones necesarias para que uno o varios municipios puedan disponer de un documento de planeamiento que resulte conforme con las especificaciones señaladas en los capítulos anteriores.
2. La formulación del Plan corresponde al Ayuntamiento cuando el Plan General afecte a un único municipio. Cuando el ámbito del Plan comprenda varios Municipios el proceso de formulación deberá ser abordado conjuntamente por los respectivos Ayuntamientos.

**Artículo 60.**— Formulación.

1. La formulación del Plan General se iniciará con la adopción de la decisión de abordar la elaboración de un Plan, y, cuando menos, comprenderá la preparación de un avance de planeamiento general y la redacción final de un documento de planeamiento completo susceptible de ser sometido al procedimiento de aprobación.
2. Se denominará Avance de Plan General al documento elaborado en el contexto del proceso de formulación del Plan que contiene los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento.
3. En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido un grado de desarrollo suficiente para formular estos criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, se expondrán al público al objeto de que durante el plazo mínimo de un mes puedan presentarse sugerencias y alternativas por cualquier persona.
4. Los servicios técnicos municipales y los responsables técnicos del equipo redactor al que, en su caso, se hubiese encomendado la

redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y, en función de su contenido, propondrán la confirmación o alteración de los criterios y soluciones generales de planeamiento.

5. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a la adopción definitiva de los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.

## **Sección 2ª.** **Aprobación**

**Artículo 61.**— Aprobación inicial.

1. Con el acuerdo de aprobación inicial da comienzo el procedimiento de aprobación del Plan General.
2. El acuerdo de aprobación inicial será adoptado por el Ayuntamiento Pleno, que lo adoptará en la forma establecida en la legislación de régimen local.
3. Será competente para la adopción de este acuerdo el Pleno de la Corporación municipal o los de las Corporaciones respectivas cuando el Plan afectase a más de un municipio. El acuerdo habrá de adoptarse con los requisitos y formalidades que para los actos de las Corporaciones locales establezca la legislación de Régimen Local.

**Artículo 62.**— Información pública y alegaciones.

1. Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública mediante anuncio que se insertará en la sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón», y se anunciará, además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.
2. El plazo de la información pública que se fije será, como mínimo, de un mes, y durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo. Los respectivos Ayuntamientos facilitarán la participación de cualesquiera ciudadanos en el proceso en los términos establecidos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

3. Durante este período de tiempo se podrán deducir las alegaciones que se consideren oportunas.
4. En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el Secretario de la Entidad Local extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.
5. Simultáneamente al proceso de información pública, el Plan inicialmente aprobado se someterá a informe de los órganos y entidades competentes en los supuestos establecidos con carácter preceptivo.
6. De no concurrir nadie al proceso de información pública se procederá por el Secretario de la Corporación a certificar la inexistencia de alegaciones y, sin más trámites, el documento del Plan, tal y como se aprobó inicialmente será remitido al órgano competente para su aprobación definitiva. De haberse presentado alegaciones se procederá conforme determina el artículo siguiente.

**Artículo 63.**— Aprobación provisional.

1. El Ayuntamiento que hubiese otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública a que se refiere el artículo anterior y de los informes emitidos, tras la incorporación al documento en tramitación de las modificaciones que, en su caso, fueren necesarias, podrá acordar la aprobación provisional.
2. En cualquier caso, haya habido o no modificaciones, será necesario que, previa o simultáneamente a la adopción del acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento se haya pronunciado sobre todas las cuestiones suscitadas por las alegaciones formuladas, sin que deba hacerlo necesariamente de forma individual respecto de todas y cada una de las alegaciones.
3. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, se abrirá, antes de someterlo de nuevo a aprobación provisional, un nuevo período de información pública por el mismo plazo mínimo y con los mismos requisitos y formalidades señalados en el artículo anterior.
4. En todo caso se considerará modificación sustancial, al menos, la alteración significativa del modelo estructural adoptado por el Plan.

5. Con carácter potestativo y discrecional, ya sea de oficio o a instancia de parte, podrá siempre la Administración actuante disponer que se lleve a cabo este segundo período de información pública aunque no concurren las circunstancias contempladas en el número anterior.
6. De producirse esta segunda exposición pública, el Ayuntamiento volverá a proceder de nuevo como señalan los apartados primero y segundo de este artículo.
7. Todos los planos y demás documentos que integran el Plan sobre los que hubiere recaído el acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Entidad Local que adoptó dicho acuerdo.
8. Producido el acuerdo de aprobación provisional, el Proyecto de Plan, en unión de todo el expediente administrativo, será remitido al órgano competente para su aprobación definitiva.

**Artículo 64.**— Aprobación definitiva.

1. El otorgamiento de la aprobación definitiva corresponde al órgano competente de la Comunidad Autónoma conforme al apartado primero del artículo 42 de la Ley Urbanística.<sup>2</sup>
2. El órgano que debe otorgar la aprobación definitiva examinará el Plan y el expediente administrativo correspondiente al procedimiento de aprobación. Si no encontrase completo el contenido documental o faltare por realizar algún trámite, lo devolverá al Ayuntamiento de procedencia, a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites omitidos. Una vez remitido de nuevo el expediente por el Ayuntamiento al órgano competente de la Comunidad Autónoma, comenzará a computarse de nuevo en su integridad el plazo previsto para la aprobación definitiva.
3. Cuando el expediente esté formalmente completo, la Administración competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:
  - a) Aprobar pura y simplemente el Plan sometido a su consideración.

---

2. La referencia hay que entender que actualmente se efectúa al artículo 49 de la ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

- b) Denegar la aprobación definitiva del Plan por concurrir alguno de los motivos enumerados en el apartado segundo del artículo 42 de la Ley Urbanística.
  - c) Aprobar parcialmente el Plan denegando la aprobación definitiva de la parte objeto de reparo de conformidad con el artículo 43 de la Ley Urbanística.
  - d) Aprobar parcialmente el Plan dejando en suspenso la aprobación definitiva de la parte objeto de reparo de conformidad con el artículo 43 de la Ley Urbanística.
  - e) Suspender la aprobación en su totalidad del Plan por deficiencias que deba subsanar el Ayuntamiento que hubiere otorgado la aprobación provisional, devolviendo a éste el expediente.
4. Cuando el órgano competente para la aprobación definitiva adopte alguno de los acuerdos previstos en las letras d) y e) del apartado anterior, hará constar si es preciso introducir modificaciones sustanciales en el Plan, y, por tanto, si éste debe ser sometido de nuevo a información pública, antes de elevarse finalmente, previo acuerdo municipal de aprobación provisional, a la aprobación definitiva. Si las deficiencias detectadas no exigieren modificaciones sustanciales, el expediente, una vez producida la subsanación, debe remitirse de nuevo al órgano competente para su aprobación definitiva.
5. Todas las modificaciones que se introduzcan en el Plan y que resulten aprobadas definitivamente deberán reflejarse en los planos o documentos correspondientes, extendiéndose diligencia de invalidación en aquellos que sean objeto de modificación, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada al objeto de dejar constancia de las rectificaciones.
6. Todos los planos y demás documentos que integran el Plan sobre los que hubiere recaído el acuerdo de aprobación definitiva serán diligenciados por el Secretario del órgano que adoptó dicho acuerdo.

**Artículo 65.**— Silencio administrativo.

1. De conformidad con lo previsto en el apartado tercero del artículo 42 de la Ley Urbanística, cuando hayan transcurrido cinco meses desde el ingreso del expediente completo del Plan General en el Registro del órgano competente para la aprobación definitiva, sin

que éste haya comunicado resolución alguna al Ayuntamiento que otorgó la aprobación provisional, el Plan se entenderá aprobado por silencio administrativo.<sup>3</sup>

2. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si en la tramitación del Plan se hubiese vulnerado el procedimiento aplicable o si dicho Plan no contuviese los documentos y determinaciones establecidos.
3. La aprobación definitiva podrá acreditarse con arreglo a lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

**Artículo 66.**— Publicación.

El acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, expreso o presunto, así como sus normas urbanísticas, se publicarán en el «Boletín Oficial de Aragón» y entrarán en vigor de conformidad con lo establecido en la legislación de régimen local, en la Disposición Adicional Sexta de la Ley Urbanística y en este Reglamento.

## TÍTULO II

### PLANES PARCIALES

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Disposiciones generales

**Artículo 67.**— Función *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

**Artículo 68.**— Carácter de la urbanización *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

#### CAPÍTULO SEGUNDO

##### Determinaciones

**Artículo 69.**— Contenido general.

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

---

3. Véase ahora el artículo 49.7 de la Ley 3/2009, de 17 de junio.

- a) Delimitación del ámbito objeto de planeamiento.
- b) Asignación y ponderación de usos pormenorizados, intensidades y tipologías edificatorias y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de tales extremos, de acuerdo con lo establecido al respecto en el Plan General y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- c) Establecimiento de reservas de terrenos destinados, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, a espacios libres de dominio y uso público y a equipamiento docente, social, deportivo, terciario o polivalente.
- d) Trazado y características de la red de comunicaciones propia del ámbito ordenado, así como la de conexión con los sistemas generales de comunicaciones previstos en el Plan General, con señalamiento de zonas de protección de toda la red viaria en los términos establecidos en este Reglamento.
- e) Señalamiento de alineaciones y rasantes y previsión de aparcamientos.
- f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- g) Reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos y de su entorno.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y edificación comprensivo de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en las unidades de ejecución del sector y, especialmente, de la urbanización y edificación.
- j) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, aprovechamiento medio de cada sector.
- k) Determinación de los terrenos destinados al establecimiento de sistemas generales incluidos o adscritos para su obtención, si los hubiere, a unidades del sector o sectores.

- l) En su caso, sistema o sistemas de actuación previstos en las unidades de ejecución que delimite. El Plan Parcial deberá precisar, en todo caso, el carácter preceptivo o no preceptivo del sistema o sistemas de actuación que prevea.

**Artículo 70.**— Límite máximo de edificabilidad (*derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón*)

**Artículo 71.**— Zonificación.

1. El Plan Parcial calificará todos los terrenos del sector asignando usos pormenorizados y señalando el uso característico de cada zona.
2. Asimismo, establecerá el destino público o privado de los terrenos destinados a equipamiento y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

**Artículo 72.**— Suelo con destino dotacional.

1. El Plan Parcial establecerá las reservas de suelo que procedan de conformidad con lo establecido en el capítulo tercero de este Título con destino al sistema local de espacios libres de dominio y uso público y a equipamiento docente, social, deportivo, terciario o polivalente.
2. Las reservas de terrenos para dotaciones locales establecidas en los Planes Parciales tendrán carácter complementario de las reservas para sistemas generales establecidas en el Plan General. De acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 29 de la Ley Urbanística y el correspondiente Plan General, los Planes Parciales podrán incluir o adscribir para su obtención a las unidades de ejecución que delimiten suelos destinados a sistemas generales, siempre y cuando se mantenga el equilibrio económico-financiero de las unidades afectadas.

**Artículo 73.**— Redes de comunicaciones.

1. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, estableciendo las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndole geoméricamente su trazado en planta y las rasantes definiti-

vas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones. El trazado y características de las redes viaria y peatonal respetará la normativa vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas o de otro orden.

2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de flujos e intensidades de tráfico, circulaciones y desplazamientos y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.
3. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos públicos y, en su caso, privados en los términos establecidos en este Reglamento. Deberá señalar las alineaciones y rasantes de los situados en superficie con arreglo a los criterios enunciados en el apartado primero de este artículo.

**Artículo 74.**— Redes y galerías de servicios.

1. El Plan Parcial, desarrollando las previsiones del Plan General, determinará los trazados y conexiones, incluso exteriores, de las redes y galerías de todos los servicios que en él se establezcan y, como mínimo, de los siguientes:
  - a) Redes de alcantarillado, abastecimiento y evacuación de aguas residuales, riego e hidrantes contra incendios.
  - b) Red de distribución de energía eléctrica.
  - c) Red de alumbrado público.
  - d) Redes de telecomunicaciones.
  - e) Red de distribución de gas, cuando exista en el Municipio.
2. Además del trazado se describirán las principales características de las diferentes redes y galerías señalándose las condiciones de cálculo precisas para la redacción de los proyectos de urbanización.
3. En relación con la red de abastecimiento de agua el Plan Parcial indicará el caudal disponible, sus fuentes y, en su caso, sus áreas de protección.

4. La red de saneamiento y evacuación, cuya capacidad habrá de calcularse teniendo presente la composición y el caudal de cualesquiera aguas residuales y de las pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procediere, al sistema de depuración y reutilización de conformidad con lo establecido en la normativa vigente en materia de calidad de las aguas.
5. La red de distribución de energía eléctrica identificará su fuente, la capacidad de los centros de transformación y las líneas existentes o proyectadas que lo abastezcan. En el caso de Planes Parciales de uso predominantemente residencial, como mínimo, la red de distribución irá soterrada y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos.

**Artículo 75.**— Contenido del Plan de etapas.

1. El Plan de etapas deberá ser coherente con las determinaciones del Plan Parcial y, especialmente, con el ritmo de ejecución de la edificación prevista y sus dotaciones, de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.
2. Las previsiones para cada etapa deberán señalar su duración, indicando la fecha de inicio de los distintos plazos que se establezcan y, en particular, los relativos a:
  - a) Las obras de urbanización y, en su caso, edificación correspondientes a la misma.
  - b) La puesta en servicio de las reservas de suelo para las dotaciones locales que deban establecerse a medida que se urbanice.
  - c) Los niveles operativos de los diferentes servicios urbanísticos para que puedan ser utilizados los terrenos incluidos en la etapa.
3. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de unidades, el Plan de etapas podrá determinar el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicables en cada unidad, señalando en todo caso su carácter preceptivo o facultativo.
4. El Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determi-

naciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa. En todo caso, el Plan Parcial expresará la alternativa preferente que sólo podrá ser sustituida, en su caso, por el Ayuntamiento.

5. El Plan Parcial incluirá también un Plan de etapas de edificación, coordinado en su caso con el Plan de etapas de urbanización, en los términos establecidos en la letra e) del artículo 34 y en la letra b) del artículo 45 de la Ley Urbanística.

**Artículo 76.**— Evaluación económica de obras y servicios.

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en el que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.
2. Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las obras y servicios comprendidos dentro de los gastos de urbanización conforme al artículo 123 de la Ley Urbanística previstos en el Plan General, así como a aquellos otros establecidos en el mismo o a los servicios públicos de transporte y recogida de basuras.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **Módulos de reserva**

#### **Sección 1ª.**

#### **Disposiciones generales**

**Artículo 77.**— Establecimiento, modificación y supresión.

1. Los Planes Parciales deberán observar los módulos de reserva de suelo establecidos en este Reglamento, que tienen carácter mínimo y, en consecuencia, podrán ser ampliados en los mismos.
2. En los términos establecidos en la Ley Urbanística corresponde al Gobierno de Aragón:
  - a) Modificar y suprimir con carácter general los módulos de reserva de suelo para usos dotacionales que habrán de observar los Planes Parciales en cada uno de los sectores comprendidos en los mismos.

- b) Establecer módulos de reserva especiales para las urbanizaciones turísticas, de segunda residencia, industriales y de servicios. En estas urbanizaciones podrá destinarse la reserva de terrenos para centros docentes y culturales, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos, de recreo y aparcamientos.
3. Los módulos establecidos con carácter general podrán referirse a la totalidad o a partes concretas del territorio de Aragón en función de criterios objetivos de carácter demográfico, económico, ambiental, turístico o de otro orden que concurren en cada caso.

**Artículo 78.**— Reglas generales sobre cómputo de reservas

1. *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).*
2. Cuando existan varios usos en el sector deberán aplicarse respecto de las diferentes superficies afectadas los módulos de reserva correspondientes a dichos usos. En todo caso, cuando sobre una misma superficie resulten compatibles el uso característico del sector y otros, se tomará como uso para la determinación de las reservas exigibles el uso característico.

**Artículo 79.**— Definición del equipamiento.

Los diferentes equipamientos del sistema local se integrarán, en función de su destino, en una de las cuatro siguientes categorías:

- a) El equipamiento docente es el destinado a usos de enseñanza o investigación en cualquiera de los distintos grados o especialidades reconocidos por cualquiera de las Administraciones públicas competentes en la materia.
- b) El equipamiento social es el destinado a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales, residencias comunitarias y religiosos.
- c) El equipamiento deportivo es el destinado al desarrollo de espectáculos o actividades deportivas en locales o recintos.
- d) El equipamiento polivalente es el que puede ser destinado a cualquiera de los usos señalados en este artículo.

**Artículo 80.**— Criterios generales de localización del equipamiento y los espacios libres.

1. El equipamiento y los espacios libres habrán de distribuirse de forma integrada con el tejido residencial, industrial o terciario de cada sector ordenado por el Plan Parcial, de modo que la distancia que haya de recorrer la población normalmente destinada a utilizarlos sea lo más reducida posible.
2. La ordenación de cada sector por el Plan Parcial deberá garantizar el acceso a los distintos equipamientos y espacios libres desde la red de comunicaciones.
3. Los equipamientos que tengan carácter complementario entre sí, y especialmente los educativos, culturales y deportivos, deberán ubicarse en parcelas próximas con objeto de facilitar su utilización conjunta.

### **Sección 2ª.**

**Módulos de reserva en sectores de uso característico residencial**

**Artículo 81.**— Módulos exigibles.

En suelo residencial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- a) Sistema local de espacios libres: Parques y jardines, plazas peatonales y paseos peatonales.
- b) Sistema local de equipamientos: Equipamiento docente, equipamiento social, equipamiento deportivo y equipamiento polivalente.
- c) Aparcamientos.

**Artículo 82.**— Reservas del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.

1. Los módulos de reserva del sistema local de espacios libres de dominio y uso público en sectores de uso característico residencial serán los siguientes:
  - a) Sectores de hasta mil viviendas: diez por ciento de la superficie del sector, salvo que debiera reservarse una superficie superior

por aplicación del módulo de dieciocho metros cuadrados/unidad de reserva.

- b) Sectores de más de mil viviendas: Al menos estarán dotados de un espacio destinado específicamente a parque. En todo caso, cuando por aplicación de alguno de los módulos establecidos en la letra precedente debiera reservarse una superficie mayor, se aplicará el módulo determinante de la mayor reserva.
2. Sólo se computarán como espacios pertenecientes al sistema local de espacios libres de dominio y uso públicos en sectores de uso dominante residencial los siguientes terrenos:
- a) Parques, plazas y jardines: En los sectores de menos de cien viviendas los de superficie igual o superior a quinientos metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de veinte metros de diámetro como mínimo; en los sectores de cien o más viviendas los de superficie igual o superior a mil metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro como mínimo; y en los sectores de más de mil viviendas los de superficie igual o superior a ocho mil metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de ochenta metros de diámetro como mínimo.
  - b) Paseos peatonales: Terrenos de superficie igual o superior a quinientos metros cuadrados con una anchura y una longitud mínimas de diez y cincuenta metros respectivamente.
  - c) Áreas de juego: Terrenos de superficie igual o superior al quince por ciento de la superficie del sistema de espacios libres en parcelas mínimas de doscientos metros cuadrados de superficie.
3. Deberá preverse una superficie ajardinada igual o superior al cincuenta por ciento del total del sistema, así como la plantación de un árbol por cada treinta metros cuadrados de superficie del sistema.

**Artículo 83.**— Reservas del sistema local de equipamientos.

1. Los módulos de reserva del sistema local de equipamientos en sectores de uso característico residencial serán los siguientes:
- a) Equipamiento educativo:

Centros de educación infantil: Se exigirá únicamente en sectores de quinientas o más viviendas a razón de tres metros cuadrados por unidad de reserva.

Centros de educación primaria: Se exigirá únicamente en sectores de doscientas cincuenta o más viviendas a razón de seis metros cuadrados por unidad de reserva.

Centros de educación secundaria obligatoria: Se exigirá únicamente en sectores de doscientas cincuenta o más viviendas a razón de cuatro metros cuadrados por unidad de reserva.

Otros centros de educación secundaria: Se exigirá únicamente en sectores de mil o más viviendas a razón de cuatro metros cuadrados por unidad de reserva.

Las reservas de suelo para equipamiento educativo deberán respetar las siguientes superficies mínimas de parcela:

Centros de educación infantil: mil quinientos metros cuadrados.

Centros de educación primaria en sectores de menos de mil viviendas: mil quinientos metros cuadrados.

Centros de educación primaria en sectores de mil o más viviendas: tres mil metros cuadrados.

Centros de educación secundaria en sectores de menos de mil viviendas: dos mil metros cuadrados.

Centros de educación secundaria en sectores de mil o más viviendas: cuatro mil metros cuadrados.

Centros de bachillerato: dos mil metros cuadrados.

Las parcelas destinadas a centros de enseñanza secundaria obligatoria y a otros centros de educación secundaria deberán estar agrupadas.

En cualquier caso, sobre estos módulos prevalecerán los módulos superiores que pudieran resultar de aplicación conforme a las previsiones del Departamento de Educación y Ciencia una vez aprobados por el Gobierno de Aragón.

b) Equipamiento deportivo:

Sectores entre doscientas cincuenta y quinientas viviendas: tres metros cuadrados por vivienda.

Sectores de quinientas una a mil viviendas: seis metros cuadrados por vivienda.

Sectores de más de mil viviendas: nueve metros cuadrados por vivienda.

c) Equipamiento social:

Sectores entre doscientas cincuenta y quinientas viviendas: cuatro metros cuadrados por vivienda.

Sectores de quinientas una a mil viviendas: seis metros cuadrados por vivienda.

Sectores de más de mil viviendas: diez metros cuadrados por vivienda.

d) Equipamiento polivalente:

Sectores de entre cincuenta y cien viviendas: diez metros cuadrados por vivienda.

Sectores de ciento una a doscientas cincuenta viviendas: doce metros cuadrados por vivienda.

2. En ningún caso la aplicación de los módulos anteriores podrá dar lugar a una reserva inferior a diez metros cuadrados por vivienda destinados a equipamiento educativo y social.

**Artículo 84.**— Reservas del sistema local de viario y aparcamientos.

1. Las calzadas y aceras de la red viaria de doble dirección establecida en los Planes Parciales tendrán una anchura mínima de cinco metros y medio y dos metros respectivamente.
2. En las aceras integrantes de la red viaria deberán realizarse las siguientes plantaciones de arbolado:
  - a) En aceras de viales de anchura comprendida entre once y dieciséis metros un árbol cada seis metros lineales.

- b) En aceras de viales de anchura mayor de dieciséis metros un árbol cada ocho metros lineales en cada una de las aceras.
3. En sectores de capacidad superior a quinientas viviendas, los viales de anchura superior a veinticinco metros se distribuirán reservando el cincuenta por ciento de su anchura para las aceras o paseo central y el restante cincuenta por ciento para calzada, aparcamiento y carril para bicicletas.
  4. Los Planes Parciales deberán prever en cada sector, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada ochenta y cinco metros cuadrados de superficie construida residencial. El veinticinco por ciento del número total de plazas de aparcamiento previstas en cada sector se ubicarán en espacio de uso público en las condiciones de la letra c) del apartado segundo del artículo 47 de la Ley Urbanística. Con carácter general, las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y veinte centímetros de anchura y cuatro metros y medio de longitud.
  5. El dos por ciento, al menos, del total de plazas previstas en cada sector se reservarán a disminuidos físicos en la forma establecida en la legislación aplicable. Estas plazas tendrán, como mínimo, tres metros y treinta centímetros de anchura por cuatro metros y medio de longitud.
  6. En zonas donde se establezca como uso exclusivo el de aparcamiento se exigirá, como mínimo, la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, distribuyendo los plantados de forma homogénea en toda la superficie.
  7. En sectores de capacidad superior a quinientas viviendas, además de lo previsto en el apartado tercero, se reservará un espacio para la ubicación de un carril para bicicletas de anchura mínima de un metro y medio, que recorrerá la malla básica del sector y, en todo caso, los viales de anchura superior a veinticinco metros.

