

— 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.

— Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

— 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.

Urbanismo y Vivienda Protegida

Urbanismo y Vivienda



TEXTOS LEGALES, 108

URBANISMO Y VIVIENDA

Edita: GOBIERNO DE ARAGÓN
Vicepresidencia del Gobierno
Secretaría General Técnica
ISBN: 978-84-8380-126-0
Depósito Legal: Z-2955-2008
Imprime: Graficas VELA
Calle Reino, 38 - 50003 ZARAGOZA

Nota previa a la presente edición

La **Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística**, supuso el ejercicio de la competencia de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo, tras la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, dotando a la Comunidad Autónoma de una normativa urbanística propia.

Dicha Ley fue objeto de desarrollo parcial a través del **Decreto 52/2002, de 19 de febrero**, que aprobó el Reglamento en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

Con posterioridad, **la Ley 24/2003, de 26 de diciembre**, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, modificó algunos preceptos de la Ley Urbanística y reguló diversos aspectos relativos a la vivienda protegida, cuestión estrechamente vinculada a la función pública del urbanismo.

Una nueva norma a tener en cuenta es la **Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo**, 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. El Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, ha aprobado el Texto refundido de la ley de Suelo.

La conveniencia de adaptar el ordenamiento urbanístico aragonés a esta Ley y las nuevas necesidades en materia de vivienda, motivaron la aprobación por el Gobierno de Aragón del **Decreto-ley 2/2007, de 4 de diciembre**. Dicho Decreto-ley, que entró en vigor el **8 de diciembre de 2007**, tras su convalidación por las Cortes de Aragón fue tramitado como ley ordinaria, dando origen a la **Ley 1/2008, de 4 de abril**. Dicha ley incorporó las normas del Decreto-ley 2/2007, completándolas con algunos preceptos nuevos.

Todas las disposiciones citadas, dada la importancia de la materia para muchos interesados, se incluyen en el presente volumen, pretendiendo facilitar su aplicación. Tanto la Ley Urbanística como la Ley sobre vivienda protegida se presentan con su texto consolidado, teniendo en cuenta las variaciones aprobadas, aun cuando no exis-

ta un texto refundido aprobado con carácter oficial. Mediante notas a pie de página se indican los artículos modificados y su redacción original al objeto de facilitar la comprensión de la evolución normativa y la aplicación de las normas en supuestos de derecho transitorio.

Mayo 2008

SUMARIO

I. Índice Sistemático

II. Urbanismo

1. 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.
2. Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.
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.

III. Vivienda protegida

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

IV. 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 1/2008, de 4 de abril de 2008, 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..... PREÁMBULO..... . — Artículo 1. <i>Objeto</i>..... — Artículo 2. <i>Modificaciones de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística</i>..... — Artículo 3. <i>Modificaciones de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida</i>..... DISPOSICION ADICIONAL — Única. <i>Programación de sectores residenciales de suelo urbanizable concertado</i>..... DISPOSICIONES TRANSITORIAS — Primera. <i>Instrumentos urbanísticos vigentes</i>..... — Segunda. <i>Modificaciones de instrumentos urbanísticos vigentes</i>..... — Tercera. <i>Régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación</i>..... — Cuarta. <i>Régimen transitorio del suelo urbanizable</i>..... — Quinta. <i>Régimen aplicable a los proyectos supramunicipales</i>..... — Sexta. <i>Aprovechamiento subjetivo</i>..... — Séptima. <i>Régimen transitorio de los convenios urbanísticos</i>..... — Octava. <i>Constitución de los patrimonios municipales de suelo</i>..... — Novena. <i>Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida</i>..... — Décima. <i>Régimen especial de capitalidad</i>.....	35 37 39 54 54 60 60 61 61 62 62 62 63 63 64
--	---