### **Sección 3ª.**

#### **Módulos de reserva en sectores de uso característico industrial**

##### **Artículo 85.**— Módulos exigibles.

1. En suelo industrial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- a) Sistema de espacios libres: Parques y jardines y franjas arboladas perimetrales.
  - b) Sistema local de equipamientos: Equipamiento educativo, social de uso cultural y polivalente.
  - c) Red viaria y aparcamientos.
2. Los módulos de reserva del sistema local de espacios libres de dominio y uso público en sectores de uso dominante industrial serán los resultantes de la aplicación de las siguientes reglas:
- a) La reserva de suelo será de dieciocho metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de superficie industrial construida sin que pueda ser inferior, en ningún caso, al diez por ciento de la superficie del sector y se distribuirá entre parques, jardines y franjas perimetrales arboladas.
  - b) Serán computables los parques y jardines de superficie igual o superior a mil metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro y las franjas perimetrales arboladas de superficie igual o superior a quinientos metros cuadrados con una anchura y longitud mínimas de diez y cincuenta metros respectivamente.
  - c) En las franjas perimetrales arboladas y en los parques y jardines públicos deberá realizarse una plantación mínima de un árbol por cada veinticinco y cincuenta metros cuadrados de superficie respectivamente.
  - d) Las franjas perimetrales arboladas se ubicarán en los límites exteriores del sector y, preferentemente, en los que lo separen de las vías de comunicación.
3. En los sectores de uso dominante industrial de más de cincuenta mil metros cuadrados de superficie se establecerá, como sistema local de equipamientos, una reserva de equipamiento polivalente del cuatro por ciento de su superficie, que deberá localizarse en una o varias parcelas de superficie igual o superior a dos mil metros cuadrados.
4. Los módulos de reserva del sistema local de viario y aparcamientos en sectores de uso característico industrial serán los siguientes:

- a) Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación construida. El cincuenta por ciento del número total de plazas de aparcamiento previstas en cada sector se ubicarán en espacio de uso público, en las condiciones establecidas por la letra c) del apartado primero del artículo 47 de la Ley Urbanística. Con carácter general, las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y veinte centímetros de anchura y cuatro metros y medio de longitud.
  - b) En zonas donde se establezca como uso exclusivo el de aparcamiento se exigirá, como mínimo, la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, distribuyendo los plantados de forma homogénea en toda la superficie.
  - c) En las aceras de viales de anchura mayor de dieciséis metros se plantará un árbol cada diez metros lineales en cada una de las aceras.
5. El módulo de reserva de la dotación local de equipamiento educativo y social será de diez metros cuadrados de terreno por cada cien metros cuadrados de superficie industrial construida. El Plan Parcial podrá destinar esta superficie, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.

### **Sección 4ª.**

#### **Módulos de reserva en sectores de uso característico terciario o de servicios**

**Artículo 86.**— Módulos exigibles.

1. En suelo terciario o de servicios se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:
  - a) Sistema de espacios libres: Parques y jardines, plazas peatonales y paseos peatonales.
  - b) Sistema local de equipamientos: Equipamiento educativo y social de uso cultural.
  - c) Red viaria y aparcamientos.
2. Los módulos de reserva del sistema local de espacios libres de dominio y uso público en sectores de uso dominante terciario o

de servicios serán los resultantes de la aplicación de las siguientes reglas:

- a) La reserva de suelo será de dieciocho metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de superficie terciaria o de servicios construida sin que pueda ser inferior, en ningún caso, al diez por ciento de la superficie del sector y se distribuirá entre parques y jardines, plazas peatonales y paseos peatonales. No obstante, en sectores de más de cincuenta mil metros cuadrados la reserva destinada a parques, plazas y jardines será, como mínimo, del cincuenta por ciento de la superficie del sistema.
  - b) Serán computables los parques, plazas y jardines de superficie igual o superior a mil metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro y los paseos peatonales de superficie igual o superior a setecientos cincuenta metros cuadrados de anchura y longitud mínimas de quince y cincuenta metros respectivamente.
  - c) Deberá preverse una superficie ajardinada equivalente igual o superior al cincuenta por ciento del total del sistema.
  - d) Deberá preverse una plantación mínima de un árbol por cada treinta metros cuadrados de superficie del sistema.
3. Los módulos de reserva del sistema local de viario y aparcamientos en sectores de uso dominante terciario o de servicios serán los siguientes:
- a) Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación construida. El cincuenta por ciento del número total de plazas de aparcamiento previstas en cada sector se ubicarán en espacio de uso público, en las condiciones establecidas por la letra c) del apartado primero del artículo 47 de la Ley Urbanística. Con carácter general, las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y veinte centímetros de anchura y cuatro metros y medio de longitud.
  - b) En zonas donde se establezca como uso exclusivo el de aparcamientos se exigirá, como mínimo, la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, distribuyendo los plantados de forma homogénea en toda la superficie.

- c) En las aceras de viales de anchura mayor de dieciséis metros se plantará un árbol cada 10 metros lineales en cada una de las aceras.
4. El módulo de reserva de la dotación local de equipamiento educativo y social de uso cultural será de diez metros cuadrados de terreno por cada cien metros cuadrados de superficie terciaria o de servicios construida. El Plan Parcial podrá destinar esta superficie, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.

### **Sección 5ª.**

#### **Módulos de reserva en urbanizaciones turísticas y de segunda residencia**

**Artículo 87.**— Módulos exigibles.

1. En las urbanizaciones turísticas o de segunda residencia deberán observarse los módulos de reserva propios de los sectores de uso dominante residencial.
2. No obstante lo establecido en el número anterior, en las urbanizaciones turísticas o de segunda residencia podrá destinarse la reserva de terrenos para equipamiento educativo o social de uso cultural, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **Documentación**

**Artículo 88.**— Documentación preceptiva.

De conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Ley Urbanística las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación y proyecto.

- d) Catálogos, en su caso.
- e) Normas urbanísticas.
- f) Plan de etapas.
- g) Estudio económico-financiero comprensivo de la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.

**Artículo 89.**— Memoria.

1. La Memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del Plan General, demostrando su coherencia interna, la correlación de la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.
2. La Memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:
  - a) Justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de su formulación de acuerdo con lo establecido en el Plan General. En particular, deberá justificarse la adecuación del Plan Parcial y del desarrollo urbanístico propuesto en el mismo al modelo de desarrollo urbano diseñado en el Plan General, así como, en el caso de Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado, la oportunidad de la delimitación propuesta.
  - b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberán considerar todos los posibles condicionantes de la estructura urbanística del territorio tales como las características naturales del territorio, usos, edificaciones e infraestructuras existentes y la estructura de la propiedad del suelo.
  - c) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.
  - d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan y justificación de la que resultase elegida. Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfecta-

mente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

3. La Memoria deberá ir acompañada de un anexo comprensivo de una síntesis de la misma, cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes y cualesquiera aspectos que pudieran considerarse especialmente relevantes por el promotor del Plan Parcial.

**Artículo 90.**— Documentación gráfica.

1. La información urbanística de carácter gráfico reflejará la situación y tratamiento de los terrenos en el Plan General que desarrolla el Plan Parcial, así como el estado actual de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación, usos existentes y estructura de la propiedad del suelo.
2. De acuerdo con lo establecido en el apartado anterior la información gráfica comprenderá los siguientes documentos:
  - a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el Plan General, expresada en los planos de situación, relativos a la estructura orgánica del Plan General, y de ordenación establecida en éste para el ámbito territorial incluido en el Plan Parcial y su entorno. Estos planos se elaborarán a la escala utilizada en el Plan General.
  - b) Información sobre el estado de los terrenos, que se recogerá en los planos topográficos, con curvas de nivel de metro en metro, que deberá ser acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico cuando éstos sean precisos para una mejor interpretación de aquél, catastral y de edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes. Estos planos se elaborarán, como mínimo, a escala 1:2.000.

**Artículo 91.**— Planos de ordenación y proyecto.

1. Los planos de proyecto se redactarán a escalas de 1:1.000 a 1:5.000 y recogerán las determinaciones exigidas en los artículos 69 y 71 a 75 de este Reglamento.
2. Los Planes Parciales contendrán, al menos, los siguientes planos de proyecto:

- a) Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema local de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones en cada uno de los sectores, en relación con las demás áreas del propio Plan Parcial y en especial con la red viaria, incluida la de peatones.
  - b) Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales.
  - c) Esquema de las redes de servicios a las que se refiere el artículo 74 de este Reglamento.
  - d) Delimitación de unidades de ejecución, en su caso.
  - e) Plan de etapas.
3. El Plan Parcial incluirá, además, todos aquellos planos que se consideren necesarios para lograr la mayor precisión en sus determinaciones y, en general, para el logro de sus objetivos de ordenación.
  4. Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se elaborarán sobre el plano topográfico, y contendrán la delimitación del área de ordenación.

**Artículo 92.**— Catálogos.

Cuando las especiales características del sector lo justifiquen se formarán Catálogos conforme a lo establecido en el artículo 56 de este Reglamento para el Plan General.

**Artículo 93.**— Normas Urbanísticas.

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y regularán, como mínimo, las siguientes cuestiones:

- a) Generalidades y terminología convencional.
- b) Régimen urbanístico del suelo y, en particular, calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados, parcelaciones y proyectos de urbanización, así como, en su caso, criterios de delimitación de unidades de ejecución y de establecimiento de sistemas de actuación.

c) Normas de Edificación y, en particular, condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas, condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y usos, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos las condiciones mínimas de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas, y normas particulares de cada zona.

**Artículo 94.**— Documentación del Plan de etapas.

1. El Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del estudio económico-financiero y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.
2. En la formulación del Plan de etapas se garantizará que la creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación y puesta en funcionamiento de las correspondientes dotaciones, en los términos establecidos en el apartado segundo del artículo 75 de este Reglamento.

**Artículo 95.**— Estudio económico-financiero.

1. Los Planes Parciales contendrán los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 76 de este Reglamento.
2. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas generales previstos por el Plan General, el estudio económico-financiero del Plan Parcial habrá de precisar su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que, por constituir refuerzo o ampliación de sistemas existentes, hayan de financiarse con cargo al sector.
3. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la misma, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **Procedimiento**

#### **Sección 1ª.**

#### **Disposiciones generales**

**Artículo 96.**— Formulación.

1. Los Planes Parciales podrán ser formulados por los Ayuntamientos y por cualesquiera otras personas independientemente, en todo caso, de la circunstancia de que ostenten o no la titularidad de los terrenos afectados por los mismos. Los Ayuntamientos podrán asimismo introducir modificaciones en las propuestas presentadas por éstas últimas.
2. Los Planes Parciales se formularán, en su caso, en los plazos y de acuerdo con el orden de prioridades establecidos en el Plan General.
3. A los efectos establecidos en la Ley Urbanística y en este Reglamento se entenderán de iniciativa privada, además de las propuestas de planeamiento formuladas por particulares, las formuladas por Administraciones públicas diferentes del propio Ayuntamiento o por cualesquiera otras entidades públicas o privadas vinculadas o dependientes de las mismas.

#### **Sección 2ª.**

#### **Planes Parciales de iniciativa municipal**

**Artículo 97.**— Aprobación inicial y sometimiento a información pública e informe.

1. Con el acuerdo de aprobación inicial da comienzo el procedimiento de aprobación del Plan Parcial.
2. El acto de aprobación inicial compete al Pleno del Ayuntamiento o Ayuntamientos que han formulado el Plan Parcial. En todos los planos y demás documentos que hayan de someterse a información pública, el Secretario de la Entidad Local extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

3. Aprobado inicialmente un Plan Parcial de iniciativa municipal el Ayuntamiento lo someterá simultáneamente a información pública, por plazo mínimo de un mes, y a informe de las Administraciones competentes en los supuestos en que el mismo haya de emitirse con carácter preceptivo. Transcurridos los plazos aplicables en cada caso para la emisión de los antedichos informes, o el de información pública si fuere superior, se remitirá copia del expediente completo, incluidos los informes emitidos, las alegaciones formuladas en los trámites precedentes y los informes a las mismas, a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.
4. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio dispondrá de un plazo de tres meses desde la entrada del expediente en su Registro para comunicar al Ayuntamiento su informe, que podrá ser total o parcialmente negativo o positivo. De no comunicarse en dicho plazo el informe señalado, se entenderá que es positivo.
5. El informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, cualquiera que sea su sentido, no será vinculante.

**Artículo 98.**— Aprobación definitiva.

1. La aprobación definitiva de los Planes Parciales de iniciativa municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno que, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el Plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas.
2. *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).*
3. Todos los planos y demás documentos que integran el Plan sobre los que hubiere recaído el acuerdo de aprobación definitiva serán diligenciados por el Secretario de la Entidad Local que adoptó dicho acuerdo.

### **Sección 3ª.**

#### **Planes Parciales de iniciativa privada**

**Artículo 99.**— Documentación adicional.

1. De conformidad con el artículo 52 de la Ley Urbanística, los Planes Parciales de iniciativa particular, además de la documentación general, habrán de incorporar en todo caso los siguientes datos:
  - a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa expresando, en su caso, su condición o no de propietarios de terrenos incluidos en el Plan.
  - b) Relación de propietarios y restantes titulares afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas. Para la determinación de los propietarios y restantes titulares afectados se estará a las reglas establecidas en la legislación de expropiación forzosa.
  - c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
  - d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, por un lado, y entre el promotor y los futuros propietarios de solares, por otro, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos. En particular, los compromisos aludidos podrán versar, entre otras cuestiones, sobre los plazos de ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, implantación de los servicios; construcción, si así se prevé, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley Urbanística; y conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación o, en su caso, de su carácter indefinido.
  - e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del seis por ciento del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías debe-

rán prestarse en cualquiera de las formas señaladas en el artículo 36 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.
2. En particular, y además de la documentación general y la adicional exigida en el apartado anterior de este mismo artículo, los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deberán incluir estudio justificativo específico del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como de los relativos a la prestación de servicios.

**Artículo 100.**— Planes Parciales con determinaciones complementarias.

- 1. Los Planes Parciales de iniciativa privada podrán ejecutarse sin más trámites, salvo la aprobación de los instrumentos de gestión que pudieran ser precisos en cada caso, cuando junto a sus determinaciones propias contengan las relativas a cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán.
- 2. *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).*
- 3. Los Planes Parciales directamente ejecutables deberán distinguir nítidamente las determinaciones propias del Plan Parcial de las propias del Proyecto de Urbanización. La modificación de estas últimas determinaciones podrá realizarse por el procedimiento establecido para la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

**Artículo 101.**— Preferencia en la tramitación.

- 1. En los supuestos en que varias personas formulen y presenten para su tramitación ante un Ayuntamiento Planes Parciales cuyo ámbito coincida total o parcialmente gozará de preferencia el que primero se hubiera formulado y presentado en el Registro Municipal ante el Ayuntamiento en expediente completo. Las iniciativas de planeamiento que no resulten preferentes no serán objeto de tramitación hasta la denegación de las que lo sean.

2. Cuando exista coincidencia total o parcial en el ámbito afectado por diversos Proyectos de Plan Parcial, el Ayuntamiento podrá, siempre que no hubiese inicialmente aprobado el presentado en primer lugar, invitar a los promotores de los diferentes Proyectos presentados a unificarlos, otorgando para ello un plazo máximo de un mes, durante el cual se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver acerca de la aprobación inicial. Transcurrido el plazo otorgado sin haberse procedido a la unificación de Proyectos, el Ayuntamiento procederá a tramitar el proyecto de Plan Parcial preferente conforme a lo establecido en los artículos siguientes.

**Artículo 102.**— Aprobación inicial *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

**Artículo 103.**— Información pública e informe de la Administración autonómica *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

**Artículo 104.**— Aprobación definitiva *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

### TÍTULO III

#### PLANES ESPECIALES

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### Función y clasificación

**Artículo 105.**— Función.

1. Podrán formularse Planes Especiales, con carácter independiente o en desarrollo de Directrices de Ordenación Territorial y del Plan General de Ordenación Urbana. Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes Directrices o Plan General y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en la memoria, planos, catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes
2. En ningún caso los Planes Especiales pueden sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

**Artículo 106.**— Clasificación.

1. Los Planes Especiales, a partir de su relación con otros instrumentos de ordenación, se clasifican del siguiente modo:
  - a) Planes Especiales Independientes, que se formulan en ausencia de Plan General y de Directrices de Ordenación Territorial o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas.
  - b) Planes Especiales que, sin necesidad de previa aprobación de Plan General de Ordenación Urbana, desarrollan directamente determinados aspectos contemplados en Directrices de Ordenación del Territorio.
  - c) Planes Especiales que, a partir de la existencia previa de Planes Generales, desarrollan aspectos concretos y específicos de la ordenación que éstos contienen, sin perjuicio de la posibilidad de alterarla de forma aislada en los términos que se señalan en el apartado segundo del artículo 111 de este Reglamento.
2. Los Planes Especiales se formularán en alguno de los contextos descritos en el apartado anterior y siempre podrán coexistir con otros instrumentos de planificación sectorial, que deberán respetar en la medida en que de acuerdo con su legislación específica resulten prevalentes.
3. La clasificación contenida en este artículo condicionará el objeto, la documentación y la tramitación que habrán de seguir los distintos Planes Especiales, conforme se establece en los capítulos siguientes.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **Planes Especiales Independientes**

**Artículo 107.**— Objeto y contenido.

1. Los Planes Especiales Independientes, regulados en el artículo 55 de la Ley Urbanística, podrán tener por objeto el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas o la protección, conservación, catalogación y mejora de los espacios naturales, del paisaje, del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

2. Los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior deberán incorporar, además de las determinaciones que genéricamente exige el artículo 54 de la Ley Urbanística, las que, en función de su objeto específico sean necesarias, de entre las que exige este Reglamento para los Planes Especiales de implantación o coordinación de infraestructuras y para los Planes Especiales de protección. Asimismo deberán expresar los efectos que su implantación producirá en relación con la ordenación del territorio y definir las limitaciones que, en cuanto al uso del suelo afectado, hayan de adoptarse.
3. Estos Planes Especiales Independientes deberán reflejar, en función de la materia de la que son objeto, la relación de instrumentos de planificación sectorial que pudieran existir e incidir en su ámbito territorial y, asimismo, deberán señalar la relación de subordinación, prevalencia o independencia que, en su caso, mantengan respecto de los mismos, estableciendo, si es preciso, las pautas de coordinación necesarias.

**Artículo 108.**— Documentación y procedimiento.

1. Los Planes Especiales Independientes concretarán las determinaciones reguladas en el artículo anterior en los documentos siguientes:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
  - b) Estudios complementarios, en su caso.
  - c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
  - d) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
  - e) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
  - f) Estudio económico-financiero.
  - g) Catálogos, en su caso, de conformidad con lo que al respecto de éstos se señala en el apartado segundo del artículo 112 de este Reglamento.

2. La documentación de los Planes Especiales Independientes tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines.
3. Estos Planes se formularán y aprobarán a través del procedimiento previsto para los Planes Generales en los artículos 61 a 66 de este Reglamento.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **Planes Especiales que desarrollan Directrices de Ordenación Territorial**

**Artículo 109.**— Objeto y contenido.

En desarrollo de Directrices de Ordenación Territorial y sin necesidad de previa aprobación de Plan General, tanto los Ayuntamientos como las Administraciones competentes por razón de la materia podrán formular Planes Especiales con los mismos objetivos y contenidos que se contemplan en el capítulo anterior respecto de los Planes Especiales Independientes.

**Artículo 110.**— Documentación y tramitación.

1. Los Planes Especiales que desarrollan directamente Directrices de Ordenación Territorial deberán contener sus determinaciones en los mismos documentos que el artículo 108 exige para los Planes Especiales Independientes.
2. El procedimiento para la formulación y aprobación de estos Planes es el previsto en los artículos 97 y 98 de este Reglamento. El informe negativo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio tendrá carácter vinculante.
3. Cuando uno de estos Planes Especiales afecte a varios municipios no se entenderá aprobado definitivamente hasta que haya recibido la aprobación definitiva por parte de todos los Ayuntamientos comprendidos en su ámbito de aplicación.

## CAPÍTULO CUARTO

### Planes Especiales que desarrollan Plan General

#### Sección 1ª. Cuestiones generales

**Artículo 111.**— Clases, contenidos y determinaciones.

1. Los Planes Especiales pueden aprobarse para atender cualesquiera finalidades o necesidades derivadas del Plan General.
2. Estos Planes Especiales podrán incorporar, en razón de su objeto específico, determinaciones complementarias no contenidas en el Plan General.
3. Los Planes Especiales que desarrollan el Plan General se clasifican, según su finalidad, en las clases que se recogen en el artículo 57 de la Ley Urbanística.
4. Las determinaciones concretas de cada una de estas clases de Planes Especiales vienen definidas, en el marco de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley Urbanística y de conformidad con su objeto específico en las Secciones segunda a quinta de este Capítulo.

**Artículo 112.**— Documentación y tramitación.

1. Los Planes Especiales que desarrollan el Plan General concretarán las determinaciones reguladas en el artículo anterior, así como las específicas que en función de su objeto concreto se detallan en las Secciones segunda a quinta de este Capítulo, en los documentos siguientes:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
  - b) Estudios complementarios, en su caso.
  - c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
  - d) Normas urbanísticas adecuadas al objeto y características del Plan Especial de que se trate.
  - e) Normas de protección, recuperación o revitalización cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.

- f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
  - h) Estudio económico-financiero.
  - i) Catálogos, en su caso, de conformidad con lo que se señala en el apartado siguiente.
2. Los Catálogos de los Planes Especiales son documentos complementarios de éstos en los que se contienen relaciones de monumentos, jardines, parques, paisajes o edificaciones que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección. Sin perjuicio de las medidas protectoras que los Planes Generales o las Directrices de Ordenación del Territorio establezcan, se podrán incluir en Catálogos relaciones de bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora, siempre que formen parte del ámbito del Plan Especial de que se trate. La aprobación de Catálogos complementarios de las determinaciones de Planes Especiales se efectuará simultáneamente con la de éstos.
  3. La documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines y, cuando sean de reforma interior, aquélla será igual a la de los Planes Parciales que se regula en el artículo 88 de este Reglamento, salvo que alguno de los documentos de éstos sea innecesario por no guardar relación con la reforma interior propuesta.
  4. Estos Planes se formularán y aprobarán a través del procedimiento previsto en los artículos 97 y 98 de este Reglamento cuando se lleve a cabo por iniciativa municipal o en los artículos 99 a 104 del mismo cuando sea otra la iniciativa de planeamiento.
  5. Sólo el Ayuntamiento podrá formular los Planes Especiales de Reforma Interior que introduzcan determinaciones complementarias del Plan General.

## **Sección 2ª.**

### **Planes Especiales relativos al desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos**

**Artículo 113.**— Desarrollo y coordinación de infraestructuras y sistemas generales.

1. Podrán formularse Planes Especiales en orden al desarrollo e implantación coordinada de infraestructuras y sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos, así como de otros sistemas generales contemplados en el Plan General.
2. En estos supuestos es función del Plan Especial coadyuvar a la implantación coordinada de los elementos del modelo estructural adoptado por el Plan General.
3. Los Planes Especiales que desarrollen esta función incluirán entre sus determinaciones, según su objeto específico, las siguientes:
  - a) Respecto de la implantación coordinada de sistemas de comunicación, facilitar el cumplimiento de las normas de protección del dominio público viario, ferroviario y aeroportuario.
  - b) Respecto de la implantación de otros sistemas generales, la justificación que lleva a la utilización de la figura del Plan Especial, la relación entre el objeto del Plan Especial y el del Plan General respecto del sistema de equipamiento sobre el que aquél se proyecte, la descripción concreta y específica del equipamiento y su incidencia respecto del entorno territorial y las medidas técnicas y económicas que garanticen su efectiva implantación y desarrollo coordinado, en el contexto del modelo estructural del Plan General.

**Artículo 114.**— Saneamiento.

1. Podrán formularse Planes Especiales en orden al saneamiento de las poblaciones, entendido éste como el conjunto de actuaciones tendentes a la mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, incluyéndose en lo anterior la mejora del abastecimiento y saneamiento de las aguas, así como la organización e implantación de sistemas de tratamiento de residuos.

2. Estos Planes Especiales tendrán por objeto establecer, respecto del ámbito sobre el que incidan, una conexión directa entre las determinaciones propias de la ordenación territorial y las relativas a la calidad de los recursos hídricos, al tratamiento medioambiental de los residuos urbanos o a ambos, según la finalidad específica que, en el marco del Plan General, el Plan Especial se haya fijado.
3. Los Planes Especiales relativos al saneamiento pueden participar simultáneamente de los objetivos propios de los de implantación de infraestructuras, que generalmente serán hidráulicas, de los de protección y mejora medioambiental o de los de reforma interior de las poblaciones. En consecuencia, podrán venir asociados a operaciones de desarrollo de sistemas generales, de protección y mejora o de reforma interior, configurándose, en su caso, como planes mixtos de los contemplados en el artículo 121 de este Reglamento.

### **Sección 3ª.**

#### **Planes Especiales de Protección y Mejora**

**Artículo 115.**— Protección y mejora del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.

1. Los Planes Especiales para la protección de la naturaleza, el paisaje y la conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio de marcado interés medioambiental, en orden a desplegar su acción protectora, se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:
  - a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieren al fomento del turismo.
  - b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
  - c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies que en ellos existan.
  - d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

2. Estos Planes Especiales, que tienen por objeto la protección medioambiental en relación con la conservación, mantenimiento y mejora de la calidad de los recursos naturales, de los espacios naturales o paisajísticos, del hábitat en general, de la contaminación del aire y las aguas o de la contaminación acústica, podrán expresamente, en función de su objeto concreto, establecer los parámetros de distancias mínimas y limitación de usos que resulten necesarios, así como determinar las acciones que hayan de propiciar la recuperación del equilibrio medioambiental deteriorado o las que tiendan a evitar este tipo de deterioros.

**Artículo 116.**— Protección y mejora de las vías de comunicación.

Los Planes Especiales para la protección y, en su caso, mejora de las vías de comunicación, en relación con la restricción de destino y uso, en el orden urbanístico, de los terrenos marginales, podrán contemplar los siguientes aspectos:

- a) División de los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
- b) Prohibición o limitación, de acuerdo con la legislación vigente, del acceso directo a las fincas desde la carretera.
- c) Señalamiento de las distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
- d) Disposición del retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y del establecimiento de calzadas de servicio.
- e) Ordenación de los estacionamientos y de los lugares de aprovisionamiento y descanso.
- f) Mantenimiento y mejora de la estética de las vías y zonas adyacentes.

**Artículo 117.**— Protección y mejora del patrimonio edificado, las tipologías edificatorias y el espacio urbano existente.

1. Los Planes Especiales pueden tener por objeto la protección del patrimonio edificado, residencial, industrial o de otra índole.

2. Los Planes Especiales para la protección y mejora del patrimonio edificado o del espacio urbano existente contendrán, en función de la amplitud y especificidad de su ámbito y objeto concreto, las que resulten necesarias de las siguientes determinaciones:
  - a) Normas necesarias para mantener el estado de las edificaciones en sus aspectos de composición y conservación, a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.
  - b) Normas necesarias para modificar, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.
  - c) Prescripciones precisas para ordenar los espacios verdes previstos en el planeamiento o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres.
  - d) Prohibiciones de construcción o de usos perjudiciales cuando no se hubieren establecido en el Plan General o, cuando éste no exista y el Plan Especial de protección se formule como independiente, al amparo de lo dispuesto en los artículos 107 y 108 de este Reglamento.
  - e) Normas precisas para armonizar en altura y alineaciones las edificaciones existentes.
  - f) Prescripciones para el establecimiento concreto de pautas tendentes a la adopción coordinada de medidas de revitalización y recuperación de los equilibrios económico o social que eventualmente pudieran aparecer como deteriorados en su ámbito, así como el establecimiento de las normas precisas para coadyuvar con la legislación sectorial que resulte de aplicación en la consecución de estos concretos objetivos.
3. Estos Planes Especiales no pueden incluir la delimitación de unidades de ejecución ni servir de base para la realización de actuaciones sistemáticas directas sobre el tejido edificado. Ahora bien, sus objetivos pueden aparecer como asociados a los de determinados Planes Especiales de Reforma Interior. Cuando se dé esta circunstancia se estará ante los planes mixtos denominados Planes Especiales de Protección y Reforma Interior.

## Sección 4ª.

### Planes Especiales de Reforma Interior

**Artículo 118.**— Reforma interior en suelo urbano.

1. *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).*
2. Las acciones de reforma interior sólo son posibles en desarrollo de los ámbitos de suelo urbano ubicados en municipios que cuenten con Plan General o de otras previsiones de éste, pudiendo venir directamente contempladas en este instrumento o remitidas para su concreción, regulación y posterior ejecución a un Plan Especial de Reforma Interior.
3. Cuando el Plan Especial de Reforma Interior proyecte sus intervenciones sobre ámbitos de suelo urbano consolidado podrá prever actuaciones aisladas que se ejecutarán de forma asistemática.
4. Cuando proyecte sus determinaciones sobre suelo urbano no consolidado el Plan Especial de Reforma Interior podrá contemplar actuaciones integradas, para su ejecución de forma sistemática. En este supuesto el Plan Especial deberá contener tanto la delimitación de las pertinentes unidades de ejecución como el señalamiento de los plazos de ejecución y del sistema de actuación, si el Plan General no los hubiere ya predeterminado, y siempre sin perjuicio de su modificación posterior por alguno de los procedimientos previstos al respecto.
5. Las operaciones de reforma interior habrán de ajustarse a las determinaciones del Plan General que las haya previsto. No obstante, el Plan Especial de Reforma Interior podrá introducir determinaciones complementarias de aquél que no afecten ni a la clasificación del suelo ni al modelo estructural definido por el Plan General, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.
6. Los Planes Especiales de Reforma Interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

**Artículo 119.**— Operaciones integradas en suelo urbano no consolidado (*derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón*).

**Artículo 120.**— Adaptación de módulos de reserva para suelo urbano (*derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón*).

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **Otros Planes Especiales**

#### **Sección 1ª.**

#### **Planes Especiales de carácter mixto**

**Artículo 121.**— Planes Especiales Mixtos.

1. Podrán formularse Planes Especiales mixtos que tengan por objeto específico varios de los señalados en los artículos precedentes. En esos supuestos, los Planes Mixtos deberán contener las determinaciones propias de cada uno de los objetivos que incorporen.
2. Cuando los Planes Especiales Mixtos desarrollen el Plan General se formularán, tramitarán y aprobarán por el procedimiento correspondiente a los Planes Especiales de Reforma Interior.
3. En ausencia de Plan General o cuando, existiendo, no desarrollen el Plan General, los Planes Especiales Mixtos se formularán, tramitarán y aprobarán por el procedimiento establecido para los Planes Generales.

**Artículo 122.**— Plan especial de Protección y Reforma Interior.

1. El Plan Especial de Protección y Reforma Interior es el instrumento de planeamiento de carácter mixto, que permite combinar, dentro de un mismo ámbito de actuación, el establecimiento de medidas de protección que pueden incidir sobre suelo urbano consolidado, con la definición de intervenciones concretas de reforma interior sobre suelo urbano no consolidado. Este tipo de Plan permite abarcar de modo coordinado amplias superficies de suelo urbano deteriorado, en unión de sus propias zonas de influencia amenazadas por deterioros próximos o inmediatos.

2. Estos Planes Especiales distinguirán y separarán, dentro de su ámbito, las zonas sobre las que se proyectan únicamente medidas de protección y aquellas otras, que se denominarán zonas de intervención y que, configuradas de modo continuo o discontinuo, están integradas por los terrenos y edificaciones sobre los que incide la reforma interior propiamente dicha. En estas zonas de intervención resulta obligatoria la delimitación de unidades de ejecución y el señalamiento de los correspondientes sistemas de actuación.
3. Dado su carácter mixto, los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior deberán contener tanto las determinaciones que este Reglamento exige para los Planes Especiales de Protección y Mejora como las que impone para los de Reforma Interior. La documentación y el procedimiento para la formulación y aprobación serán los correspondientes a estos últimos.
4. Los módulos de reserva se aplicarán también a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior cuando, de conformidad con el artículo 120 de este Reglamento, fuesen de aplicación a los Planes Especiales de Reforma Interior.

## **Sección 2ª.**

### **Planes Especiales de Protección de Conjuntos de Interés Cultural**

**Artículo 123.**— Planes Especiales de Protección de Conjuntos de Interés Cultural.

1. La declaración de un Conjunto de Interés Cultural determinará la obligación del Ayuntamiento de formular uno o varios Planes Especiales de los contemplados en ese precepto, salvo en el supuesto en que dicha obligación sea satisfecha directamente por el Plan General.
2. Este tipo de Planes Especiales, cuando concorra la obligación señalada en el apartado primero, podrán redactarse y aprobarse aunque no estén previstos ni expresa ni genéricamente en el Plan General o aunque no exista Plan General. Cuando la necesidad de protección exija la introducción de determinaciones contradictorias con el Plan General, deberán incorporarse al mismo o suprimir de él aquellas determinaciones que impedirían establecer las medidas de protección precisas.

3. Estos Planes Especiales incorporarán, en su caso, los Catálogos a que hace referencia el artículo 44 de la Ley del Patrimonio Cultural Aragonés.

### **Sección 3ª.**

#### **Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Áreas de Expansión Ganadera**

**Artículo 124.**— Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Áreas de Expansión Ganadera.

1. Sobre ámbitos de suelo no urbanizable genérico, tanto en municipios que carezcan de Plan General como en aquellos que dispongan de él, podrán formularse Planes Especiales de Protección del Medio Rural en orden a la creación por los Ayuntamientos de Áreas de Expansión Ganadera.
2. Estos Planes Especiales definirán las infraestructuras con que deberán contar estas Áreas de Expansión Ganadera que, como mínimo, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normativa específica al respecto.
3. Como Planes Especiales de protección podrán establecer los parámetros de distancias mínimas y limitación de usos, así como las acciones tendentes al mantenimiento del equilibrio medioambiental o a la evitación de su deterioro. Estos Planes Especiales establecerán en todo caso la prohibición del uso residencial humano en todo su ámbito de aplicación.
4. Los Planes Especiales de Protección del Medio Rural para la creación de Áreas de Expansión Ganadera contendrán sus determinaciones sobre el mismo soporte documental que se exige en este Reglamento para los Planes Especiales de Protección y Mejora de la naturaleza, el paisaje y la conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio de marcado interés medioambiental, al que habrán de añadir un informe específico sobre la naturaleza del suelo y el subsuelo de su ámbito que acredite su idoneidad para esta clase de usos.
5. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el artículo 50 de la Ley Urbanística, si bien el Departamento competente en ma-

teria de agricultura será competente para formular el Plan, impulsar el procedimiento en todos sus trámites y, en particular, para aprobarlo inicialmente, someterlo a información pública, remitirlo a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, o del Consejo de Ordenación del Territorio cuando el Plan Especial afecte a Municipios de diversas Provincias, y aprobarlo definitivamente.

## TÍTULO IV

### ESTUDIOS DE DETALLE

#### **Artículo 125.**— Función y límites.

Los Estudios de Detalle se formularán con los objetivos y dentro de los límites establecidos en el artículo 60 de la Ley Urbanística, sin que en ningún caso puedan contener determinaciones propias de los Planes que completan o adaptan, salvo las que estuvieran previamente establecidas en los mismos.

#### **Artículo 126.**— Alineaciones y rasantes.

El señalamiento de las alineaciones y rasantes por los Estudios de Detalle puede comprender los siguientes contenidos:

- a) El establecimiento de dichas alineaciones y rasantes, cuando el Plan que completen no las haya fijado, respecto de los viales que en ellos se contemplan.
- b) La adaptación o el reajuste a la realidad del terreno o del viario de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el Plan. Esta determinación en modo alguno podrá suponer una alteración de dicho Plan, ni permitir la reducción de la anchura del espacio destinado a viales o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

#### **Artículo 127.**— Ordenación de volúmenes.

1. La ordenación de volúmenes por los Estudios de Detalle puede comprender los siguientes contenidos:

- a) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el Plan.

- b) La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
  - c) La definición del viario interior de acceso a las edificaciones resultantes de la ordenación o reordenación de volúmenes, como complemento de la red viaria definida en el Plan.
  - d) El establecimiento de los viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación de volúmenes, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el Plan y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por éste.
2. Las determinaciones establecidas en el apartado anterior no pueden dar lugar ni a un aumento de la ocupación del suelo, de las alturas máximas permitidas o de los volúmenes edificables, ni a un incremento de la edificabilidad, así como tampoco a una alteración de los usos exclusivos o predominantes asignados por el Plan.

**Artículo 128.**— Condiciones estéticas y de composición.

El establecimiento de las condiciones estéticas y de composición de la edificación por los Estudios de Detalle puede referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:

- a) Condiciones de integración en su entorno de cualesquiera edificaciones.
- b) Condiciones de intervención en los inmuebles del Patrimonio Cultural Aragonés o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el Estudio de Detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del Departamento competente en materia de patrimonio cultural antes de su aprobación definitiva.

**Artículo 129.**— Documentación.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los reclame. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio

comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

- b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento y de la perspectiva del mismo y su entorno visual.
- c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

**Artículo 130.**— Procedimiento *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

## **TÍTULO V**

### **PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO**

*(Artículos 131 a 135, derogados por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

## **TÍTULO VI**

### **NORMAS SUBSIDIARIAS PROVINCIALES**

*(Artículos 136 a 140, derogados por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*

## **TÍTULO VII**

### **DISPOSICIONES COMUNES SOBRE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

##### **Suspensión de licencias**

**Artículo 141.**— Supuestos.

1. El Ayuntamiento Pleno podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición para áreas o usos determinados con el fin de estudiar la formación o reforma de los Planes urbanísticos o Estudios de Detalle.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los citados instrumentos determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias enumeradas en el apartado anterior en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, siempre que tal acuerdo señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.
3. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que cumplan simultáneamente el Plan o Estudio de Detalle en vigor y la revisión o modificación de uno u otro aprobada inicialmente.

**Artículo 142.— Plazos.**

1. La suspensión a que se refiere el apartado primero del artículo anterior se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido, dentro de ese plazo, el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación urbanística, y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma.
2. Si, con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial, no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado primero del artículo anterior, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.
3. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del instrumento correspondiente. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cuatro años por idéntica finalidad.
4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales, en aquellos supuestos en que, como consecuencia de la modificación del planeamiento aprobada definitivamente, el contenido de lo proyectado hubiese devenido urbanísticamente inviable, en todo o en parte.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Publicidad

**Artículo 143.**— Publicidad y publicación.

1. Los documentos de los Planes y demás instrumentos urbanísticos serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.
2. Serán objeto de publicación en la sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón» cuantas resoluciones y acuerdos deban serlo conforme a la legislación del procedimiento administrativo común y, en todo caso, las convocatorias de información pública, la suspensión del otorgamiento de licencias, los acuerdos de aprobación definitiva de Planes y demás instrumentos urbanísticos y el texto íntegro de cualesquiera Normas y Ordenanzas urbanísticas.
3. La publicación se insertará en sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón» cuando las correspondientes resoluciones o acuerdos hubieren sido adoptados por Administraciones Locales u órganos periféricos de la Administración de la Comunidad Autónoma cuyo ámbito de actuación no sea superior al provincial, y en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma cuando los hubieren adoptado órganos cuyo ámbito de actuación supere al provincial. Adicionalmente, podrá acordarse la publicación en diferentes medios de comunicación social, a fin de lograr la máxima difusión.
4. Los Planes y demás instrumentos aprobados por silencio administrativo se publicarán a instancia del Alcalde o de los interesados, previa acreditación del cumplimiento de los trámites establecidos en esta Ley y en la legislación del procedimiento administrativo común.
5. El coste de las publicaciones oficiales en los procedimientos seguidos a instancia de interesado será a cargo de los correspondientes promotores o solicitantes.

**Artículo 144.**— Derecho de acceso.

1. No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aun con el pretexto de traba-

jos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, los Ayuntamientos deberán disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos destinado exclusivamente a la consulta por los ciudadanos. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los diferentes acuerdos de aprobación que hayan recaído, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

2. La consulta se realizará en los locales y horarios que señale el Ayuntamiento interesado de conformidad con la legislación del régimen local. El horario deberá coincidir con el de atención al público en el resto de las oficinas municipales.

**Artículo 145.**— Libro registro de instrumentos de ordenación y gestión.

En los Ayuntamientos se llevará un libro registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos. En dicho libro registro se inscribirán igualmente las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos.

**Artículo 146.**— Información.

1. Los particulares podrán solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad o sector, presentando su solicitud en la forma establecida en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre 1992, de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.
2. La solicitud deberá identificar la finca, unidad o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.
3. El Ayuntamiento, al contestar la consulta, hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información.
4. La información municipal señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, unidad o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el planeamiento definitivamente aprobado que resultare de aplicación.

**Artículo 147.**— Cédula urbanística.

Los Ayuntamientos podrán crear, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal. Tal documento se denominará cédula urbanística y en él se podrá hacer referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Instrumento de planeamiento por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del mismo.
- c) Clase y categoría de suelo en la que se halla situada.
- d) Unidad de ejecución o sector de que se trate.
- e) Uso e intensidad que tenga atribuida por el planeamiento.
- f) En suelo urbanizable no delimitado con Plan Parcial y, en todo caso, en suelo urbanizable delimitado, aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca. Además, en suelo urbanizable delimitado, aprovechamiento medio del mismo.
- g) Sistema o sistemas de actuación aplicables para la ejecución del planeamiento.
- h) Sector o unidad, si se hallaren determinados, donde, en su caso, se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio, cuando haya de aplicarse la ocupación directa.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **Efectos**

**Artículo 148.**— Obligatoriedad.

1. Los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los Planes, Normas y Ordenanzas urbanísticos.
2. Quedan prohibidas las reservas de dispensación. Las reservas de dispensación que contengan instrumentos de planeamiento y ges-

tión, normas y cualesquiera actos o convenios de contenido urbanístico serán nulas de pleno derecho de conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 67 de la Ley Urbanística.

**Artículo 149.**— Ejecutividad.

Los Planes urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contengan de conformidad con lo establecido en la legislación de régimen local, en la Disposición Adicional Sexta de la Ley Urbanística y en este Reglamento. Si la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, el planeamiento carecerá de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la correspondiente rectificación en la forma señalada anteriormente.

**Artículo 150.**— Legitimación de expropiaciones.

La aprobación del planeamiento urbanístico implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

**Artículo 151.**— Edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.
2. *(derogado por la ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).*
3. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

## CAPÍTULO CUARTO

### Vigencia y alteración

**Artículo 152.**— Reglas generales.

1. Los Planes y demás instrumentos de ordenación tendrán vigencia indefinida.
2. La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.
3. Los propietarios tendrán derecho a instar la modificación del planeamiento de desarrollo siempre que no se vulnere el planeamiento general.

**Artículo 153.**— Revisión.

1. La revisión del contenido del planeamiento y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.
2. *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*
3. El Plan General de Ordenación Urbana se revisará, además de en los supuestos previstos en el mismo, cuando el modelo estructural del Plan resulte afectado por determinaciones de un instrumento de ordenación territorial, un Proyecto Supramunicipal u otras decisiones adoptadas desde perspectivas sectoriales que así pudieran determinarlo.

**Artículo 154.**— Modificación.

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones del planeamiento urbanístico deberán contener los siguientes elementos:
  - a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
  - b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión análogo al modificado.

2. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes. No obstante, las modificaciones aisladas del Plan General se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 50 de la Ley Urbanística para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las siguientes variantes:

a) En las modificaciones de los Planes Generales de Municipios capitales de Provincia o de los Planes Generales conjuntos de varios Municipios de distintas Provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

b) *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).*

3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán numerarse correlativamente.

**Artículo 155.**— Requisitos especiales. *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).*

**Artículo 156.**— Modificaciones dotacionales *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).*

**Artículo 157.**— Modificaciones mixtas *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).*

**Artículo 158.**— Incidencia de modificaciones sobre el aprovechamiento medio *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón).*

## TÍTULO VIII

### PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

**Artículo 159.**— Función.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el suelo urbano no consolidado y los Planes Parciales y Especiales, así como, en su caso, la ejecución directa de sistemas generales en cualquier clase de suelo, de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la Ley Urbanística.

2. En suelo urbano consolidado no cabe la formulación ni aprobación de Proyectos de Urbanización, salvo lo dispuesto en el apartado anterior para la ejecución directa de sistemas generales. En esta categoría de suelo, las necesidades de urbanización se resolverán mediante los Proyectos de Obras Ordinarias que regula el artículo 98 de la Ley Urbanística.

**Artículo 160.**— Contenido.

1. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
2. Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización relativos a Planes Generales, Parciales y Especiales serán las siguientes:
  - a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
  - b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
  - c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - d) Red de distribución de energía eléctrica.
  - e) Red de alumbrado público.
  - f) Redes de telecomunicaciones.
  - g) Jardinería en el sistema de espacios libres.
  - h) Cualesquiera otros servicios establecidos en el correspondiente Plan.
3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector o de la unidad de ejecución con los generales de la ciudad y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos.

**Artículo 161.**— Adaptaciones del planeamiento.

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
2. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

**Artículo 162.**— Documentación.

1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano, planos de proyecto y detalle, pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios, mediciones, cuadros de precios descompuestos y presupuesto.
2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

**Artículo 163.**— Procedimiento *(derogado por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*.

## TÍTULO IX

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DE PEQUEÑOS MUNICIPIOS

*(Artículos 164 a 174, derogados por Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)*



**δ 4. Ley 24/2003, de 26 de diciembre,  
de medidas urgentes  
de política de Vivienda Protegida**

(Publicada en el “Boletín Oficial de Aragón” núm. 156,  
de 31 de diciembre de 2003)



**δ 4 Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida.**

**PREÁMBULO**

**1**

En la presente Ley, cuya urgencia viene justificada por la actual situación del mercado inmobiliario y la necesidad de establecer las medidas precisas para agilizar las actuaciones públicas en ejecución en materia de vivienda, se afronta la regulación de la política pública de vivienda clarificando la distribución de competencias en la materia y asignando un relevante papel a los municipios en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda y suelo, la definición del concepto de vivienda protegida, el alcance de la participación privada en la promoción de viviendas protegidas, los procedimientos de adjudicación o los regímenes de uso, disposición y extinción del régimen de protección. Estas regulaciones, unidas a las que contiene la legislación urbanística, que no se ve sustancialmente afectada en sus contenidos sino para perfeccionar el régimen de reservas de terrenos destinadas a viviendas protegidas y los derechos de adquisición preferente, cuestiones ambas que ya se regularon en dicha norma, proporcionan a las Administraciones aragonesas el marco jurídico indispensable para afrontar con garantías de éxito la gestión de la política de vivienda. Se garantiza, además y muy especialmente, la agilidad y transparencia de los procedimientos, la participación de los afectados, la implicación y estrecha colaboración del sector privado de la promoción inmobiliaria y el cooperativismo y, conforme a los más elevados postulados constitucionales, la igualdad de oportunidades de todos los ciudadanos en el acceso a la vivienda protegida, con especial referencia a las familias numerosas, familias monoparentales, jóvenes y personas discapacitadas.

Esta normativa aspira, de este modo, a garantizar la efectividad de las políticas públicas de intervención en el mercado del suelo y la vivienda. Y es que, ciertamente, el problema de la vivienda, presente desde hace largo tiempo en nuestra sociedad, ha cambiado sustancialmente en las últimas décadas, pues de la preocupación por el mantenimiento de umbrales adecuados de calidad se ha pasado a la dificultad de las familias para acceder a la vivienda, ya sea en propiedad o en régimen de alquiler.