— Undécima. <i>Límites de repercusión de suelo sobre viviendas protegidas</i>	65
DISPOSICION DEROGATORIA	
— Única. <i>Derogación por incompatibilidad</i>	66
DISPOSICIONES FINALES	
— Primera. <i>Desarrollo reglamentario</i>	66
— Segunda. <i>Entrada en vigor</i>	66
 δ 2 Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística	67
PREÁMBULO	68
TÍTULO PRELIMINAR	79
— Artículo 1. <i>Objeto</i>	79
— Artículo 2. <i>Finalidades</i>	79
— Artículo 3. <i>Función pública</i>	79
— Artículo 4. <i>Administración de la Comunidad Autónoma</i>	80
— Artículo 5. <i>Municipios</i>	80
— Artículo 6. <i>Iniciativa privada</i>	80
— Artículo 7. <i>Participación</i>	80
— Artículo 8. <i>Entidades urbanísticas colaboradoras</i>	81
— Artículo 9. <i>Deber de colaboración</i>	81
— Artículo 10. <i>Acción pública</i>	81
TÍTULO PRIMERO. Clasificación del suelo	82
CAPÍTULO I. Disposiciones generales.....	82
— Artículo 11. <i>Régimen del suelo</i>	82
— Artículo 12. <i>Clasificación</i>	82
CAPÍTULO II. Suelo urbano.....	82
— Artículo 13. <i>Concepto</i>	82
— Artículo 14. <i>Categorías</i>	83
— Artículo 15. <i>Solar</i>	83
— Artículo 16. <i>Derecho y deber de edificar</i>	84
— Artículo 17. <i>Obligaciones en suelo urbano consolidado</i>	85
— Artículo 18. <i>Obligaciones en suelo urbano no consolidado</i>	85
CAPÍTULO III. Suelo no urbanizable.....	86
Sección 1ª. Disposiciones generales.....	86
— Artículo 19. <i>Concepto</i>	86

— Artículo 20. <i>Categorías</i>	87
— Artículo 21. <i>Destino</i>	87
— Artículo 22. <i>Suelo no urbanizable especial</i>	88
Sección 2ª. Suelo no urbanizable genérico	88
— Artículo 23. <i>Construcciones sujetas a licencia municipal</i>	88
— Artículo 24. <i>Construcciones sujetas a autorización especial</i>	89
— Artículo 25. <i>Procedimiento especial de autorización</i>	90
CAPÍTULO IV. Suelo urbanizable	91
— Artículo 26. <i>Concepto</i>	91
— Artículo 27. <i>Categorías</i>	91
— Artículo 28. <i>Derecho y deber de urbanizar</i>	91
— Artículo 29. <i>Obligaciones</i>	92
— Artículo 30. <i>Suelo urbanizable delimitado</i>	92
— Artículo 31. <i>Suelo urbanizable no delimitado</i>	94
TÍTULO SEGUNDO. Planeamiento urbanístico	94
CAPÍTULO I. Plan General de Ordenación Urbana	94
Sección 1.ª Contenido	94
— Artículo 32. <i>Concepto</i>	94
— Artículo 33. <i>Determinaciones generales</i>	96
— Artículo 34. <i>Suelo urbano consolidado</i>	97
— Artículo 35. <i>Suelo urbano no consolidado</i>	97
— Artículo 36. <i>Suelo no urbanizable</i>	98
— Artículo 37. <i>Suelo urbanizable delimitado</i>	99
— Artículo 38. <i>Suelo urbanizable no delimitado</i>	100
— Artículo 39. <i>Sectores</i>	100
— Artículo 40. <i>Documentación</i>	101
Sección 2.ª Procedimiento	102
— Artículo 41. <i>Procedimiento Municipal</i>	102
— Artículo 42. <i>Aprobación definitiva</i>	102
— Artículo 43. <i>Aprobación parcial</i>	103
CAPÍTULO II. Planes Parciales	104
Sección 1.ª Contenido	104
— Artículo 44. <i>Objeto</i>	104
— Artículo 45. <i>Determinaciones</i>	104
— Artículo 46. <i>Edificabilidad</i>	105

— Artículo 47. <i>Módulos de reserva</i>	105
— Artículo 48. <i>Documentación</i>	106
Sección 2.^a Procedimiento de iniciativa municipal.....	106
— Artículo 49. <i>Formulación</i>	106
— Artículo 50. <i>Procedimiento</i>	107
Sección 3.^a Procedimiento de iniciativa privada.....	107
— Artículo 51. <i>Formulación</i>	107
— Artículo 52. <i>Documentación</i>	108
— Artículo 53. <i>Procedimiento</i>	109
CAPÍTULO III. Planes especiales.....	110
— Artículo 54. <i>Contenido</i>	110
— Artículo 55. <i>Planes independientes</i>	110
— Artículo 56. <i>Desarrollo de Directrices Territoriales</i>	111
— Artículo 57. <i>Desarrollo del Plan General</i>	111
— Artículo 58. <i>Planes Especiales de Reforma interior</i>	112
— Artículo 59. <i>Conjuntos de Interés Cultural</i>	113
CAPÍTULO IV. Instrumentos complementarios y subsidiarios..	113
Sección 1.^a Estudios de detalle.....	113
— Artículo 60. <i>Contenido</i>	113
— Artículo 61. <i>Procedimiento</i>	114
Sección 2.^a Otros instrumentos.....	115
— Artículo 62. <i>Normas subsidiarias</i>	115
— Artículo 63. <i>Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano</i>	116
— Artículo 64. <i>Ordenanzas urbanísticas</i>	116
CAPÍTULO V. Disposiciones comunes.....	117
Sección 1.^a Suspensión de licencias.....	117
— Artículo 65. <i>Supuestos</i>	117
— Artículo 66. <i>Plazos</i>	117
Sección 2.^a Efectos.....	118
— Artículo 67. <i>Obligatoriedad</i>	118
— Artículo 68. <i>Ejecutividad</i>	118
— Artículo 69. <i>Legitimación de expropiaciones</i>	119
— Artículo 70. <i>Edificios fuera de ordenación</i>	119
Sección 3.^a Vigencia y alteración.....	119
— Artículo 71. <i>Reglas generales</i>	119