En la Comunidad Autónoma de Aragón, en los últimos años y como resultado de un inadecuado sistema de financiación de las haciendas locales que ha convertido la actividad urbanística, esencialmente fundada en la iniciativa privada, en medio de financiación de infraestructuras y equipamientos precisos para la comunidad local, entre otros factores concurrentes como el evidente retraimiento de la promoción de vivienda protegida, acaso debido a la incertidumbre competencial en la materia en los primeros años de puesta en marcha del Estado autonómico, venimos asistiendo a un espectacular repunte de los precios del suelo y la vivienda, tremendamente acentuado en la ciudad de Zaragoza, pero también acusado en otras como Huesca o Teruel. No puede imputarse la exclusiva responsabilidad, como hicieron en su momento sucesivas normas urbanísticas estatales, a los agentes privados o públicos. La actuación de unos y otros, la mayor parte de las veces tratando de alcanzar objetivos legítimos, contribuyó a la situación actual. Es más, no sólo los operadores urbanísticos y del sector vivienda son los responsables. Circunstancias sociológicas, económicas o derivadas del proceso de integración europea, entre otras trascendentes del ámbito territorial y de intereses de Aragón, están muy probablemente en la base del actual repunte de los precios del suelo y la vivienda.

En los meses y años venideros, en el mercado de la vivienda de Aragón, va a inyectarse un importante número de viviendas sujetas a los diversos regímenes de protección pública ya existentes, u otros que podrá establecer el Gobierno de conformidad con esta Ley, a las que será posible acceder además, en la mayoría de ocasiones, con financiación cualificada procedente de los fondos estatales que nutren el Plan de Vivienda en curso, que podrán ser suplementados con fondos autonómicos en el marco del Plan Aragonés de Vivienda.

## 2

La presente Ley se estructura en tres títulos y diversas disposiciones adicionales, transitorias y finales. El primer título de la Ley incorpora las bases fundamentales de la nueva política de vivienda protegida que se propone desarrollar la Comunidad Autónoma de Aragón con la colaboración de las entidades locales y otras trascendentes del ámbito territorial y de intereses de Aragón, están muy probablemente en la base del actual repunte de los precios del suelo y la vivienda.

En los meses y años venideros, en el mercado de la vivienda de Aragón, va a inyectarse un importante número de viviendas sujetas a los diversos regímenes de protección pública ya existentes, u otros que podrá establecer el Gobierno de conformidad con esta Ley, a las que será posible acceder además, en la mayoría de ocasiones, con financiación cualificada procedente de los fondos estatales que nutren el Plan de Vivienda en curso, que podrán ser suplementados con fondos autonómicos en el marco del Plan Aragonés de Vivienda. Los agentes privados. Así, se regula la programación pública de vivienda protegida, que corresponde establecer y desarrollar a las Administraciones públicas competentes, y se refuerza la afección de los terrenos protegidos a la construcción de viviendas protegidas, ampliando, además, las reservas establecidas con tal fin en la legislación urbanística. Constituye esta ampliación una de las claves de la nueva política de vivienda que, en combinación con el establecimiento de nuevos regímenes de protección, basados en la tasación del precio o rentas máximos de las viviendas sin los condicionantes de la actual normativa estatal sobre financiación de actuaciones protegibles, puede contribuir decisivamente a potenciar, desbloquear y agilizar actuaciones urbanísticas a gran escala, con implicación de la iniciativa privada sobre suelo privado, al limitar la carga financiera que provocan los actuales regímenes de protección. En todo caso, la exigencia de reservas se gradúa en función de la entidad de los municipios, distinguiendo, a tal efecto, las tres capitales de provincia, los municipios con población superior a cinco mil habitantes y los restantes.

También en este primer título de la Ley se regula la tipología de viviendas protegidas de Aragón en función de la entidad promotora, distinguiéndose la promoción pública, impulsada por entes de tal naturaleza, de la promoción privada, realizada por entidades privadas de cualquier índole. Dentro de la promoción privada de vivienda protegida, a su vez, se distingue la promoción concertada o la sujeta a convenio de la restante, en función de la implicación de los fondos o terrenos públicos en las diferentes actuaciones, que tendrá como consecuencia fundamental un mayor y decisivo papel de la Administración en los procedimientos de adjudicación.

Por otra parte, se establece el régimen básico de los diferentes tipos de viviendas protegidas en aspectos tales como las diferentes modalidades de cesión, el régimen de uso, la extinción del régimen de

protección y la autorización de transmisión de viviendas protegidas y, muy especialmente, los procedimientos de adjudicación. En relación con esta cuestión, se distinguen aquellos supuestos en los que la adjudicación corresponde a la Administración autonómica o a las entidades locales, según los casos, de los restantes. Así, adjudicarán la Administración autonómica o la entidad local correspondiente sus respectivas promociones públicas así como las privadas promovidas por empresas públicas, las privadas que concierten o, en el caso de la Administración autonómica, las privadas no concertadas afectadas por convenios en los que así se establezca, salvo las de cooperativas de viviendas u otras entidades análogas que se sujetan a otro procedimiento de control. Los procedimientos de adjudicación serán semejantes en cuanto a su desarrollo temporal e hitos fundamentales, pero la decisión acerca de los cupos de posibles adjudicatarios, instrumento decisivo a la hora de orientar en uno u otro sentido las políticas de vivienda, las adoptará la Administración competente para adjudicar. En los restantes supuestos, esto es, en las promociones privadas no concertadas ni sujetas a convenio o, en todo caso, en las realizadas por cooperativas y entidades análogas, la adjudicación corresponderá a la entidad promotora, si bien se establece un procedimiento de fiscalización administrativa a través del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón con objeto de verificar la corrección de la adjudicación.

También en el título primero y como soporte físico para la actuación administrativa en el nuevo contexto que inaugura esta Ley, se regula el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, que permitirá centralizar toda la información en la materia para proporcionar a la Administración autonómica y a las entidades locales un soporte real sobre el cual diseñar sus políticas de vivienda protegida y articular los procedimientos de adjudicación, cuando conforme a esta norma les corresponda realizarla.

El Registro está concebido, en primer lugar, como una fuente permanentemente actualizada de información sobre la demanda de vivienda protegida, base fundamental para la programación pública de vivienda, de la que hoy desgraciadamente carece la Administración. Pero, además, el Registro es también el fundamental instrumento de gestión para hacer posible el nuevo sistema de adjudicación, ya que, cuando la adjudicación corresponda a la Administración auto-

nómica o a las entidades locales, será el propio Registro el que facilite los datos precisos para realizar el procedimiento de adjudicación conforme a lo requerido por la Administración competente, mientras que en los supuestos de adjudicación privada, el Registro será el contraste que permitirá fiscalizar tales adjudicaciones.

En cualquier caso, toda persona que aspire a resultar adjudicataria de una vivienda protegida, ya sea por acuerdo de la Administración autonómica, de una entidad local o de una entidad privada, deberá estar inscrita en el Registro. La llevanza del Registro corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, que asume, de este modo, la fundamental carga de gestión en la materia, dejando a las entidades locales la adopción de las decisiones sustantivas sobre criterios de adjudicación y la adjudicación efectiva de las viviendas protegidas que promuevan conforme a su programación. Se establece así un marco de colaboración administrativa en el que la Comunidad Autónoma asume la gestión más gravosa, sin merma alguna de la autonomía que corresponde a las entidades locales.

Por otra parte, como plasmación directa de la transparencia que la Comunidad Autónoma de Aragón desea introducir en los procedimientos y política de vivienda está la sustitución del recurso de alzada en relación con las viviendas protegidas de Aragón en el ámbito de competencias de la Comunidad Autónoma, que permite hacer copartícipes de cualquier decisión adoptada en vía de recurso, en los ámbitos en los que se realiza la sustitución, gestión del Registro y adjudicación, a los agentes interesados a través de la Federación Aragonesa de Municipios y Provincias, las asociaciones de consumidores y los representantes de los promotores y cooperativistas.

### 3

En el título segundo se establecen diversas limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente a favor de la Administración autonómica y de las entidades locales sobre viviendas protegidas. En realidad no se trata de una normativa nueva en nuestra Comunidad Autónoma, pues la cuestión ya se regula, de manera imperfecta, en el artículo 93 bis de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, introducido por la Ley 15/1999, de 29 de diciembre. Se trata únicamente de perfeccionar dicha regulación, trayéndola al marco de la legislación de vivienda e introduciendo al efecto los retoques oportunos en la Ley Urbanística.

Por lo demás, con esta Ley se renueva totalmente también el régimen sancionador en la materia, superando los indeseables efectos que la difícil aplicación de una normativa sancionadora, que, en gran medida, no estaba concebida para la realidad actual, venía generando. Además, se regula la inspección de vivienda, a la que se atribuyen relevantes facultades en relación con la materia objeto de la Ley. Con ello se trata de garantizar la posible exigencia de responsabilidad de todos los agentes implicados en la producción de la vivienda protegida, sin excepción alguna, de manera que la Administración no se encuentre inerte frente a prácticas ilegales, ocasionales pero innegables, cuya existencia perjudica al conjunto de la política pública de vivienda protegida y siembra la duda acerca de la actuación de unos operadores privados que, habitualmente, ajustan su actuación estrictamente al marco normativo vigente. Es más, lejos de cualquier hipotético afán recaudador, el régimen sancionador que establece la Ley prevé cauces que, a través de la reducción de la gravedad de la sanción e incluso de la aplicación de bonificaciones, permiten estimular a hipotéticos infractores a que corrijan su actuación, ajustándola a la legalidad, mediante el cumplimiento de las medidas de restauración acordadas por la Administración.

La Ley se completa con una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales sobre cuestiones diversas. En cualquier caso, el carácter inaplazable de esta Ley, consecuencia de la urgencia en la adopción de las medidas que en ella se establecen, impone un estudio detenido de la situación y, a tal efecto, se encarga al Gobierno de Aragón la redacción de un Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón que realice una regulación integral de la materia y, con carácter previo, la redacción de un Libro Blanco de la Vivienda que sirva de base a la formulación de la futura Ley.

## **TÍTULO PRIMERO**

### **Régimen de la vivienda protegida en Aragón**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposiciones generales**

**Artículo 1.**— Objeto de la programación pública de vivienda protegida.

La programación pública de vivienda tendrá por objeto ampliar y diversificar el parque público de vivienda, alcanzar las condiciones

necesarias para que todos los ciudadanos puedan disfrutar una vivienda digna y adecuada tanto en el medio urbano como en el medio rural, especialmente aquellos que tengan dificultades especiales para ello, contribuir a diversificar la oferta de viviendas corrigiendo los desequilibrios existentes en el mercado inmobiliario y ampliando la oferta de viviendas destinadas al alquiler, y quebrar situaciones especulativas en coyunturas de gran demanda e insuficiente oferta de viviendas. Las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda ejercerán sus potestades discrecionales de la manera más adecuada para lograr la consecución de tales finalidades.

**Artículo 2.**— Competencias en la programación pública de vivienda protegida.

Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, las entidades locales y sus respectivas entidades instrumentales, conjunta o separadamente, la programación pública de vivienda bajo cualesquiera modalidades de protección de las reguladas por el Gobierno de Aragón conforme a esta Ley, directamente, mediante concierto o convenio con la iniciativa privada o por ésta libremente, en régimen de propiedad, arrendamiento, precario u otras modalidades de ocupación que permitan el acceso diferido a la propiedad.

**Artículo 3.**— Medidas sobre los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.<sup>1</sup>

2. La enajenación de dichos terrenos o la constitución sobre los mismos del derecho de superficie para la construcción de viviendas protegidas tendrá lugar mediante concurso. Su pliego de condiciones expresará, al menos, las siguientes circunstancias:
  - a) El precio de licitación.
  - b) Los precios máximos de venta de las viviendas en primera transmisión y los criterios de actualización para las ulteriores.
  - c) La renta máxima de las viviendas cuando sean en régimen de arrendamiento.

---

1. El apartado primero de este artículo ha sido derogado por la disposición Derogatoria, apartado c), de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

- d) Los plazos máximos para la realización de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización cuando los suelos no tuvieran la condición de solares.
- e) El régimen de recuperación de la propiedad del suelo por la Administración cuando el adjudicatario incumpliese alguna de las obligaciones que le incumban en virtud del acuerdo de adjudicación o de disposiciones legales o reglamentarias.

Los pliegos de los concursos podrán prever la participación tanto de entidades con ánimo de lucro como de cooperativas de viviendas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, siempre que no tengan ánimo de lucro, así como de sus entidades gestoras, o limitar los posibles participantes a unas u otras entidades. En todo caso, las cooperativas de viviendas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas deberán aportar el listado provisional de adjudicatarios de las viviendas, conforme a lo que señalen el pliego y el acuerdo de adjudicación de la promoción concertada.

Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso.

#### **Artículo 4.— Adjudicación directa.**

Las Administraciones competentes podrán adjudicar directamente, conforme a lo establecido en la legislación reguladora de su patrimonio, la promoción concertada, la constitución del derecho de superficie sobre terrenos de su propiedad o la concesión de ayudas o beneficios a sus respectivas entidades instrumentales o a otras entidades en las que la participación pública sea mayoritaria o que se encuentren bajo control público. La adjudicación directa se formalizará en convenios de colaboración o contratos-programa cuyos objetivos y contenido se establecerán reglamentariamente, indicando en todo caso las condiciones económicas, el número de viviendas que han de promover conforme al artículo anterior y su régimen de protección y uso.

**Artículo 5.**— Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas.<sup>2</sup>

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, deberán establecer, en sectores o unidades de suelo urbano no consolidado o urbanizable cuyo uso característico sea el residencial, las siguientes reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta:

- a) En Huesca, Teruel y Zaragoza, los terrenos equivalentes, al menos, al cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y al treinta por ciento en suelo urbano no consolidado.
- b) En los Municipios con población de derecho superior a tres mil habitantes, los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, podrá extenderse la exigencia mínima de reserva a otros Municipios de población inferior que por su relevancia territorial lo requieran. Dicha Orden podrá igualmente establecer una reserva mínima inferior, por encima en todo caso del diez por ciento, en Municipios de población inferior a tres mil habitantes que no sean colindantes con las capitales de provincia cuando lo justifiquen razones demográficas, turísticas, ambientales o la escasez o satisfacción de la demanda de vivienda protegida.

---

2. Según redacción dada por el artículo 3, apartado Uno de la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón. Esta redacción proviene del art.3, apartado 1 del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón. La Ley 1/2008 cambia la redacción del apartado 1, letra b) a partir de "tres mil habitantes" y la del apartado 3, letra b) segundo inciso del primer párrafo, que con anterioridad tenían la siguiente redacción, respectivamente: "*En los municipios con población de derecho superior a tres mil habitantes en todo caso, en los que establezcan los planes de vivienda aprobados por el Gobierno de Aragón, así como, mediando acuerdo del Consejero competente en materia de vivienda, en los municipios que por su relevancia territorial lo requieran, los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado*", y "*En estos supuestos no podrá aprobarse definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito exento antes de que haya recaído acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que garantice dicho cumplimiento íntegro conforme al principio de cohesión social*".

- c) En los restantes Municipios, las reservas que considere oportunas, que nunca serán superiores a las establecidas con carácter general en la letra b) anterior.
2. Para el establecimiento de las reservas de terrenos establecidas en este artículo se seguirán las siguientes reglas:
- a) En suelo urbano no consolidado, las reservas se computarán y exigirán respecto de cada unidad de ejecución o, si estuviere delimitado, sector de uso predominante residencial, y, en suelo urbanizable, respecto de cada sector de uso predominante residencial, sin que en ningún caso el cómputo global pueda resultar inferior al porcentaje mínimo anteriormente señalado, sin perjuicio de lo establecido en el apartado tercero.
- b) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada deberá fijar en los terrenos precisos la calificación correspondiente al uso de vivienda protegida de Aragón. El Plan General, cuando establezca la reserva sobre ámbitos que no ordene pormenorizadamente, podrá remitir al planeamiento de desarrollo la determinación de los terrenos a los que corresponderá la calificación correspondiente al uso de vivienda protegida de Aragón.
- c) El porcentaje de reserva de edificabilidad residencial en cada caso aplicable se aplicará igualmente sobre el número total de viviendas del ámbito de que se trate, que deberán ser igualmente objeto de reserva independientemente de la relación entre techo y vivienda resultante del planeamiento.
- d) Cuando en el ámbito correspondiente existan terrenos de los patrimonios públicos de suelo, la reserva se prorrateará entre los mismos y los de titularidad privada en función de su participación total en el ámbito de referencia, sin que ello condicione en modo alguno la equitativa distribución de los aprovechamientos residenciales resultantes de los procesos de gestión urbanística.
- e) Cuando no sea posible, de conformidad con la normativa sobre calificación de actuaciones protegidas, hacer efectivas total o parcialmente las reservas para la construcción de viviendas protegidas establecidas en esta Ley por resultar inviable la calificación, dichas reservas podrán sustituirse, en las condiciones que

establezca el Gobierno de Aragón, por actuaciones de rehabilitación en el exterior del ámbito de actuación, o su equivalente en metálico, por importe equivalente a la diferencia del precio de mercado de los aprovechamientos residenciales no sujetos a protección y el precio máximo medio legalmente establecido para la vivienda protegida.

- f) La cesión de aprovechamiento que legalmente corresponda al Municipio se calculará aplicando el porcentaje procedente a la totalidad de productos inmobiliarios resultantes de la actuación, salvo que medie acuerdo con el Municipio.
  - g) Los umbrales demográficos se considerarán en el momento de la aprobación inicial del Plan General.
3. No podrán aprobarse inicialmente planes urbanísticos que establezcan la ordenación pormenorizada incumpliendo el régimen de reservas sin previo acuerdo de exención del Gobierno de Aragón. Sólo podrá eximirse de la reserva establecida en este artículo, de manera excepcional y motivada, en los siguientes supuestos:
- a) En ámbitos del mismo sujetos a actuaciones consideradas de renovación o reforma interior conforme a la normativa urbanística. La exención podrá ser total o parcial en función de las mayores cargas de urbanización, dotacionales u otras de carácter público que, por sus características y ubicación, deba asumir la actuación.
  - b) En otros ámbitos distintos de los anteriores, siempre que quede garantizado, en el instrumento de ordenación correspondiente, el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social. La exención podrá ser total o parcial y se compensará necesariamente, en las mismas condiciones y cuantías, en otros ámbitos del Municipio, en la misma o diferente clase de suelo. En estos supuestos, la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito exento comportará la imposición al ámbito en que haya de localizarse la reserva del porcentaje mínimo preciso para realizar la compensación como determinación de Plan General y sin necesidad de modificación de éste.

En cualesquiera supuestos, las propuestas de exención podrán ser elevadas al Gobierno de Aragón únicamente por el Departamento competente en materia de urbanismo, a iniciativa propia o del Municipio correspondiente.

4. La calificación del suelo con destino a vivienda protegida de Aragón tendrá carácter permanente, independientemente de la situación jurídica de las viviendas promovidas sobre el mismo.
5. La Administración de la Comunidad Autónoma o los Municipios podrán expropiar los terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas cuando su titular incumpla los plazos establecidos en el planeamiento para edificarlas o, en su defecto, el de dos años desde que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar. El justiprecio se determinará conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. Podrá expropiarse con beneficiario, que será seleccionado mediante concurso conforme a lo establecido en el artículo 3.2 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.
6. El coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida será establecido en el planeamiento general y será único para todas las tipologías. Mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda se establecerán, justificadamente por referencia a su valor de mercado en relación con el característico, coeficientes de ponderación supletorios respecto de los establecidos por el planeamiento general para todo Aragón o para las concretas áreas geográficas que se determinen.
7. Los Notarios y Registradores exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, Proyectos de Reparcelación la acreditación del cumplimiento del régimen de reservas establecido en esta Ley y en sus disposiciones de desarrollo. Se considerará acreditado el cumplimiento en todo caso cuando el informe autonómico al planeamiento habilitante así lo considere expresamente.

## CAPÍTULO II

### Tipología y régimen general de la vivienda protegida

#### **Artículo 6.**— Concepto de vivienda protegida.

Tendrán la condición de viviendas protegidas de Aragón, independientemente de que provengan de actuaciones de promoción, rehabilitación o adquisición de viviendas de nueva construcción o ya construidas y de su régimen de cesión o uso, las calificadas expresamente como tales por la Administración de la Comunidad Autónoma conforme a los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo, independientemente de que obtengan o no financiación cualificada y de que se financien con cargo a recursos propios o de otras Administraciones, y, en todo caso, las siguientes:

- a) Las viviendas calificadas de protección oficial conforme al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y las disposiciones que lo desarrollan.
- b) Las promovidas sobre terrenos que formen parte de los patrimonios públicos de suelo, urbanizados en ejecución de actuaciones protegidas en materia de suelo o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización.
- c) Las promovidas sobre terrenos de titularidad privada no obtenidos en virtud de concurso para la enajenación de terrenos de los patrimonios públicos de suelo incluidos en ámbitos en los que la Administración esté habilitada, como mínimo, para tasar su precio o renta. El régimen de protección de estas viviendas consistirá, como mínimo, en la tasación de la renta o precio máximo de venta por la Administración de la Comunidad Autónoma y su sujeción a derechos de adquisición preferente a favor de la Administración conforme a lo establecido en esta Ley.

#### **Artículo 7.**— Tipología de vivienda protegida.

1. Son viviendas protegidas de promoción pública las promovidas directamente, en el marco de la programación pública de vivienda, por la Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales, así como por los organismos públicos que de ellas dependan.

2. Son viviendas protegidas de promoción privada las promovidas, en el marco de la programación pública de vivienda, por cualesquiera entidades privadas, mediando en su caso los correspondientes conciertos o convenios con las Administraciones públicas competentes. Serán promociones concertadas, en todo caso, las impulsadas por las Administraciones competentes mediante la adjudicación de suelo a su promotor o la constitución a su favor del derecho de superficie, a través de cualesquiera procedimientos, las promovidas sobre suelo urbanizado con ayudas públicas y las de viviendas en régimen de alquiler cuando para su construcción hayan percibido subvenciones a fondo perdido. Podrán celebrarse convenios entre la Administración de la Comunidad Autónoma y los promotores que reciban otras ayudas o beneficios en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo.

**Artículo 8.**— Calificación como actuación protegida.

1. La calificación como actuación protegida recaerá sobre aquellos proyectos que tengan las características y cumplan las condiciones técnicas exigibles, determinando, al menos, el número y tipo de viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, así como las obras de urbanización que comprendan, el régimen de uso y utilización, los beneficios que se otorguen y los plazos de iniciación y terminación de las obras.
2. Reglamentariamente, se establecerán el procedimiento de calificación, que distinguirá necesariamente entre la calificación provisional y la definitiva, y las determinaciones específicas de los acuerdos de calificación de las diferentes modalidades de actuación protegida, así como los plazos máximos para la obtención de la financiación cualificada.
3. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del veinte por ciento, o del treinta por ciento en el caso de viviendas de precio tasado, de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado que resulte de aplicación por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. En promociones que incluyan diferentes tipologías de vivienda protegida, la repercusión de suelo se calculará aplicando el porcentaje que corresponda a cada tipología por

la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas de las diferentes tipologías.<sup>3</sup>

#### **Artículo 9.** Condiciones de protección.

1. Las características, superficies máximas, tipologías, condiciones técnicas, requisitos de acceso y precios y rentas máximas en las actuaciones protegidas de vivienda serán los establecidos reglamentariamente.
2. En las actuaciones protegidas de vivienda promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, el coste máximo de las viviendas protegidas para los mismos, incluidos cualesquiera beneficios o gastos de las cooperativas o entidades o de sus gestores o apoderados, no podrán superar el precio máximo establecido para las viviendas correspondientes.

#### **Artículo 10.**— Régimen de cesión.

1. El régimen de cesión de las viviendas protegidas será el establecido reglamentariamente. Podrán cederse en propiedad, en arrendamiento o en modalidades de ocupación que permitan el acceso diferido a la propiedad, así como en derecho de superficie cuando tal haya sido el régimen de cesión del suelo para la ejecución de la promoción. Las viviendas de promoción pública podrán también cederse en precario.
2. El régimen de uso y disposición de inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo que no queden sujetos a limitaciones de precio o renta será el establecido reglamentariamente de conformidad con las siguientes reglas:
  - a) No podrá disponerse en forma alguna de tales inmuebles a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas antes de la elevación a escritura pública de las ventas o la formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas u otros elementos anejos protegidos.

---

3. Según redacción dada por el artículo 3, apartado Dos de la Ley 1/2008, de 4 de abril. Su redacción proviene del art.3, apartado 2 del *Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón*.

- b) La enajenación o arrendamiento de tales bienes a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas, o su valoración cuando sean propiedad de cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, no podrá tener lugar por precio superior al aplicable a los elementos anejos protegidos salvo que se enajenen a terceros.
  - c) Los inmuebles señalados que estén situados en actuaciones protegidas de vivienda de promoción pública podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social y cuando quedase desierto el procedimiento de enajenación.
3. Los Notarios no podrán autorizar escrituras públicas que documenten la transmisión, incluida la adjudicación en el caso de sociedades cooperativas, comunidades de bienes u otras personas jurídicas sin ánimo de lucro, de viviendas protegidas con anterioridad a la emisión de la calificación definitiva por parte del órgano administrativo competente. Cualquier escritura pública realizada contraviniendo esta disposición será nula de pleno derecho.

**Artículo 11.**— Destino.

Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente de su propietario o, en su caso, del inquilino o persona que haya de disfrutarlas bajo otros regímenes con la posibilidad de acceso diferido a la propiedad, y habrán de ser ocupadas en el plazo de seis meses desde la calificación definitiva.

**Artículo 12.**— Mejoras.

Con carácter general, no se autorizará la realización de mejoras que impliquen un sobrecoste para los destinatarios de la vivienda. No obstante, la Administración de la Comunidad Autónoma, al calificar provisionalmente, podrá autorizar la realización de mejoras en elementos privativos de las viviendas protegidas, por importe total no superior al cinco por ciento del precio máximo de la vivienda que resulte aplicable conforme al acuerdo de calificación provisional. El solicitante de la calificación provisional deberá someter a autorización administrativa la oferta valorada de las mejoras a los adjudicatarios de las viviendas, quienes podrán aceptarla o rechazarla voluntariamente conforme a lo que se establezca reglamentariamente, comunicándolo a la

Administración. Transcurrido el plazo para resolver y notificar, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud.

**Artículo 13.**— Extinción del régimen de protección.

1. El régimen de protección de las actuaciones de vivienda se extinguirá por alguna de las siguientes causas:
  - a) Por el transcurso del tiempo de duración del régimen legal de protección, que será de treinta años desde su calificación definitiva o, en su caso, el tiempo superior que pudiera establecerse para concretas modalidades de actuación protegida.
  - b) Por medida complementaria adoptada conforme a lo establecido en esta Ley.
  - c) A petición del propietario de la vivienda, salvo en el caso de viviendas de promoción pública, conforme a lo establecido en el apartado siguiente.
2. La Administración podrá conceder discrecionalmente, con arreglo al procedimiento y atendidos los criterios que se establezcan reglamentariamente conforme al artículo 1 de esta Ley, la descalificación de viviendas protegidas, a petición de su propietario, una vez transcurridos los siguientes plazos:
  - a) Veinte años desde la calificación definitiva de viviendas protegidas de promoción privada concertada o por convenio, si así se prevé en éste.
  - b) Quince años desde la calificación definitiva de las restantes viviendas protegidas de promoción privada, salvo las señaladas en la letra c del artículo 6 de esta Ley.
  - c) Diez años desde la calificación definitiva de las viviendas a que se refiere la letra c del artículo 6 de esta Ley.
  - d) Una vez transcurrido el plazo de amortización del préstamo subsidiado para la promoción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

**Artículo 14.**— Autorización de cesión y visado de contratos.

1. Las viviendas protegidas de Aragón no podrán ser cedidas en propiedad, arrendamiento, precario o por cualquier otro título, ni gra-

vadas con derechos reales, salvo el de hipoteca, sin autorización administrativa previa de la Administración autonómica. La solicitud de autorización podrá formularse simultáneamente con la comunicación establecida en el artículo 29 de esta Ley. La autorización de enajenación de viviendas de promoción pública se registrará por lo establecido en el artículo 27 de esta Ley, sin perjuicio de la exigencia de visado y de la aplicación de lo establecido en este artículo, en lo que proceda.

2. La autorización administrativa y visado de contratos tendrán lugar conforme a las siguientes reglas:
  - a) El transmitente deberá presentar un modelo de contrato que será aprobado por los Servicios Provinciales del Departamento competente en materia de vivienda. La autorización concedida permitirá al transmitente suscribir los correspondientes contratos de enajenación de las viviendas.

Al mismo tiempo que presente el modelo de contrato o con posterioridad a su aprobación, el transmitente deberá acreditar que el futuro adquirente de la vivienda cumple los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate y se halla inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida. Si queda acreditado, los Servicios Provinciales del Departamento competente en materia de vivienda autorizarán la transmisión.

El transmitente deberá presentar copia de los contratos, una vez suscritos, para su visado. Los Servicios Provinciales comprobarán que el contrato suscrito coincide con el modelo autorizado. En el supuesto de denegación de visado, se entenderá que el contrato suscrito carece de validez.

- b) Lo establecido en la letra anterior se aplicará también a las transmisiones de garajes o trasteros no vinculados a favor de quienes figuren como titulares de viviendas protegidas situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción. En tal caso, no se exigirá la inscripción en el Registro.
  - c) En los supuestos previstos en la letra anterior, así como en los casos de segundas transmisiones que afecten a una sola vivienda, no será necesaria la presentación del modelo de contrato, pudiéndose presentar el contrato ya firmado junto con la docu-

mentación necesaria señalada en la letra a) de este apartado. El Servicio Provincial procederá a autorizar la enajenación y visar el contrato en un solo acto.

- d) En el caso de arrendamientos de vivienda protegida se procederá en la misma forma establecida en las letras anteriores.
- e) Reglamentariamente podrá establecerse la documentación necesaria que habrá de presentarse para la tramitación de la autorización y el visado. El plazo para resolver la aprobación del modelo de contrato será de un mes a contar desde el día siguiente a la solicitud. El plazo para resolver la autorización de cesión será también de un mes. El plazo para el visado será de quince días. En el caso de que se hayan tramitado conjuntamente la autorización y el visado, el plazo para resolver será de dos meses. La falta de resolución expresa en cualquiera de estos casos tendrá efectos estimatorios.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá autorizar discrecionalmente segundas o ulteriores transmisiones de viviendas protegidas siempre que hayan transcurrido al menos cinco años desde la calificación definitiva, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente, en el que habrán de acreditarse suficientemente los hechos y circunstancias alegados.

Antes del transcurso de cinco años, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá autorizar segundas o ulteriores transmisiones, en las mismas condiciones, únicamente en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la vivienda hubiese sido adquirida para la sociedad conyugal y ésta se haya disuelto en virtud de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, así como cuando hubiese sido adquirida proindiviso por los futuros contrayentes o por personas integrantes de parejas de hecho con aportaciones de ambos y concudiese la ruptura del vínculo de afectividad.
- b) Cuando concurren circunstancias laborales u otras de fuerza mayor, apreciadas como tales por el Departamento competente en materia de vivienda, que exijan necesariamente el cambio de domicilio.

- c) Cuando la vivienda resulte objetivamente inadecuada para la unidad de convivencia según su distribución y características en el momento de la calificación definitiva. Se considera, en todo caso, objetivamente inadecuada la vivienda cuando, dada la composición familiar, deban compartir habitación ascendientes y descendientes de la unidad familiar o la vivienda disponga, además de cocina, baño y salón-comedor, de una habitación para tres o más miembros de la familia, dos habitaciones para cuatro o más miembros y tres habitaciones para seis o más miembros.
- d) Cuando el titular de la vivienda acredite suficientemente, a juicio del Departamento competente en materia de vivienda, una alteración sustancial de sus circunstancias económicas que determine la imposibilidad de continuar haciendo frente a la amortización de los préstamos con garantía hipotecaria concertados para la adquisición de la vivienda.
4. Las viviendas protegidas de Aragón que hayan sido adjudicadas en arrendamiento o precario, tanto en promociones públicas como en privadas, no podrán ser cedidas por ningún título por el arrendatario o precarista. Tampoco podrán ser cedidas en arrendamiento o precario las viviendas protegidas de promoción pública adjudicadas en propiedad.
5. El régimen previsto en este artículo no será de aplicación a las transmisiones mortis causa. En este caso, el nuevo titular de la vivienda deberá comunicar la transmisión al Servicio Provincial correspondiente.

**Artículo 15.**— Requisitos de los contratos.

1. Los contratos a los que se refiere el artículo anterior deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria que se establezcan reglamentariamente.
2. No podrán elevarse a escritura pública los contratos de cesión por cualquier título que no hayan obtenido el preceptivo visado, ni inscribirse en el Registro de la Propiedad. Serán nulas de pleno derecho las escrituras públicas de cesión, por cualquier título, de viviendas protegidas si no se ha obtenido con anterioridad a su otorgamiento el preceptivo visado.

## CAPÍTULO III

### Intervención directa y colaboración de entidades privadas.

#### Sección primera

#### Intervención directa de la Administración Pública

**Artículo 16.**— Modalidades de intervención.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, las entidades locales y sus organismos públicos podrán promover viviendas directamente, ya sea ejecutando directamente la construcción, adquiriendo viviendas de nueva construcción o usadas o rehabilitando viviendas.
2. Las viviendas adquiridas o rehabilitadas por la Administración se regirán por el régimen de protección que resultase de aplicación o, en su defecto, por el establecido para las viviendas protegidas de promoción privada concertada.

**Artículo 17.**— Modalidades de cesión y adjudicación.

1. Las viviendas de promoción pública podrán cederse en propiedad, en arrendamiento, en precario o en modalidades de ocupación que permitan el acceso diferido a la propiedad y habrán de ser destinadas en cualquier caso a domicilio habitual y permanente del adjudicatario. La adjudicación en régimen de arrendamiento o de acceso diferido a la propiedad son las modalidades preferentes para las familias que no puedan acreditar ingresos suficientes para adquirir una vivienda de promoción pública en régimen de propiedad. La adjudicación en precario sólo tendrá lugar excepcionalmente en circunstancias debidamente justificadas. Podrán también cederse en derecho de superficie cuando tal haya sido el régimen de cesión del suelo para la ejecución de la promoción.
2. Las diversas modalidades de utilización, los procedimientos y las condiciones y cupos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública, que responderán a criterios objetivos, se establecerán reglamentariamente, debiendo quedar garantizada la existencia de una oferta suficiente de viviendas en alquiler. En todo caso, la adjudicación de las viviendas de promoción pública corresponderá a la Administración promotora a través de los correspon-

dientes sorteos, si fueren precisos por razón de la demanda, entre quienes tengan derecho a acceder a una vivienda del cupo general o de los diferentes cupos especiales que se incluyan en el acuerdo de iniciación del procedimiento de adjudicación.

3. Los contratos a los que se refiere este artículo deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria que se establezcan reglamentariamente.

## **Sección segunda**

### **Colaboración de entidades privadas**

**Artículo 18.**— Modalidades y condiciones de colaboración.

1. Las entidades privadas colaborarán con la Administración en la política pública de vivienda y suelo desarrollando cualesquiera actuaciones de las previstas en el apartado segundo del artículo 7 de esta Ley tanto sobre terrenos privados como procedentes de los patrimonios públicos de suelo.
2. Las condiciones de acceso a las viviendas y ayudas y beneficios para la promoción, rehabilitación o adquisición de viviendas en sus diferentes modalidades, o la adquisición y urbanización de suelo y, en particular, los compromisos que han de asumir los promotores, adquirentes, inquilinos u ocupantes, el régimen de uso o la cuantía máxima de los precios y rentas de las viviendas protegidas de promoción privada, serán fijados reglamentariamente de conformidad con esta Ley.

**Artículo 19.**— Procedimientos de adjudicación.

1. La adjudicación de las viviendas protegidas de promoción privada se ajustará a las siguientes reglas:
  - a) Las viviendas protegidas de promoción privada concertada o por convenio, cuando así se haya pactado en éste, que no sean promovidas por cooperativas u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios, así como las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por empresas públicas en todo caso, serán adjudicadas por la Administración conforme a lo establecido para la adjudicación de viviendas de promoción pública en los términos establecidos reglamentariamente.

- b) Las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios se someterán al régimen específico de control económico, administrativo y de adjudicación que establezca el Gobierno de Aragón conforme a los principios de publicidad y objetividad. En todo caso, cuando se trate de promoción privada concertada dichas entidades deberán aportar el listado provisional de adjudicatarios de las viviendas, que deberán estar inscritos en el Registro como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda, conforme a lo que señalen el pliego y el acuerdo de adjudicación.
- c) Las restantes viviendas protegidas de promoción privada cuya adjudicación no corresponda a la Administración se adjudicarán, respetando los principios que se establezcan reglamentariamente, entre quienes estén inscritos en el Registro como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda con la antelación mínima que se señale respecto de la propuesta de adjudicación provisional. En todo caso, las entidades promotoras deberán aportar el listado provisional de adjudicatarios de las viviendas con antelación no inferior a tres meses respecto a su solicitud de calificación definitiva.
2. Los contratos a los que se refiere este artículo deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria que se establezcan reglamentariamente.
3. Reglamentariamente, se establecerán las garantías adecuadas de solvencia de quienes resulten adjudicatarios de viviendas protegidas conforme a lo establecido en este artículo.

## Sección tercera.

### Regímenes especiales de vivienda en alquiler.<sup>4</sup>

#### **Artículo 19 bis.** Viviendas protegidas en régimen de alquiler

1. Las viviendas protegidas en régimen de alquiler, salvo las que otorguen opción de compra, podrán ser adjudicadas por la entidad promotora, directamente o mediante entidad interpuesta según lo establecido en este apartado, conforme a los criterios generales, requisitos y modelos de contrato aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando se trate de viviendas protegidas en régimen de alquiler promovidas por Administraciones públicas o sus entidades instrumentales destinadas a domicilio habitual y permanente de personas físicas mediante arrendamiento u otras formas de cesión justificadas por razones sociales, y adjudicadas, especialmente con fines de integración social, entre jóvenes de hasta treinta y cinco años, personas mayores de 65 años y sus familias, discapacitados, víctimas de la violencia de género o terrorista, familias numerosas, familias monoparentales o personas con discapacidad y sus familias u otros colectivos en situación de riesgo o exclusión social. Estas viviendas podrán ser adjudicadas por la Administración pública promotora u otras Administraciones públicas o sus entidades instrumentales, así como, por razones de interés público o social, por otras entidades sin ánimo de lucro, siempre que, en este último supuesto, se destinen a domicilio habitual y permanente de personas físicas mediante arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda habitual y la residencia colectiva y tengan características adecuadas para atender a los colectivos a que se dirijan.
  - b) Cuando se trate de viviendas de promoción privada en régimen de alquiler destinadas a trabajadores de la empresa promotora

---

4. Según redacción dada por el artículo 3, apartado Tres de la Ley 1/2008, de 4 de abril. Esta redacción proviene del art.3, apartado 3 del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón que creó una nueva sección tercera, en el capítulo tercero, del título primero de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, con un artículo único, el artículo 18.bis. La Ley 1/2008 cambia la numeración del artículo (que era 18.bis), da título al artículo y modifica la redacción del apartado 1, letra d) de dicho artículo a partir de "régimen de alquiler" hasta "podrá convenirse", cuya redacción anterior era la de "...régimen de alquiler. En estos supuestos podrá convenirse...".

o de su grupo de empresas, en aquellos supuestos en los que, por la ubicación de la actividad empresarial y los elevados precios de la vivienda en la zona derivados del carácter predominantemente turístico del uso residencial, existan dificultades objetivas de alojamiento.

- c) Cuando se trate de viviendas en régimen de alquiler promovidas por Administraciones públicas o sus entidades instrumentales destinadas a trabajadores con contrato de temporada en zonas en las que existan dificultades objetivas de alojamiento. Estas viviendas podrán ser adjudicadas por la Administración pública promotora u otras administraciones públicas o sus entidades instrumentales.
  - d) Cuando se trate de viviendas universitarias, en régimen de alquiler, en cuyo caso podrá convenirse con la universidad correspondiente la forma de gestión de las viviendas y el procedimiento de adjudicación.
2. En todos los supuestos del apartado anterior no será preciso cumplir los requisitos de inscripción en el Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas de Aragón ni la inscripción previa de los adjudicatarios. No obstante, la adjudicación deberá comunicarse al Registro para la constancia y control del arrendamiento u ocupación de las viviendas, a los efectos establecidos en su normativa reguladora. Podrán establecerse para ello procedimientos de comunicación telemática.
3. Queda habilitado el Departamento competente en materia de vivienda para desarrollar mediante Orden lo establecido en este artículo.

## **CAPÍTULO IV**

### **Registro de solicitantes de vivienda protegida y comisión de reclamaciones**

#### **Sección primera**

### **Registro de solicitantes de vivienda protegida**

**Artículo 20.**— Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

- 1. La inscripción y verificación del cumplimiento de los requisitos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública o pri-

vada corresponderá a la Administración autonómica, que llevará, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda y de los Servicios Provinciales, el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

2. Toda unidad de convivencia interesada en acceder a viviendas protegidas, independientemente de que esté compuesta por una o varias personas, deberá inscribirse como tal en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón. Conforme a lo que se establezca reglamentariamente, constituirán unidades de convivencia compuestas por varias personas aquellos grupos de personas físicas que acrediten convivir efectivamente en un mismo domicilio, se comprometan a hacerlo en plazo determinado o respecto de los que no haya podido desvirtuarse la presunción de convivencia que les afecta.

**Artículo 21.**— Inscripción, modificación y cancelación.

El Gobierno de Aragón establecerá los procedimientos y requisitos para la inscripción, modificación y cancelación de los datos del Registro. En todo caso, para ser inscrito en el Registro, el solicitante deberá cumplir como mínimo los siguientes requisitos:

- a) Alguno de los futuros titulares de la vivienda protegida habrá de residir en un municipio de Aragón y acreditarlo mediante el correspondiente certificado de empadronamiento en el que conste la fecha de antigüedad, sin perjuicio de lo establecido en la normativa reguladora de las comunidades aragonesas en el exterior.
- b) Tener necesidad de vivienda. No existirá necesidad de vivienda cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga a su disposición una vivienda adecuada para dicha unidad en propiedad, derecho de superficie o usufructo en la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro. El Gobierno establecerá los supuestos en los que la vivienda no resulta adecuada para la unidad de convivencia o se presume que no está a su disposición.

**Artículo 22.**— Solicitud de inscripción.

Las solicitudes de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón se presentarán debidamente cumpli-

mentadas en el modelo oficial que se facilitará por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón, así como por las entidades colaboradoras, junto con la documentación exigida en cada caso, indicando necesariamente el área geográfica definida por la normativa reguladora del Registro en la que se desee optar a la adjudicación de vivienda protegida.

**Artículo 23.**— Obligación de inscripción para la adjudicación.

1. La adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública tendrá lugar entre quienes estén inscritos en el Registro como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda con la antelación mínima que se señale, que no podrá ser superior a dos meses, al iniciar el procedimiento de adjudicación.
2. La adjudicación pública de viviendas protegidas de promoción privada tendrá lugar entre quienes estén inscritos como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda con la antelación mínima que se señale, que no podrá ser superior a dos meses, al iniciar el procedimiento de adjudicación, o, cuando la adjudicación no corresponda a la Administración, en la fecha en que se someta a autorización administrativa el listado provisional de adjudicatarios.
3. En las promociones de vivienda protegida en las que la adjudicación no corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, la entidad pública promotora o el promotor privado, incluidas las cooperativas de viviendas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas, o sus entidades gestoras, deberán comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, en el plazo que resulte aplicable en cada caso, el listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, que sólo podrá elevarse a definitivo previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda. Dicha resolución comportará la baja registral de los adjudicatarios como solicitantes, sin perjuicio de su constancia como adjudicatarios. Los adjudicatarios definitivos sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas, señale la Administración.

4. Únicamente se tendrán en cuenta, a los efectos de participación en los procedimientos públicos de adjudicación o de control de las adjudicaciones provisionales realizadas por particulares, los datos de inscripción existentes con la antelación mínima que se señale, que no podrá ser superior a dos meses, al iniciar el procedimiento de adjudicación, o, cuando la adjudicación no corresponda a la Administración, en la fecha en que se someta a autorización administrativa el listado provisional de adjudicatarios. En ningún caso se considerarán a estos efectos los datos comunicados pendientes de tramitación.

## **Sección segunda**

### **Comisión de reclamaciones.**

**Artículo 24.**— Sustitución del recurso de alzada en relación con las viviendas protegidas de Aragón.

1. El recurso de alzada contra los actos de los órganos que tengan atribuida la competencia en relación con el Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas de Aragón y la adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón, cuando corresponda a la Administración autonómica, queda sustituido por la reclamación o impugnación ante la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida cuya composición y régimen jurídico se regula en esta sección.
2. Las unidades administrativas correspondientes del Departamento competente en materia de vivienda informarán las reclamaciones o impugnaciones que haya de conocer la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida, que podrán interponerse en el plazo de un mes desde las fechas de notificación de las resoluciones sobre gestión del Registro o de publicación que señale la resolución que dé inicio al correspondiente procedimiento de adjudicación de los listados de posibles adjudicatarios o de quienes resulten serlo como consecuencia de dicho procedimiento. La interposición de recursos ante la Comisión de Reclamaciones no suspenderá la eficacia de las resoluciones impugnadas. Las resoluciones de la Comisión de Reclamaciones pondrán fin a la vía administrativa conforme a lo establecido en la normativa básica de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

**Artículo 25.**— Composición de la Comisión de Reclamaciones.

1. La Comisión se compondrá de un presidente, que tendrá voto de calidad, siete vocales y un secretario, que actuará con voz y sin voto. El presidente y cada uno de los vocales contarán con un suplente.
2. El titular del Departamento competente en materia de vivienda nombrará al presidente de la Comisión y su suplente, que serán Directores Generales o asimilados de dicho Departamento.
3. Los siete vocales y sus correspondientes suplentes serán nombrados por el titular del Departamento competente en materia de vivienda. Estos nombramientos deberán realizarse del siguiente modo:
  - a) Un funcionario de los cuerpos docentes universitarios, un funcionario del área de vivienda en servicio activo en la Administración de la Comunidad Autónoma de cuerpos correspondientes al grupo A, un funcionario en servicio activo en Administraciones locales aragonesas de cuerpos correspondientes al grupo A y un experto en materia de vivienda, todos ellos designados por el titular del Departamento competente en materia de vivienda. El funcionario en servicio activo en Administraciones locales aragonesas será propuesto por la Federación Aragonesa de Municipios y Provincias.
  - b) Tres expertos en materia de vivienda designados por el titular del Departamento competente en materia de vivienda: el primero, a propuesta de las asociaciones de consumidores; el segundo, de las organizaciones de cooperativas de viviendas; y el tercero, de las organizaciones empresariales de la promoción de viviendas.
4. El secretario será nombrado por el titular del Departamento competente en materia de vivienda entre funcionarios de carrera de la Administración de la Comunidad Autónoma de cuerpos correspondientes al grupo A.

**Artículo 26.**— Régimen de funcionamiento.

Reglamentariamente, se establecerán los derechos económicos y el régimen de funcionamiento de la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida.

## TÍTULO II

### LIMITACIONES AL PODER DE DISPOSICIÓN Y DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE SOBRE VIVIENDAS PROTEGIDAS

**Artículo 27.**— Limitaciones al poder de disposición de viviendas protegidas de promoción pública.

1. El primer adjudicatario o adquirente posterior de viviendas nuevas o rehabilitadas de promoción pública, en tanto se mantenga el régimen de protección, únicamente podrá transmitir ínter vivos la vivienda a favor de la Administración promotora por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de análoga tipología en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, salvo que, conforme a la normativa sobre financiación de actuaciones protegibles fuese de aplicación otro precio máximo diferente. En las transmisiones gratuitas, el precio aplicable será el máximo vigente para las viviendas de análoga tipología.
2. Una vez le haya sido ofrecida la vivienda, la Administración promotora podrá renunciar a su derecho a adquirirla en el plazo de un mes. En tal caso, el titular, siempre por precio no superior al máximo aplicable conforme al apartado anterior, podrá enajenar la vivienda, con autorización expresa de la Administración promotora, que se entenderá emitida cuando no haya sido notificada en el plazo de un mes desde la solicitud, a favor de personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos aplicables para acceder a viviendas de promoción pública.
3. Las reglas establecidas en los dos apartados precedentes se aplicarán igualmente en segunda y ulteriores transmisiones, cuando la Administración promotora no adquiera la vivienda en la primera o sucesivas transmisiones. El derecho preferente de la misma a adquirir la vivienda en las condiciones establecidas en el apartado primero de este artículo subsistirá durante el plazo señalado en el mismo, independientemente de las transmisiones que se realicen durante dicho periodo.
4. La falta de respuesta de la Administración en los plazos establecidos para ejercer su derecho de adquisición preferente implicará la renuncia a su ejercicio.

5. Los derechos de adquisición preferente regulados en este artículo serán de aplicación únicamente en las transmisiones inter vivos, onerosas o gratuitas. Se exceptúan en todo caso las transmisiones resultantes de procedimiento de apremio, las derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal. Reglamentariamente podrán establecerse otras excepciones de carácter análogo.

**Artículo 28.**— Opción de compra sobre viviendas protegidas.

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma y a la entidad local donde radiquen viviendas protegidas de promoción privada el derecho de opción de compra sobre las mismas. Tendrá preferencia la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la opción, salvo que se trate de viviendas de promoción privada concertada por Ayuntamiento o Comarca, en cuyo caso la preferencia corresponderá a la entidad local.
2. Las entidades promotoras de viviendas protegidas, cualquiera que sea su naturaleza, al solicitar la calificación provisional, presentarán a la Administración de la Comunidad Autónoma la oferta de venta, que deberá comunicarla a las entidades locales correspondientes, a fin de que, en el plazo de un mes computado desde la presentación de la oferta de venta a la Administración de la Comunidad Autónoma, pueda ejercerse el derecho de opción de compra.
3. Transcurrido dicho plazo sin que ninguna de las tres Administraciones notifique su voluntad de ejercer su derecho, el promotor podrá vender a terceros conforme al régimen que resulte de aplicación.

**Artículo 29.**— Derecho de tanteo sobre viviendas protegidas de promoción privada.

1. El titular de viviendas protegidas de promoción privada podrá transmitir las conforme a la normativa y precios máximos que resulten de aplicación, respetando, en todo caso, el derecho de tanteo que, de acuerdo con lo establecido en los apartados siguientes de este artículo, corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma y a la entidad local donde radiquen, en tanto se mantenga el régimen de protección.

Tendrá preferencia la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio del tanteo, salvo que se trate de viviendas de promoción privada concertada por Ayuntamiento o Comarca, en cuyo caso la preferencia corresponderá a la entidad local.

2. El tanteo se ejercerá por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de análoga tipología en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, salvo que, conforme a la normativa sobre financiación de actuaciones protegibles, fuese de aplicación otro precio máximo diferente. En las transmisiones gratuitas, el precio aplicable será el máximo vigente para las viviendas de análoga tipología.
3. Con objeto de hacer posible el ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de las viviendas sujetas al mismo deberán comunicar a la Administración de la Comunidad Autónoma la decisión de enajenarlas, el precio y la forma de pago pactados y las restantes condiciones esenciales de la transmisión. La Administración de la Comunidad Autónoma dará traslado de la comunicación a las entidades locales correspondientes.
4. Transcurrido el plazo de un mes sin que ninguna de las tres Administraciones notifique su voluntad de ejercer su derecho, el propietario podrá vender a terceros conforme al régimen que resulte de aplicación. En todo caso, si la transmisión no tiene lugar dentro de los cuatro meses siguientes al anterior contado desde la comunicación, se entenderá realizada sin ésta y, en consecuencia, subsistente el derecho de retracto establecido en el artículo siguiente de esta Ley.
5. El derecho de tanteo regulado en este artículo será de aplicación únicamente en las transmisiones inter vivos, onerosas o gratuitas. Se exceptúan en todo caso las transmisiones resultantes de procedimiento de apremio, las derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal.

Reglamentariamente podrán establecerse otras excepciones de carácter análogo.

#### **Artículo 30.**— Derecho de retracto.

1. La Administración tendrá derecho de retracto, en tanto se mantenga el régimen de protección, respecto de las viviendas que sean

transmitidas infringiendo lo establecido en los artículos anteriores y, en particular, cuando no tengan lugar el ofrecimiento o se haya denegado la autorización de venta de la vivienda de promoción pública o las comunicaciones previstas en los dos artículos anteriores, cuando sean éstas defectuosas, cuando la transmisión se efectúe en condiciones diferentes a las comunicadas, antes de la caducidad del derecho de tanteo o finados los efectos habilitantes de la comunicación realizada sin el ejercicio del mismo.

2. El retracto podrá ejercerse en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a aquel en que el transmitente comunique a la Administración de la Comunidad Autónoma y la entidad local la realización de la transmisión, el precio y la forma de pago pactados y las restantes condiciones esenciales de la misma. En el caso de que no tenga lugar dicha comunicación, el plazo de ejercicio del derecho de retracto se computará desde que la Administración tenga conocimiento por cualquier medio de la transmisión realizada.
3. El retracto se ejercerá, como máximo, por el precio máximo legalmente aplicable, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, actualizado en la forma prevista en los mismos.

**Artículo 30 bis.**— Adquisición preferente a favor de tercero.

1. Las Administraciones públicas podrán ejercer los derechos de adquisición preferente establecidos en los artículos anteriores a favor de terceros incluidos en las listas de espera elaboradas a tal fin por la Administración de la Comunidad Autónoma.
2. Las listas de espera serán públicas. Serán confeccionadas y aprobadas por la Administración de la Comunidad Autónoma sobre la base de los datos de demanda del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.
3. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de tercero, los gastos que genere la transmisión serán de cuenta de éste.

La actuación de la Administración se limitará al ejercicio fehaciente de su derecho conforme a lo establecido en esta Ley, indicando expresamente que ejerce su derecho a favor de tercero incluido en lista de espera del ámbito territorial y cupo que correspondan.

4. En las escrituras públicas que documenten las transmisiones de propiedad resultantes del ejercicio de derechos de adquisición preferente a favor de tercero conforme a esta Ley, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá necesariamente un representante de la Administración que ejerza el derecho de adquisición preferente.

**Artículo 31.**— Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.

1. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras que documenten la transmisión de viviendas sujetas a lo establecido en este Título que se acredite por el transmitente la comunicación a la Administración de la oferta de venta, de su intención de transmitir, del otorgamiento de la autorización administrativa para transmitir a terceros viviendas de promoción pública o de la comunicación de la realización de la transmisión, que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.
2. La Dirección General competente en materia de tributos de la Administración de la Comunidad Autónoma, con objeto de facilitar el control de las transmisiones sujetas a esta Ley, comunicará a la Dirección General competente en materia de vivienda, con periodicidad no inferior a seis meses, las viviendas cuya transmisión le conste durante el periodo correspondiente.
3. La Administración de la Comunidad Autónoma llevará, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, un Registro administrativo de las transmisiones y comunicaciones previstas en este Título, cuya organización y funcionamiento se establecerán reglamentariamente.

### TÍTULO III

## INSPECCIÓN DE VIVIENDA, PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR

### CAPÍTULO I

#### Inspección de vivienda

#### **Artículo 32.**— Competencias.

Corresponde al Departamento competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma la investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa sobre políticas públicas de suelo y vivienda conforme a lo establecido en esta Ley.

#### **Artículo 33.**— Facultades.

1. Los inspectores de vivienda tienen la condición de agentes de la autoridad, pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y de las Policías Locales y están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en inmuebles, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio de los interesados. Los inspectores de vivienda deberán acreditar en todo caso su condición con la correspondiente credencial.

Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial salvo consentimiento del afectado. Cuando sea precisa la autorización judicial, en la solicitud de autorización se deberá identificar de la forma más precisa posible el local o recinto que se pretenda inspeccionar, justificando los indicios que hagan sospechar de la comisión de una infracción administrativa e identificando al funcionario que dirigirá la inspección, así como el número de personas que hayan de acompañarle. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.

2. Los inspectores de vivienda podrán recabar la exhibición de la documentación relevante que obre en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado para el adecuado ejercicio de la función inspectora. Los titulares, representantes legales o encargados de las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora están obligados a facilitar a los inspectores de vivienda el examen de las dependencias y el análisis de cualquier documento relativos a la acción inspectora.
3. Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia de las posibles consecuencias legales y procediendo, si es preciso, al levantamiento del acta correspondiente:
  - a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible la autorización judicial y no se haya obtenido ésta.
  - b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere el apartado anterior.
  - c) La incomparecencia injustificada en el lugar y fecha señalado por la inspección a efectos de la acción inspectora.

**Artículo 34.**— Actas de inspección.

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores de vivienda tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario. A efectos de la fe pública a que se refiere este apartado, se entiende por inspector de vivienda el funcionario público o persona al servicio de la Administración cuya relación contractual comporte similares garantías de imparcialidad y cualificación, que tenga entre sus funciones la realización de labores de inspección de vivienda.
2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, la descripción detallada de las presuntas infracciones y las circunstancias en las que se realizó su observación, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio

del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

3. Las actas que carezcan de un requisito formal relevante conforme a la legislación del procedimiento administrativo común o no procedan de un inspector de vivienda o funcionario dotado de fe pública se considerarán como denuncias y darán lugar a las actuaciones correspondientes.

**Artículo 35.**— Funciones.

1. Corresponde a los inspectores de vivienda el ejercicio de las siguientes funciones:
  - a) La investigación y comprobación del cumplimiento de esta Ley, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda protegida que resulte aplicable en la Comunidad Autónoma de Aragón, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.
  - b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.
  - c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección y restablecimiento de la legalidad que procedan.
  - d) La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda, cuantificando el precio máximo legalmente exigible o el inferior que hubiere de satisfacer la Administración titular del mismo.
2. Las funciones inspectoras no podrán comportar ninguna disminución de las obligaciones que correspondan a los interesados conforme a la legislación vigente.

## CAPÍTULO II

### Protección de la legalidad

**Artículo 36.**— Protección de la legalidad.

Con independencia de las sanciones correspondientes, la Administración impondrá las obligaciones que procedan para garantizar la protección de la legalidad y la restauración del orden jurídico perturbado, la exigencia de las responsabilidades civiles, penales o disciplinarias a que pudiere haber lugar y, en su caso, las pertinentes para la indemnización de los daños y la reparación de los perjuicios.

**Artículo 37.**— Actuaciones, omisiones o usos en ejecución.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá adoptar para la protección de la legalidad las medidas de suspensión temporal o definitiva de actos, usos o actividades, prestación de fianzas, paralización de obras, precinto o retirada de materiales o maquinaria del lugar en el que hayan de ser utilizados o suspensión de suministros de energía, agua, gas y telefonía en relación con cualesquiera actuaciones, omisiones o usos en curso de ejecución que, requiriendo autorización de los órganos competentes en materia de vivienda, estén realizándose sin ella o contra sus determinaciones o cuando, contando con autorización, sea ésta ilegal.
2. La competencia para la adopción de tales medidas, que serán notificadas al interesado y no estarán sometidas a procedimiento contradictorio, sin perjuicio de los recursos administrativos que procedan, corresponde a los órganos autonómicos competentes en relación con los actos autonómicos que hayan dictado o les compete dictar.
3. Cuando la actuación, omisión o uso fuese susceptible de legalización, el órgano que adopte la medida de protección de la legalidad requerirá al interesado para que, en el plazo de un mes, solicite la autorización pertinente o su modificación. En caso de no proceder la legalización, el órgano competente podrá adoptar las medidas definitivas que procedan para restaurar el orden jurídico perturbado.

**Artículo 38.**— Actuaciones, omisiones o usos concluidos.

1. El mismo régimen previsto en el artículo anterior se aplicará cuando se trate de actuaciones, omisiones o usos concluidos que, requiriendo autorización de los órganos competentes en materia de vivienda, hayan sido realizados sin ella o contra sus determinaciones o cuando, contando con autorización, sea ésta ilegal, siempre que no haya transcurrido el plazo de prescripción de la infracción.
2. El mero transcurso del plazo para la adopción de las medidas de protección y restauración de la legalidad infringida no conllevará la legalización de las obras que pudieren haberse realizado.

**Artículo 39.**— Autorizaciones ilegales.

Cuando las actuaciones, omisiones o usos a los que se refieren los dos artículos precedentes contasen con autorización y fuere ésta ilegal, el órgano competente dispondrá la suspensión de sus efectos, si estuviesen en curso de ejecución, o su revisión, todo ello conforme a lo establecido en la vigente normativa de régimen jurídico de las Administraciones públicas y de la jurisdicción contencioso-administrativa. Las medidas adoptadas se mantendrán hasta que se dicte sentencia, procediéndose a partir de tal momento conforme a lo acordado en la misma. En ningún caso habrá lugar a indemnización como consecuencia de la anulación de las autorizaciones a las que se refiere este apartado si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

**Artículo 40.**— Colaboración de la fuerza pública y ejecución forzosa.

Para la efectividad de las medidas adoptadas conforme a los artículos anteriores, el órgano competente interesará, cuando sea necesaria, la colaboración de la fuerza pública. Finalizado el plazo determinado por la Administración para la ejecución de las medidas adoptadas sin que el interesado la haya llevado a efecto, se procederá a su ejecución forzosa mediante apremio sobre el patrimonio o la imposición de multas coercitivas en la forma establecida en el artículo 61 de esta Ley.

## CAPÍTULO III

### Régimen sancionador

#### Sección I

#### Infracciones administrativas y responsabilidad

**Artículo 41.**— Principios generales.

1. Son infracciones las acciones y omisiones, dolosas o culposas, que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ley.
2. Sólo podrán ser sancionadas las infracciones consumadas.
3. Las infracciones tipificadas en esta Ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

**Artículo 42.**— Infracciones leves.

Constituyen infracciones administrativas leves:

- a) La inexistencia de la placa exigible en los inmuebles resultantes de la ejecución de actuaciones protegidas.
- b) Facilitar la ocupación u ocupar las viviendas, una vez concluidas, antes de que se cumplan los requisitos establecidos para ello, salvo que sea constitutiva de infracción grave o muy grave.
- c) La transmisión de viviendas de promoción pública a terceros sin cumplir los requisitos exigidos cuando se realice a favor de persona que cumpla los requisitos de acceso a viviendas de promoción pública y dentro del precio máximo legalmente exigible.
- d) La omisión de las comunicaciones exigidas por la legislación vigente para facilitar el ejercicio por la Administración de los derechos de opción de compra, tanteo y retracto cuando se consume la transmisión a favor de persona que cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente y dentro del precio máximo legalmente exigible.
- e) El incumplimiento de las obligaciones de gestión, conservación y mantenimiento de las viviendas cuando no haya mediado requerimiento.

- f) La transmisión de viviendas protegidas de promoción privada sin la previa autorización administrativa a favor de persona que cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente, salvo que constituya infracción muy grave.
- g) El incumplimiento injustificado por las empresas suministradoras de sus obligaciones de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley. Se entenderán incumplidas tales obligaciones cuando se contraten definitivamente los suministros o se eleve a definitiva su contratación provisional sin que conste la emisión de la certificación técnica acreditativa de la finalización de las obras.
- h) No incluir en los contratos las cláusulas de inserción obligatoria.
- i) Falsear los datos exigidos para ser inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

**Artículo 43.**— Infracciones graves.

Constituyen infracciones administrativas graves:

- a) El incumplimiento de las condiciones señaladas en las resoluciones de calificación provisional o definitiva de actuación protegida, salvo que sea constitutivo de infracción muy grave.
- b) La realización de cualesquiera obras que modifiquen o no se encuentren previstas en el proyecto aprobado, previas o posteriores a la calificación definitiva de protección, sin autorización previa del órgano competente cuando sea preceptiva.
- c) La alteración del régimen de uso de las viviendas protegidas establecido en la calificación definitiva de protección.
- d) El incumplimiento por el propietario de las normas o plazos sobre cesión de viviendas protegidas, salvo que constituya infracción muy grave.
- e) El incumplimiento por el promotor o propietario del deber de facilitar a adquirentes, inquilinos o quienes ocupen las viviendas en régimen de acceso diferido a la propiedad la documentación exigible.

- f) La utilización de más de una vivienda protegida sin la pertinente autorización administrativa.
- g) No desocupar las viviendas de promoción pública cuando proceda habiendo sido requerido para ello.
- h) El incumplimiento de las obligaciones de gestión, conservación y mantenimiento de las viviendas habiendo sido requerido para ello.
- i) No contratar los seguros obligatorios.
- j) La transmisión de viviendas de promoción pública a terceros sin cumplir los requisitos exigidos cuando se realice a favor de persona que no cumpla los requisitos de acceso a viviendas de promoción pública y dentro del precio máximo legalmente exigible.
- k) La omisión de las comunicaciones exigidas por la legislación vigente para facilitar el ejercicio por la Administración de los derechos de opción de compra, tanteo y retracto cuando se consume la transmisión a favor de persona que no cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente y dentro del precio máximo legalmente exigible.
- l) La obstrucción o falta de la debida colaboración con la inspección de vivienda en ejercicio de sus funciones.
- m) La publicidad engañosa sobre vivienda protegida realizada por cualquiera de los posibles intervinientes en la transmisión o cesión de uso, incluidos intermediarios comerciales. Se entenderá como tal, en todo caso, la oferta de venta, arrendamiento o adjudicación de viviendas sujetas a lo establecido en esta Ley por precio, renta o coste superiores a los legalmente establecidos, o que falsee u omita la condición de vivienda protegida en todos sus pormenores.
- n) Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener la financiación cualificada.
- ñ) No destinar las viviendas a domicilio habitual y permanente en el plazo legalmente establecido desde su entrega o, de manera sobrevenida, por periodo superior a tres meses.

- o) Destinar las viviendas a usos distintos del de domicilio habitual y permanente sin disponer de autorización.
- p) La infracción del régimen de uso o disposición de los inmuebles no sujetos a protección resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo.
- q) Incumplir los principios o trámites esenciales en la adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada que no corresponda a la Administración.
- r) La transmisión de viviendas protegidas de promoción privada sin la previa autorización administrativa a favor de persona que no cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente, salvo que constituya infracción muy grave.
- s) Incumplir la obligación de formalizar la compraventa de viviendas protegidas o sus anejos en escritura pública.
- t) Cualesquiera acciones u omisiones que diesen lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación, salvo que concurra causa de fuerza mayor o constituyan infracción muy grave.
- u) La celebración de contratos o la percepción de cualquier cantidad que exceda de la renta máxima y no esté autorizada conforme a la normativa vigente en el arrendamiento de viviendas protegidas.
- v) El incumplimiento de las medidas de restauración de la legalidad, sin perjuicio de las medidas de ejecución forzosa o de lo establecido en los artículos 40 y 61 de esta Ley, cuando no constituya infracción muy grave.

**Artículo 44.**— Infracciones muy graves.

Constituyen infracciones administrativas muy graves:

- a) Destinar los préstamos, subvenciones y demás ayudas a finalidades diferentes de las que han motivado su otorgamiento.
- b) Dar un destino al suelo urbanizado cedido por cualquier título por la Administración pública distinto al determinado en el acuerdo de cesión o en la normativa que la regule.

- c) La celebración de contratos o la percepción de cualquier sobreprecio, prima, cantidad prohibida o que exceda de las máximas establecidas conforme a esta Ley y sus disposiciones de desarrollo.
- d) La gestión de las comunidades de bienes, las cooperativas de viviendas o de entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que genere sobrecoste para los comuneros, cooperativistas, socios o partícipes con respecto a los costes máximos y en los supuestos de responsabilidad de los gestores establecidos conforme a esta Ley.
- e) La transmisión de viviendas de promoción pública a terceros sin cumplir los requisitos exigidos por precio superior al máximo legalmente exigible.
- f) La omisión de las comunicaciones exigidas por la legislación vigente para facilitar el ejercicio por la Administración de los derechos de opción de compra y tanteo y retracto cuando se consume la transmisión superando el precio máximo legalmente exigible.
- g) Falsear los datos en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la Dirección facultativa de las obras de urbanización o edificación.
- h) El incumplimiento de la normativa técnica de edificación para las diferentes modalidades de vivienda protegida.
- i) No comunicar a la Administración los listados provisionales de adjudicatarios cuando así proceda conforme a esta Ley.
- j) Celebrar contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas sin previa resolución administrativa que comporte el carácter definitivo de la adjudicación.
- k) La transmisión de viviendas protegidas de promoción privada sin la previa autorización administrativa por precio superior al máximo legalmente exigible.
- l) *La enajenación de terrenos destinados por el planeamiento a la promoción de viviendas protegidas por un precio superior al*

*valor determinado conforme al apartado tercero del artículo 8 de esta Ley.*<sup>5</sup>

- m) Cualesquiera acciones u omisiones por parte de promotores o constructores que diesen lugar a que la obra no se ejecute conforme a las condiciones de calidad previstas en el proyecto como consecuencia de no utilizar los elementos de fabricación o construcción idóneos cuando afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales.
- n) Destinar los terrenos calificados por el planeamiento para la construcción de viviendas protegidas a cualesquiera otros usos.
- ñ) No destinar los terrenos calificados por el planeamiento para la construcción de viviendas protegidas a tal uso en los plazos que resulten de aplicación conforme a la normativa urbanística.
- o) El incumplimiento reiterado de las medidas de restauración de la legalidad, una vez sancionado con falta grave.

#### **Artículo 45.**— Prescripción de infracciones.

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de tres años, y para las muy graves, de seis años.
2. El plazo se computará desde la fecha en que se hubieran cometido los hechos o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que puede incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si en la tramitación del expediente se advirtiera la prescripción de la infracción, se resolverá la conclusión del mismo con archivo de las actuaciones.

---

5. Letra l), según redacción dada por el artículo 3, apartado Cuatro de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.44.l) de la Ley 24/2003, era la siguiente: "*l) La enajenación de terrenos destinados por el planeamiento a la promoción de viviendas protegidas por un precio superior al calculado conforme al método residual, aplicado partiendo del valor en venta actualizado a la fecha en que se solicite la calificación provisional y determinado conforme al precio medio máximo que resulte de aplicación a las viviendas y anejos protegidos y a los valores de mercado acreditados de los restantes inmuebles resultantes de la promoción*".

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.
4. La entrega de copia del acta levantada en el curso de la actividad de inspección a alguna de las personas presentes, debidamente identificada, en el lugar en que ésta se realice o la negativa de las personas presentes en el lugar de la inspección a recibir la copia de la misma, a identificarse o a ambas cosas, surtirán el efecto de interrumpir la prescripción de las posibles infracciones, lo que se hará constar expresamente en el acta, siempre que en ella figure la identificación del inspector, los hechos observados presuntamente constitutivos de infracción y una calificación jurídica provisional de los mismos y el procedimiento sancionador se inicie, formalmente, en el plazo máximo de tres meses si la Administración pública competente para ello es la misma que realizó la inspección o en el de cinco meses si son Administraciones distintas.

#### **Artículo 46.** Responsabilidad.

1. La responsabilidad por las infracciones administrativas recaerá directamente en el autor del hecho tipificado como infracción cuando exista dolo o culpa.
2. Serán responsables de las infracciones tipificadas en esta Ley los promotores de vivienda y suelo en sus diferentes modalidades, los adjudicatarios de viviendas protegidas, ocupantes y, en general, los beneficiarios de financiación cualificada en forma de préstamos, subvenciones y demás ayudas o cualesquiera otras medidas de fomento en materia de vivienda, así como los agentes de intermediación en la venta o arrendamiento de viviendas sujetas a lo establecido en esta Ley.
3. Cuando las personas o entidades promotoras responsables hayan adquirido los terrenos destinados por el planeamiento a la promoción de viviendas protegidas por un precio superior al calculado conforme al método residual, aplicado partiendo del valor en venta actualizado a la fecha en que se solicite la calificación provisional y determinado conforme al precio medio máximo que resulte de aplicación a las viviendas y anejos protegidos y a los valores de mercado acreditados de los restantes inmuebles resultantes de la pro-

moción, serán igualmente responsables las personas o entidades que transmitieron dichos terrenos, así como, tratándose de comunidades de bienes, cooperativas de viviendas protegidas o entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, sus respectivas entidades gestoras. En estos supuestos, se considerará beneficio ilegalmente obtenido por el infractor el sobreprecio, resultando de aplicación el régimen de reembolso establecido en el artículo 55 de esta Ley.

4. Serán igualmente responsables los gestores de comunidades de bienes, cooperativas de viviendas protegidas o entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, además de en los supuestos establecidos en el apartado anterior, cuando hayan actuado en ausencia o en contra de acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la correspondiente entidad o, en todo caso, sin estar habilitados para ello. Serán también responsables dichos gestores cuando transmitan a las entidades cuya gestión asuman suelo calificado por el planeamiento para la promoción de vivienda protegida por precio superior al de adquisición incrementado con los costes financieros y cargas urbanísticas correspondientes a la finca.
5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán solidariamente el coste de las medidas de reparación de la legalidad vulnerada y del beneficio derivado de la comisión de la infracción, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

**Artículo 47.**— Circunstancias agravantes.

Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables las siguientes:

- a) El 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) La utilización de cualquier tipo de violencia o forma de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de esta Ley, o mediante soborno.

- c) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimaren la actuación, o mediante falsificación de los documentos en que se acreditare el fundamento legal de la actuación.
- d) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.
- e) No cumplir las medidas provisionales o definitivas adoptadas por cualquiera de los órganos competentes en la materia.
- f) La reiteración y la reincidencia.
- g) El realizarla sin contar con proyecto técnico y dirección de técnico competente, cuando sean preceptivos, con riesgo para la vida de las personas o para bienes de tercero.
- h) Ser titular de poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción de comunidades de bienes o cooperativas de viviendas protegidas sin ser cooperativista o comunero.

**Artículo 48.**— Circunstancias atenuantes.

Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables las siguientes:

- a) El no haber tenido intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.
- b) El haber procedido el culpable a reparar o disminuir el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras o de adopción de medidas de restitución de la legalidad infringida.
- c) El cumplimiento voluntario de las medidas de restitución de la legalidad.

**Artículo 49.**— Circunstancias mixtas.

Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad las siguientes:

- a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

- b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.
- c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.
- d) La mayor o menor dificultad técnica para restaurar la legalidad infringida.

**Artículo 50.**— Concurrencia de infracciones.

1. En el caso de que, en aplicación de esta Ley, se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción que será la correspondiente a las actuaciones que supongan el efecto final de las infracciones cometidas, en su cuantía máxima.
2. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

## **Sección II** **Sanciones**

**Artículo 51.**— Tipificación e individualidad de sanciones.

1. Las infracciones tipificadas en esta Ley, acreditada la culpabilidad y previa instrucción del oportuno expediente administrativo, serán objeto de sanción administrativa, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.
2. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
3. Las infracciones tipificadas en esta Ley darán lugar a la imposición de las siguientes sanciones:
  - a) Las infracciones leves, con multa de 150 a 3.000 euros.
  - b) Las infracciones graves, con multa de 3.001 a 30.000 euros.
  - c) Las infracciones muy graves, con multa de 30.001 a 300.000 euros.

4. El Gobierno de Aragón podrá revisar y actualizar la cuantía de las multas establecidas en este artículo conforme al índice de precios al consumo del Instituto Nacional de Estadística, o el que lo sustituya.

**Artículo 52.**— Graduación de sanciones.

1. La cuantía de la multa habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción, justificándola en atención a las circunstancias modificativas de la responsabilidad que concurran.
2. Cuando en el hecho concurran una o varias circunstancias agravantes, la cuantía de la multa no podrá ser inferior a la mitad de la prevista en esta Ley.
3. Cuando en el hecho concurran una o varias circunstancias atenuantes, la cuantía de la multa no podrá superar la mitad de la prevista en esta Ley.
4. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes y agravantes, éstas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras.
5. Cuando no concurran circunstancias atenuantes ni agravantes, la Administración impondrá la sanción en su tercio intermedio.
6. Cuando en la comisión de infracciones graves o muy graves concurra la atenuante muy cualificada de cumplimiento voluntario de las medidas de reparación de daños o restablecimiento de la legalidad infringida, en atención a las circunstancias concurrentes, la Administración podrá imponer la multa correspondiente a las infracciones de gravedad inmediatamente inferior. Cuando en la comisión de infracciones leves concurra dicha circunstancia, la multa se impondrá en su cuantía mínima.

**Artículo 53.**— Medidas complementarias.

Con independencia de las sanciones personales, la Administración impondrá las obligaciones de reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal si ello es posible y conveniente, indemnizar los daños y perjuicios causados a la propia

Administración y abonar a ésta la cantidad en la que se haya cuantificado, al imponer la correspondiente sanción, cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción.

**Artículo 54.**— Expropiación, desahucio y pérdida de beneficios.

1. La imposición de sanciones por la comisión de infracciones graves o muy graves podrá dar lugar, independientemente de las sanciones impuestas y sin perjuicio del mantenimiento del régimen de protección de que se trate, a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, el desahucio o la pérdida del derecho de uso, que se ejecutarán conforme a su legislación específica, así como a la pérdida de los beneficios, ayudas o subvenciones públicas que se disfrutasen por el infractor y a la prohibición de obtenerlos de nuevo por plazo de hasta seis años en los supuestos de comisión de infracción grave o doce años en los de infracción muy grave.
2. El incumplimiento de las condiciones de acceso o disfrute de las diferentes actuaciones protegidas objeto de financiación cualificada, incluso la no obtención de calificación definitiva de protección conforme a esta Ley, podrá conllevar, independientemente de las sanciones impuestas y sin perjuicio del mantenimiento del régimen de protección de que se trate, la pérdida de la condición de préstamo cualificado y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso de las cantidades hechas efectivas por las mismas en concepto de ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

**Artículo 55.**— Reintegro del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta percibidos.

Sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponderles y de las responsabilidades de cualquier orden en que pudieran haber incurrido, quienes hayan adquirido o arrendado viviendas protegidas por precios o rentas superiores a los legalmente aplicables en cada caso, podrán dirigirse a la Administración de la Comunidad Autónoma a fin de que, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, en su caso, en el marco del mismo, exija del gestor de la comunidad de bienes, cooperativa o entidad o persona jurídica cuya natu-

raleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, cuando pudiera resultar responsable por la comisión de infracciones tipificadas en esta Ley, del vendedor o del arrendador el reintegro, en concepto de beneficio ilegalmente obtenido, del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta percibidos, que serán reembolsados al comunero, cooperativista, comprador o arrendador denunciante. A tal efecto, el ingreso del sobreprecio se realizará mediante depósito en la Administración de la Comunidad Autónoma, que procederá a entregarlo a las personas designadas en la resolución que haya puesto fin al procedimiento sancionador. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá utilizar la vía de apremio si fuere necesario.

**Artículo 56.**— Afectación de las sanciones.

Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones o medidas complementarias, salvo lo establecido en el artículo anterior, deberán afectarse a las políticas públicas de suelo y vivienda en las condiciones establecidas para los ingresos procedentes de los patrimonios públicos del suelo.

**Artículo 57.**— Prescripción de las sanciones.

1. Las sanciones impuestas prescriben en el plazo de un año para las leves, dos años para las graves y tres años para las muy graves, contados desde el día siguiente a aquel en que adquiriera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.
2. Las sanciones prescritas no podrán ser objeto de ejecución forzosa por la autoridad competente, debiendo hacerse constar la prescripción en el expediente administrativo.

### **Sección III** **Competencia y Procedimiento.**

**Artículo 58.**— Competencia para incoar procedimientos y sancionar.

1. Los órganos competentes para la imposición de las sanciones previstas en esta Ley son los siguientes:
  - a) El Consejero competente en materia de vivienda, para las sanciones de multa correspondientes a las infracciones muy graves.

- b) El Director General competente en materia de vivienda, para las sanciones de multa correspondientes a las infracciones graves.
  - c) El Director del Servicio Provincial competente en materia de vivienda, para las sanciones de multa correspondientes a las infracciones leves.
2. La competencia para incoar los procedimientos sancionadores por la comisión de las infracciones tipificadas en esta Ley corresponderá a los siguientes órganos:
- a) Para infracciones leves y graves, al Director del Servicio Provincial competente en materia de vivienda.
  - b) Para infracciones muy graves, al Director General competente en materia de vivienda.
3. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción tipificada en esta Ley, el órgano instructor aprecie que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sea competente, propondrá su comunicación al órgano que, a su juicio, lo sea.

**Artículo 59.**— Procedimiento aplicable y caducidad.

1. El procedimiento se registrará por las disposiciones contenidas en la normativa autonómica de régimen jurídico y, en su caso, en la normativa estatal.
2. El plazo para resolver y notificar la resolución del procedimiento sancionador será de un año contado desde la fecha de su iniciación.
3. Cuando en cualquier estado del procedimiento hubiere de repetirse el intento de notificación personal o procederse a la notificación mediante edictos por causa imputable a los interesados, se suspenderá el cómputo del plazo para resolver desde el momento del primer intento de notificación o del inicio de los trámites para la notificación mediante edictos hasta el momento en que quede acreditada la práctica de la notificación.
4. Transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar sin que se dictase y notificase la resolución, se entenderá caducado el procedimiento y se procederá al archivo de las actuaciones. Para

computar el plazo máximo para resolver y notificar, deberán tenerse en cuenta las posibles interrupciones por causas imputables a los interesados o por la suspensión del procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

**Artículo 60.**— Medidas provisionales.

1. El órgano competente para iniciar o resolver podrá adoptar en cualquier momento, mediante acuerdo motivado, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, el buen fin del procedimiento, evitar el mantenimiento de los efectos de la infracción y atender a las exigencias de los intereses generales.
2. Las medidas de carácter provisional adoptadas una vez iniciado el procedimiento sancionador garantizarán la efectividad de las medidas de restablecimiento que procedan.
3. Una vez iniciado el procedimiento sancionador podrán adoptarse cualesquiera medidas provisionales o definitivas de las establecidas en los artículos 36 a 39 de esta Ley.

**Artículo 61.**— Ejecución forzosa y estímulos al cumplimiento voluntario.

1. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores mediante apremio sobre el patrimonio o la imposición de multas coercitivas, de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes:
  - a) Procederá el apremio sobre el patrimonio cuando la resolución del expediente sancionador acuerde la imposición de una o varias multas y éstas no sean abonadas en período voluntario, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio.
  - b) Procederá la imposición de multas coercitivas sucesivas e independientes de las sanciones que pudieran imponerse como consecuencia de expediente sancionador y compatibles con éstas, cuando la resolución del expediente sancionador imponga al infractor una obligación de hacer o la obligación de reintegrar.

grar al adquirente o arrendatario las cantidades indebidamente percibidas y el sancionado no cumplimente dicha obligación en el plazo concedido al efecto. Entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo necesario para cumplir lo ordenado. La cuantía de la primera multa coercitiva será de hasta trescientos euros, de hasta seiscientos euros la segunda y de hasta mil doscientos euros las sucesivas, en número no superior a doce. No obstante, cuando se trate de ejecutar resoluciones que impongan la obligación de realizar obras o de reintegrar cantidades indebidamente percibidas, la cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el veinte por ciento del importe estimado de las obras que hayan de ejecutarse o de la cantidad a reintegrar, que constituirán el límite de las multas coercitivas que podrán imponerse.

2. El Gobierno de Aragón podrá revisar y actualizar la cuantía de las multas coercitivas establecidas en este artículo conforme al índice de precios al consumo del Instituto Nacional de Estadística, o el que lo sustituya.
3. El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones a las que se refieren los artículos 36 a 40, 53 a 55 y 61 de esta Ley dentro del plazo concedido para ello podrá dar lugar, a petición del interesado, a la condonación de hasta un cincuenta por ciento de la sanción principal. Corresponderá acordar dicha condonación al órgano al que corresponda imponer la sanción.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Primera.**— Competencias sobre patrimonio en relación con vivienda y suelo.

1. El Departamento competente en materia de patrimonio adscribirá expresamente al competente en materia de vivienda aquellas fincas del patrimonio de la Comunidad Autónoma, que sean necesarias para el cumplimiento de los fines propios de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, respecto a las cuales ejercerá su administración, gestión y conservación.
2. Asimismo, corresponde al Departamento competente en materia de vivienda, respecto de las viviendas protegidas, locales de negocio, edificaciones complementarias y otros inmuebles que tenga

adsritos conforme al apartado anterior, las competencias que la normativa reguladora del patrimonio de la Comunidad Autónoma atribuye, con carácter general, al Departamento competente en materia de patrimonio.

3. También corresponderá a dicho Departamento competente en materia de vivienda el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, que se atribuyen en esta Ley a la Administración de la Comunidad Autónoma sobre viviendas protegidas.
4. La competencia para la firma de los documentos, públicos o privados, que hayan de otorgarse en ejercicio de las anteriores facultades, se atribuye al Consejero con atribuciones en materia de vivienda, que podrá delegarla en los titulares de los órganos administrativos del Departamento.
5. Queda autorizado el Consejero competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones precisas para el ejercicio de estos derechos por los diferentes órganos del Departamento.

**Segunda.**— Modificación de la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos.

1. Se añade un nuevo apartado tercero al artículo 2 de la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de Fianzas de Arrendamientos y otros contratos, redactado del siguiente modo:
3. En los contratos de arrendamientos de viviendas protegidas, únicamente podrá pactarse como garantía adicional la prestación por el arrendatario de un aval por importe no superior a cuatro mensualidades de la renta pactada.
2. Se añade un nuevo apartado quinto al artículo 19 de la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de Fianzas de Arrendamientos y otros contratos, redactado del siguiente modo:
5. Cuando en la comisión de infracciones graves o muy graves concurren una atenuante muy cualificada o dos o más, en atención a las circunstancias concurrentes, la Administración podrá imponer la multa correspondiente a las infracciones de gravedad inmediatamente inferior. Cuando en la comisión de infracciones leves concurre dicha circunstancia, la multa se impondrá en su cuantía mínima.

**Tercera.**— Modificación de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.<sup>6</sup>

1. La letra f del artículo 33 queda redactada del siguiente modo:

“f) Reservas de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas conforme a la legislación de vivienda.”

2. El apartado primero del artículo 35 queda redactado del siguiente modo:

“1. En suelo urbano no consolidado, cuando el Plan General prevea actuar directamente a través de unidades de ejecución, incluirá, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución y, en su caso, la reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas conforme a la legislación de vivienda.”

3. Se introduce una nueva letra f en el apartado segundo del artículo 35:

“f) Reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas, en su caso, conforme a la legislación de vivienda.”

4. Se introduce una nueva letra h en el artículo 37:

“h) Reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas conforme a la legislación de vivienda.”

5. Se introduce una nueva letra f en el artículo 45:

“f) Reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas conforme a la legislación de vivienda.”

6. Los apartados primero, segundo, cuarto y séptimo del artículo 93 bis, introducido por la Ley 15/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas, quedan redactados del siguiente modo:

“1. En todo caso, la enajenación o cesión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo deberá efectuarse en condiciones que aseguren, cuando proceda, los plazos máximos de urbanización y edificación y los precios finales de las viviendas.”

---

6. Actualmente derogada en su totalidad por la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

“2. Estarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto a favor de la Administración enajenante, las transmisiones onerosas y gratuitas de los bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, provenientes de los patrimonios públicos de suelo. No obstante, las viviendas protegidas conforme a la normativa de vivienda les será de aplicación el régimen en ella establecido.”

“4. Los propietarios afectados deberán notificar al Ayuntamiento, a través del registro administrativo del apartado anterior, la decisión de enajenar estos bienes con expresión del precio y forma de pago proyectados y las restantes condiciones esenciales de la transmisión a los efectos del posible ejercicio de tanteo. El precio no podrá ser superior al precio de adquisición actualizado conforme al índice de precios al consumo en Aragón. Este derecho de tanteo podrá ejercitarse durante el plazo de sesenta días naturales a contar desde el día siguiente al que se haya producido la notificación.”

“7. Estarán también sujetos al derecho de tanteo y retracto a favor del patrimonio municipal del suelo los bienes inmuebles que tengan la condición de bienes de interés cultural o estén situados en conjuntos histórico-artísticos.”

**Cuarta.**— Protección de datos de carácter personal.

1. Se crea el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, en el que se inscribirán, conforme a esta Ley y sus disposiciones de desarrollo, quienes deseen optar a la adjudicación de una vivienda protegida en la Comunidad Autónoma de Aragón.
2. La finalidad del Registro es, por un lado, facilitar a través de los procedimientos reglamentariamente establecidos, los datos precisos para la adjudicación de viviendas protegidas y, por otro, proporcionar información actualizada que permita a las Administraciones locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus programaciones públicas de vivienda protegida a la demanda existente.
3. El órgano responsable del fichero es la Dirección General competente en materia de vivienda.
4. Los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos personales se ejercerán ante la Dirección General competente en

materia de vivienda a través, en su caso, de los Servicios Provinciales competentes por razón de la materia.

5. Los datos a incluir en el Registro son los identificativos de quienes conformen las unidades de convivencia demandantes de vivienda y los de ésta, así como los necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos de inscripción y adjudicación establecidos en esta Ley y sus disposiciones de desarrollo.
6. Las medidas de seguridad del Registro son las correspondientes al nivel, medio o alto, según la sensibilidad de los datos.
7. La comunicación o cesión de datos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón a terceros tendrá lugar, en su caso, conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.
8. En el plazo máximo de seis meses tras la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno desarrollará lo establecido en esta disposición conforme a lo prescrito en la vigente normativa sobre ficheros automatizados y protección de datos de carácter personal. El Registro deberá estar en funcionamiento dentro de dicho plazo.

**Quinta.**— Presentación a las Cortes de Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

En el plazo de doce meses desde la entrada en vigor de esta Ley el Gobierno de Aragón remitirá a las Cortes un Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón comprensivo de la regulación integral de la materia y, en particular, de las garantías que hayan de establecerse para la protección de los adquirentes de viviendas en el marco de lo establecido en la normativa de protección del consumidor y la estatal de edificación, las garantías de la calidad y la habitabilidad de los edificios, el régimen jurídico de la vivienda protegida y el régimen sancionador. Previamente a la presentación de este Proyecto de Ley, el Gobierno de Aragón redactará un Libro Blanco de la Vivienda.

**Sexta.**— Viviendas de promoción pública directa o convenida por el Instituto del Suelo y de la Vivienda de Aragón pendientes de calificación definitiva.

1. Quedan calificadas definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley las viviendas de promoción pública directa o convenida por el

extinto Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón que no lo hubiesen sido con anterioridad a la misma.

2. Los plazos establecidos a efectos de descalificación y limitaciones al poder de disposición se computarán desde la fecha de la escritura de declaración de obra nueva o, en su defecto, desde la fecha del acta de recepción provisional de las obras y, en defecto de ésta, desde la fecha en que recayó la calificación provisional.
3. Mediante resolución de los Directores de los Servicios Provinciales, se regularizará la situación de los adquirentes, arrendatarios u ocupantes de estas viviendas.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.**— Régimen transitorio de los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.

1. La adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón que corresponda a la Administración tendrá lugar conforme a lo establecido en esta Ley cuando no haya recaído la declaración inicial o calificación provisional de la actuación como protegida. No obstante, en tanto se aprueben las disposiciones de desarrollo convenientes, la Administración podrá optar entre aplicar el procedimiento de adjudicación directa de las viviendas protegidas conforme a lo que se establezca en la resolución administrativa que dé inicio al procedimiento de adjudicación o autorizar la adjudicación privada conforme a los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia, a través de los procedimientos, criterios objetivos de adjudicación y plazos que, sometidos a aprobación del Departamento competente en materia de vivienda, sean autorizados por éste.
2. La adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón construidas sobre terrenos que no procedan de patrimonios públicos de suelo y que cuenten con ayudas públicas para la urbanización reconocidas a la entrada en vigor de esta Ley se realizará por quien las haya promovido, conforme a lo establecido en la letra c del apartado primero del artículo 19 de esta Ley.
3. La adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón que no corresponda a la Administración tendrá lugar conforme a lo esta-

blecido en esta Ley cuando no haya recaído la declaración inicial o calificación provisional de la actuación como protegida.

**Segunda.**— Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores.

Esta Ley no será de aplicación a los procedimientos sancionadores en materia de vivienda que se hayan iniciado antes de su entrada en vigor, que se regirán por la normativa anterior.

**Tercera.**— Reservas de terrenos para la construcción de viviendas de protección pública.

1. La reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en suelo urbano o urbanizable, conforme a lo establecido en esta Ley, tendrá lugar necesariamente cuando se proceda a la revisión del planeamiento general vigente.
2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, los instrumentos de planeamiento general vigentes podrán también modificarse, cuando no resulte necesario conforme a la normativa urbanística proceder a su revisión, para adaptarlos al régimen de reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en suelo urbano o urbanizable establecido en esta Ley.
3. En tanto se proceda a la revisión o modificación del planeamiento general vigente, sin perjuicio de la aplicación de la normativa anterior a la entrada en vigor de esta Ley, cuando proceda, se aplicarán las siguientes reglas:
  - a) En el suelo urbano no consolidado no resultará de aplicación el régimen de reservas establecido en esta Ley.
  - b) En el suelo urbanizable cuyo planeamiento de desarrollo haya sido inicialmente aprobado a la entrada en vigor de esta Ley no resultará de aplicación el régimen de reservas en ella establecido.
  - c) En el suelo urbanizable cuyo planeamiento de desarrollo no haya sido inicialmente aprobado a la entrada en vigor de esta Ley, hasta tanto transcurran los plazos previstos para su ejecución, cuando existan, o cuando transcurran dichos plazos sin que la ejecución se haya llevado a efecto por causas imputables a la Administración, el porcentaje mínimo de reservas de terrenos al que se refiere el artículo quinto de esta Ley será del 25% en

Huesca, Teruel y Zaragoza, y del 20% en los municipios de más de cinco mil habitantes.

d) En el suelo urbanizable cuyo planeamiento de desarrollo no haya sido inicialmente aprobado a la entrada en vigor de esta Ley, una vez transcurridos los plazos previstos para su ejecución, cuando existan, salvo que la ejecución no se haya llevado a efecto por causas imputables a la Administración, se aplicará el régimen de reservas de terrenos establecido en esta Ley.

4. Cuando de conformidad con esta disposición el planeamiento de desarrollo haya de establecer reservas, los umbrales demográficos se considerarán en el momento de su aprobación inicial.

**Cuarta.**— Normativa autonómica vigente a la entrada en vigor de esta Ley y normativa estatal supletoria.

1. Las normas reglamentarias autonómicas vigentes en las materias reguladas en esta Ley continuarán en vigor en la medida en que resulten compatibles con ella.

2. En lo no regulado por esta Ley, continuará siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que resulte compatible con la misma, la normativa estatal sobre viviendas protegidas.

**Quinta.**— Limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente respecto de viviendas protegidas existentes.

Las viviendas protegidas de promoción privada existentes a la entrada en vigor de esta Ley no quedarán sujetas a los derechos de adquisición preferente en ella establecidos cuando hayan transcurrido quince años desde su declaración final o calificación definitiva.

**Sexta.**— Régimen aplicable a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos de suelo.

La enajenación de suelo proveniente de los patrimonios públicos de suelo tendrá lugar, en todo caso, conforme a lo establecido en esta Ley, salvo que, tratándose de procedimientos en competencia, a su entrada en vigor se haya iniciado ya el procedimiento de licitación.

**Séptima.**— Régimen aplicable a la descalificación de viviendas protegidas existentes a la entrada en vigor de esta Ley.

Las viviendas protegidas de promoción privada existentes a la entrada en vigor de esta Ley podrán ser descalificadas conforme a lo establecido en la misma una vez transcurrido el plazo de quince años desde su declaración final o calificación definitiva.

**Octava.**— Registro administrativo de transmisiones de viviendas protegidas.

1. El Gobierno creará y regulará el Registro administrativo al que se refiere el artículo 31 de esta Ley en el plazo de un año tras su entrada en vigor.
2. En tanto se cree dicho Registro no será preceptiva la inscripción de las transmisiones y comunicaciones a las que se refiere el Título Segundo de esta Ley.

**Novena.**— Régimen transitorio de la autorización de mejoras.

El régimen de autorización de mejoras establecido en esta Ley no será de aplicación a las actuaciones protegidas de vivienda que hayan obtenido la declaración inicial o calificación provisional a su entrada en vigor.

**Décima.**— Régimen de uso y disposición de inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo que no queden sujetos a limitaciones de precio o renta.

Lo establecido en el artículo 10.2.b no será de aplicación cuando se acredite que los bienes a los que se refiere dicho precepto habían sido adquiridos a precio libre con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**Única.**— Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley y, en particular, los artículos 16 y 17 de la Ley 26/2001, de 28 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas.

## **DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.**— Desarrollo reglamentario.

Queda autorizado el Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones exigidas para el desarrollo de esta Ley en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la misma.

**Segunda.**— Entrada en vigor.

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

**δ 5. Real Decreto Legislativo 2/2008,  
de 20 de junio, por el que se aprueba  
el texto refundido de la ley de suelo**

(Publicada en el “Boletín Oficial de Aragón” núm. 154,  
de 26 de junio de 2008)



**δ 5 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo**

**I**

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

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

**II**

Como recuerda la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la historia del Derecho urbanístico español contemporáneo se forjó en la segunda mitad del siglo XIX, en un contexto socio-económico de industrialización y urbanización, en torno a dos grandes tipos de operaciones urbanísticas: el ensanche y la reforma interior, la creación de nueva ciudad y el saneamiento y la reforma de la existente. Dicha historia cristalizó a mediados del siglo XX con la primera ley completa en la materia, de la que sigue siendo tributaria

nuestra tradición posterior. En efecto, las grandes instituciones urbanísticas actuales conservan una fuerte inercia respecto de las concebidas entonces: la clasificación del suelo como técnica por excelencia de la que se valen tanto la ordenación como la ejecución urbanísticas, donde la clase de urbanizable es la verdadera protagonista y la del suelo rústico o no urbanizable no merece apenas atención por jugar un papel exclusivamente negativo o residual; la instrumentación de la ordenación mediante un sistema rígido de desagregación sucesiva de planes; la ejecución de dichos planes prácticamente identificada con la urbanización sistemática, que puede ser acometida mediante formas de gestión pública o privada, a través de un conjunto de sistemas de actuación.

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

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

Aunque el legislador estatal se ha adaptado a este orden, no puede decirse todavía que lo haya asumido o interiorizado plenamente. En los últimos años, el Estado ha legislado de una manera un tanto accidentada, en parte forzado por las circunstancias, pues lo ha hecho a caballo de sucesivos fallos constitucionales. Así, desde que en 1992 se promulgara el último Texto Refundido Estatal de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, cuyo contenido aún vigente, se

incorpora a éste texto, se han sucedido seis reformas o innovaciones de diverso calado, además de las dos operaciones de «legislación negativa» en sendas Sentencias Constitucionales, las número 61/1997 y 164/2001. No puede decirse que tan atropellada evolución —ocho innovaciones en doce años— constituya el marco idóneo en el que las Comunidades Autónomas han de ejercer sus propias competencias legislativas sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

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

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

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

En tercer y último lugar, la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de

construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente. Y el suelo urbano —la ciudad ya hecha— tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso.

### III

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

### IV

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

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

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

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

## V

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

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente. La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura e im-

pacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes. Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

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

En lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la Ley opta por diferenciar situación y actividad, estado y proceso. En cuanto a lo primero, define los dos estados básicos en que puede encontrarse el suelo según sea su situación actual —rural o urbana—, estados que agotan el objeto de la ordenación del uso asimismo actual del suelo y son por ello los determinantes para el contenido del derecho de propiedad, otorgando así carácter estatutario al régimen de éste. En cuanto a lo segundo, sienta el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad por exigencia de la Constitución. La Ley establece, conforme a la doctrina constitucional, la horquilla en la que puede moverse la fijación de dicha participación. Lo hace posibilitando una mayor y más flexible adecuación a la realidad y, en particular, al rendimiento neto de la actuación de que se trate o del ámbito de referencia en que se inserte, aspecto éste que hasta ahora no era tenido en cuenta.

## VI

El Título III aborda los criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y

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

Para facilitar su aplicación y garantizar la necesaria seguridad del tráfico, la recomposición de este panorama debe buscar la sencillez y la claridad, además por supuesto de la justicia. Y es la propia Constitución la que extrae expresamente —en esta concreta materia y no en otras— del valor de la justicia un mandato dirigido a los poderes públicos para impedir la especulación. Ello es perfectamente posible desvinculando clasificación y valoración. Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiéndose por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Desde esta perspectiva, los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y segu-

ridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación.

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

## VII

El Título IV se ocupa de las instituciones de garantía de la integridad patrimonial de la propiedad: la expropiación forzosa y la responsabilidad patrimonial. En materia de expropiación forzosa, se recogen sustancialmente las mismas reglas que ya contenía la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, traídas aquí por razones de técnica legislativa, para evitar la dispersión de las normas y el fraccionamiento de las disposiciones que las recogen. En materia de reversión y de responsabilidad patrimonial, los supuestos de una y otra se adaptan a la concepción de esta Ley sobre los patrimonios públicos de suelo y las actuaciones urbanizadoras, respectivamente, manteniéndose en lo demás también

los criterios de la Ley anterior. Se introduce, además, un derecho a la retasación cuando una modificación de la ordenación aumente el valor de los terrenos expropiados para ejecutar una actuación urbanizadora, de forma que se salvaguarde la integridad de la garantía indemnizatoria sin empeñar la eficacia de la gestión pública urbanizadora.

## VIII

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

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

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

## IX

Por último, el Título VI contiene una serie de preceptos que, localizados hasta ahora de manera fragmentada en el Real Decreto Legis-

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

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

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

## **DISPONGO:**

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

Se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

**Disposición adicional única.** Remisiones normativas.

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

**Disposición derogatoria única.** Derogación normativa.

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

- a) La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- b) El Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**Disposición final única.** Entrada en vigor.

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

## **TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO**

### **TÍTULO PRELIMINAR**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.** Objeto de esta Ley.

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

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

- 1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.
- 2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la econo-

mía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:

- a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.

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

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

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

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

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determi-

nando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

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

2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:
  - a) La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.
  - b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación.
  - c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.
3. La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada.

## **TÍTULO I**

### **CONDICIONES BÁSICAS DE LA IGUALDAD EN LOS DERECHOS Y DEBERES CONSTITUCIONALES DE LOS CIUDADANOS**

#### **Artículo 4.** Derechos del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

- a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos

admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

- b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.
- c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
- d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
- e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.
- f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

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

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

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

- b) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.
- c) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable.
- d) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

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

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística regulará:

- a) El derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación a particulares, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo.
- b) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, por parte de quienes sean titulares del derecho de iniciativa a que se refiere la letra anterior, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

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

- c) El derecho de quienes elaboren instrumentos de ordenación de iniciativa privada, cuando hubieren obtenido la previa autorización de la Administración competente, a que se les faciliten por parte de los Organismos Públicos cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.
- d) El derecho del propietario a realizar en sus terrenos, por sí o a través de terceros, la instalación, construcción o edificación permitidas, siempre que los terrenos integren una unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas legalmente y aquéllas se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones previstas por la ordenación territorial y urbanística y de conformidad con la legislación aplicable.

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

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

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

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17.

Las facultades a que se refiere el párrafo anterior incluyen:

- a) La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.
- b) La de edificar sobre unidad apta para ello en los términos dispuestos en la letra d) del artículo 6, cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.

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

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

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

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá

ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

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

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

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

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

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

2. El ejercicio de las facultades previstas en las letras a) y b) del apartado primero del artículo anterior, en terrenos que se encuentren en el suelo rural a los efectos de esta Ley y no estén sometidos al régimen de una actuación de urbanización, comporta para el propietario, en la forma que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:
  - a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la normativa que sea de aplicación.
  - b) Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.
  - c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.
3. El ejercicio de la facultad prevista en la letra c) del apartado primero del artículo anterior, conlleva asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

## **TÍTULO II**

### **Bases del régimen del suelo**

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

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:
  - a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso

para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

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

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

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

- c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.
2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios,

muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

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

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

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.
2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.
3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:
  - a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.
  5. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable.
  6. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística.
  7. En todo caso, en la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberá asegurarse el trámite de audiencia a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

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

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.
2. Está en la situación de suelo rural:
  - a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los

que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

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

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

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

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

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

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

2. Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo rural, salvo los que hayan sido incluidos en el ámbito de

una actuación de urbanización en la forma que determine la legislación de ordenación territorial y urbanística.

3. Desde que los terrenos queden incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización, únicamente podrán realizarse en ellos:
  - a) Con carácter excepcional, usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

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

- b) Obras de urbanización cuando concurren los requisitos para ello exigidos en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como las de construcción o edificación que ésta permita realizar simultáneamente a la urbanización.
4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, redu-

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

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

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

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

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

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

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

2. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y

urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

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

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

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.
2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:
  - a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
  - b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

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

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

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
5. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber,

excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado primero del artículo 10.

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

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

- d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
  - e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
  - f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.
2. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al

cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

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

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

1. Constituye:

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

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

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

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental

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

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

3. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.
4. Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.
5. El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

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

1. El acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de

cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 16. En este supuesto, si procede la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la actuación, se entenderá que el titular del suelo de que se trata aporta tanto la superficie de su rasante como la del subsuelo o vuelo que de él se segrega.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.
3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con la ordenación urbanística, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El registrador de la propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.
4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.
5. No obstante lo dispuesto en los apartados 2 y 4, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente.

6. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 54.
7. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

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

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

1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.
2. En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título:
  - a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

- b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 14.
3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.
  4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.
  5. En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo.

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

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

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

administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

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

### **TÍTULO III**

#### **VALORACIONES**

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

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:
  - a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
  - b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
  - c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
  - d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.
2. Las valoraciones se entienden referidas:
  - a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
  - b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

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

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.
2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

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

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

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

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

mente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de

localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

- b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.
- c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

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

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

- 1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:
  - a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

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

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

- c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.
2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:
    - a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
    - b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.
  3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

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

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:
  - a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.
  - b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.
  - c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Las indemnizaciones pagadas.

2. Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos esta-

blecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:

- a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.
- b) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando sólo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

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

3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.
4. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

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

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.
2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización

por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

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

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

- a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.
- b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.

## **TÍTULO IV**

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

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

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.
2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

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

3. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento

de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

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

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

### **Artículo 30.** Justiprecio.

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.
2. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.
3. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

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

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

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

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

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

2. Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.
3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

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

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administra-

ción ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

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

2. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.
3. En el supuesto de que, una vez finalizado totalmente el expediente, aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.
4. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

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

1. Las Entidades Locales podrán promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística.
2. Para el mejor cumplimiento de la finalidad expresada en el apartado anterior, podrán igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.

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

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

1. Si se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, procede la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.
  - b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste.
  - c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización.
  - d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta Ley.
  - e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.
2. En los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización:
  - a) Procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.
  - b) Procede la retasación cuando se alteren los usos o la edificabilidad del suelo, en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación. El nuevo valor se determinará mediante la aplicación de los mismos criterios de valo-

ración a los nuevos usos y edificabilidades. Corresponderá al expropiado o sus causahabientes la diferencia entre dicho valor y el resultado de actualizar el justiprecio.

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

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

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

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

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

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

- b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.
- c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.

- d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.
- e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

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

## TÍTULO V

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

#### CAPÍTULO I

##### Venta y sustitución forzosas

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

1. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en esta Ley habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, sin perjuicio de que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística pueda establecer otras consecuencias.
2. La sustitución forzosa tiene por objeto la facultad de edificación, para imponer su ejercicio en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo.

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

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

1. La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia.
2. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad del suelo y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de venta o sustitución forzosas se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.
3. Resuelto el procedimiento, la Administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad.

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

## **CAPÍTULO II**

### **Patrimonios públicos de suelo**

**Artículo 38.** Noción y finalidad.

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

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

### **Artículo 39.** Destino.

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.
2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.
3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.
4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:

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

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

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

### **CAPÍTULO III**

#### **Derecho de superficie**

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

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.
2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

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

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.
4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este Capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

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

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.
2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.
3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.
4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.
5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

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

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

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

## **TÍTULO VI**

### **Régimen jurídico**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Actuaciones con el Ministerio Fiscal**

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

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística o contra la ordenación del territorio aparezcan indicios del carácter de delito o falta del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

## CAPÍTULO II

### Peticiones, actos y acuerdos

#### **Artículo 43.** Peticiones.

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

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

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

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

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a los promotores de actuaciones de transformación urbanística.
2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios.
3. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la asociación, contra los propietarios que incumplieren los compromisos contraídos con ella.

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

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

## CAPÍTULO III

### Acciones y recursos

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

Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y conve-

nios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados, o promotores de actuaciones de transformación urbanística, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

**Artículo 48.** Acción pública.

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

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

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

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

1. Los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa.
2. Los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y de los de ordenación y ejecución urbanísticas, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en los términos prevenidos por su legislación reguladora.

## CAPÍTULO IV

### Registro de la Propiedad

#### **Artículo 51.** Actos inscribibles.

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.
2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.
3. La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.
4. Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativas, en los términos previstos por las leyes.
5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.
6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.
7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el apartado anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.
8. Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

**Artículo 52.** Certificación administrativa.

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

**Artículo 53.** Clases de asientos.

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren los apartados 1, 2, 7 y 8 del artículo 51, así como la superficie ocupada a favor de la Administración, por tratarse de terrenos destinados a dotaciones públicas por la ordenación territorial y urbanística.
2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de los apartados 3 y 6 del artículo 51. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.
3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 51. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.

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

1. La iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas que corresponda o la afectación de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.
2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o agrupación de interés urbanístico que hubiera solicitado su práctica.

3. La inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución.
4. Tomada la nota a la que se refiere el apartado 1, se producirán los siguientes efectos:
  - a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.
  - b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.
  - c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.
  - d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme a la letra b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).
5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inma-

triculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

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

Con el fin de promover la transparencia, la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas, definirá y promoverá la aplicación de aquellos criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, procurando, asimismo, la compatibilidad y coordinación con el resto de sistemas de información y, en particular, con el Catastro Inmobiliario.

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

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.
2. No obstante lo dispuesto en esta Ley, los bienes afectados al Ministerio de Defensa o al uso de las Fuerzas Armadas y los puestos a disposición de los organismos públicos que dependan de aquél, están vinculados a los fines previstos en su legislación especial.

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

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

En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas Ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los ele-

mentos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado tercero de la disposición final primera de esta Ley.

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

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

1. Será aplicable a los bienes inmuebles del patrimonio del Estado lo dispuesto en el artículo 39 de esta Ley sobre el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino en las enajenaciones de fincas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.
2. Se añade un nuevo artículo 190 bis en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con la siguiente redacción:

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

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

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

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

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

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

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

«7.<sup>a</sup> Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de vivien-

das sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.»

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

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

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

- a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la Ley que regule la valoración del suelo.
- b) Sólo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por Leyes especiales».

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

1. Los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta Ley y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley de Montes, con las excepciones en ella previstas.
2. La Administración forestal deberá comunicar al Registro de la Propiedad esta circunstancia, que será inscribible conforme a lo dispuesto por la legislación hipotecaria.
3. Será título para la inscripción la certificación emitida por la Administración forestal, que contendrá los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y se presentará acompañada del plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada.

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

pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico.

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

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años.
2. En la Ley de Presupuestos Generales del Estado se podrá modificar el tipo de capitalización establecido en el apartado anterior y fijar valores mínimos según tipos de cultivos y aprovechamientos de la tierra, cuando la evolución observada en los precios del suelo o en los tipos de interés arriesgue alejar de forma significativa el resultado de las valoraciones respecto de los precios de mercado del suelo rural sin consideración de expectativas urbanísticas.

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

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

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

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

1. Modificación del artículo 22.2.

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

(...)

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

(...)

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

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

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

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

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.»

## 3. Modificación del artículo 75.7.

«Los representantes locales, así como los miembros no electos de la Junta de Gobierno Local, formularán declaración sobre causas

de posible incompatibilidad y sobre cualquier actividad que les proporcione o pueda proporcionar ingresos económicos.

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

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

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

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

- a) La declaración sobre causas de posible incompatibilidad y actividades que proporcionen o puedan proporcionar ingresos económicos, se inscribirá, en el Registro de Actividades constituido en cada Entidad local.
- b) La declaración sobre bienes y derechos patrimoniales se inscribirá en el Registro de Bienes Patrimoniales de cada Entidad local, en los términos que establezca su respectivo estatuto.

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

En este supuesto, aportarán al Secretario o Secretaria de su respectiva entidad mera certificación simple y sucinta, acreditativa de

haber cumplimentado sus declaraciones, y que éstas están inscritas en el Registro Especial de Intereses a que se refiere el párrafo anterior, que sea expedida por el funcionario encargado del mismo.»

4. Inclusión de un nuevo apartado 8 en el artículo 75.

«8. Durante los dos años siguientes a la finalización de su mandato, a los representantes locales a que se refiere el apartado primero de este artículo que hayan ostentado responsabilidades ejecutivas en las diferentes áreas en que se organice el gobierno local, les serán de aplicación en el ámbito territorial de su competencia las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 8 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de Regulación de los Conflictos de Intereses de los Miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado.

A estos efectos, los Ayuntamientos podrán contemplar una compensación económica durante ese periodo para aquéllos que, como consecuencia del régimen de incompatibilidades, no puedan desempeñar su actividad profesional, ni perciban retribuciones económicas por otras actividades.»

5. Inclusión de una nueva Disposición adicional Decimoquinta. «Régimen de incompatibilidades y declaraciones de actividades y bienes de los Directivos locales y otro personal al servicio de las Entidades locales».

1. Los titulares de los órganos directivos quedan sometidos al régimen de incompatibilidades establecido en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, y en otras normas estatales o autonómicas que resulten de aplicación.

No obstante, les serán de aplicación las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 8 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de Regulación de los Conflictos de Intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, en los términos en que establece el artículo 75.8 de esta Ley.

A estos efectos, tendrán la consideración de personal directivo los titulares de órganos que ejerzan funciones de gestión o eje-

cución de carácter superior, ajustándose a las directrices generales fijadas por el órgano de gobierno de la Corporación, adoptando al efecto las decisiones oportunas y disponiendo para ello de un margen de autonomía, dentro de esas directrices generales.

2. El régimen previsto en el artículo 75.7 de esta Ley será de aplicación al personal directivo local y a los funcionarios de las Corporaciones Locales con habilitación de carácter estatal que, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, desempeñen en las Entidades locales puestos que hayan sido provistos mediante libre designación en atención al carácter directivo de sus funciones o a la especial responsabilidad que asuman.

**Disposición adicional décima.** Actos promovidos por la Administración General del Estado.

1. Cuando la Administración General del Estado o sus Organismos Públicos promuevan actos sujetos a intervención municipal previa y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con la ordenación urbanística en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al Ministro de Vivienda, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración de la ordenación urbanística que proceda, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora.

2. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con la ordenación urbanística y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros,

comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro de Vivienda, a los efectos prevenidos en el mismo.

3. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro de Vivienda, previa solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

**Disposición adicional undécima.** Realojamiento y retorno.

1. En la ejecución de las expropiaciones a que se refiere el apartado segundo del artículo 29, que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, poniendo a su disposición viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.
2. En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, deberá garantizarse el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.

**Disposición transitoria primera.** Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida.

La reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 10 de esta Ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 10 de esta Ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta Ley con las siguientes precisiones:

- a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los Municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.
- b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.

**Disposición transitoria segunda.** Deberes de las actuaciones de dotación.

Los deberes previstos en esta Ley para las actuaciones de dotación serán de aplicación, en la forma prevista en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, a los cambios de la ordenación que prevean el incremento de edificabilidad o de densidad o el cambio de usos cuyo procedimiento de aprobación se inicie a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, dicha legislación no tiene establecidas las reglas precisas para su aplicación, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta Ley serán aplicables las siguientes:

- a) El instrumento de ordenación delimitará el ámbito de la actuación, ya sea continuo o discontinuo, en que se incluyen los incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes y calculará el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda, según corresponda.
- b) Los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero.

- c) Los deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación.

**Disposición transitoria tercera.** Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

**Disposición transitoria cuarta.** Criterios mínimos de sostenibilidad.

Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actua-

ción de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

**Disposición transitoria quinta.** Edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

**Disposición final primera.** Título competencial y ámbito de aplicación.

1. Tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica y de protección del medio ambiente, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup>, 18.<sup>a</sup> y 23.<sup>a</sup> de la Constitución, los artículos 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10, apartados 1 y 2; 11, apartados 1, 2, 3, 4, 6 y 7; 12; 13; apartados 1, 2, 3, letra a) párrafo primero y letra b) y apartado 4; 14; 15; 16; 29, apartados 2, párrafo segundo y 3; 33; 36, apartado 3; 42; las disposiciones adicionales primera; sexta, apartados 1 y 2, y undécima, y las disposiciones transitorias primera; segunda; cuarta y quinta.
2. Los artículos 38 y 39, apartados 1 y 2, tienen el carácter de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149. 1. 13.<sup>a</sup> de la Constitución, sin perjuicio de las competencias exclusivas sobre suelo y urbanismo que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas.
3. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.4.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> sobre defensa, legislación civil, expropiación forzosa y

sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos 10, apartado 3; 11, apartado 5; 13, apartado 3, letra a), párrafo segundo; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29, apartados 1, 2 párrafo primero y 4; 30; 31; 32; 34; 35; 36, apartados 1 y 2; 37; 39, apartados 3 y 4; 40; 41; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53 y 54 y las disposiciones adicionales segunda; quinta; sexta, apartado 3; séptima y décima y la disposición transitoria tercera.

4. El contenido normativo íntegro de esta Ley es de aplicación directa en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla, con las siguientes precisiones:

a) La potestad que la letra b) del apartado primero del artículo 10 reconoce a la Ley para reducir el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la de determinar los posibles destinos del patrimonio público del suelo, de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 39, podrán ser ejercidas directamente en el Plan General.

b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16 será el del 15 por ciento, que el Plan General podrá incrementar motivada y proporcionadamente hasta el 20 por ciento en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes o de su incremento, en su caso, sea sensiblemente superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo.

5. Lo dispuesto en esta Ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen.

#### **Disposición final segunda.** Desarrollo.

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta Ley.