— Artículo 72. <i>Revisión</i>	120
— Artículo 73. <i>Procedimiento de modificación</i>	120
— Artículo 74. <i>Requisitos especiales</i>	121
— Artículo 75. <i>Modificaciones dotacionales</i>	122
TÍTULO TERCERO. Instrumentos Especiales	123
CAPÍTULO I. Proyectos Supramunicipales	123
— Artículo 76. <i>Objeto</i>	123
— Artículo 77. <i>Declaración</i>	123
— Artículo 78. <i>Concurso para la ubicación</i>	124
— Artículo 79. <i>Contenido</i>	124
— Artículo 80. <i>Procedimiento de aprobación</i>	125
— Artículo 81. <i>Efectos</i>	126
CAPÍTULO II. Convenios urbanísticos	126
— Artículo 82. <i>Objeto</i>	126
— Artículo 83. <i>Convenios sobre planeamiento</i>	127
— Artículo 84. <i>Convenios de gestión</i>	128
CAPÍTULO III. Patrimonios Públicos del Suelo	129
Sección 1ª. Organización	129
— Artículo 85. <i>Constitución</i>	129
— Artículo 86. <i>Naturaleza jurídica</i>	130
— Artículo 87. <i>Bienes integrantes</i>	131
— Artículo 88. <i>Reservas de terrenos</i>	131
Sección 2ª. Objeto	132
— Artículo 89. <i>Destino</i>	132
— Artículo 90. <i>Cesiones onerosas</i>	133
— Artículo 91. <i>Cesiones gratuitas</i>	133
— Artículo 92. <i>Cesiones entre Administraciones</i>	134
— Artículo 93. <i>Derecho de superficie</i>	134
— Artículo 93 (bis). <i>Derecho de tanteo y retracto</i>	134
TÍTULO CUARTO. Ejecución del planeamiento	136
CAPÍTULO I. Instrumentos generales	136
— Artículo 94. <i>Finalidades</i>	136
— Artículo 95. <i>Competencias</i>	136
— Artículo 96. <i>Presupuestos de ejecución</i>	136
— Artículo 97. <i>Proyectos de Urbanización</i>	137

— Artículo 98. <i>Proyectos de Obras Ordinarias</i>	137
— Artículo 99. <i>Unidades de ejecución</i>	138
CAPÍTULO II. Aprovechamiento urbanístico	139
— Artículo 100. <i>Definiciones</i>	139
— Artículo 101. <i>Aprovechamiento medio</i>	139
— Artículo 102. <i>Aprovechamiento en suelo urbano</i>	140
— Artículo 103. <i>Aprovechamiento en suelo urbanizable</i>	142
— Artículo 104. <i>Diferencias de aprovechamiento</i>	142
— Artículo 105. <i>Bienes de dominio público</i>	143
CAPÍTULO III. Obtención de terrenos rotacionales	144
Sección 1ª. Modalidades	144
— Artículo 106. <i>Definiciones</i>	144
— Artículo 107. <i>Sistemas generales</i>	144
— Artículo 108. <i>Dotaciones locales</i>	145
— Artículo 109. <i>Suelo urbano consolidado</i>	145
Sección 2ª. Ocupación directa	145
— Artículo 110. <i>Concepto</i>	145
— Artículo 111. <i>Procedimiento</i>	145
— Artículo 112. <i>Indemnización</i>	146
CAPÍTULO IV. Expropiación forzosa	147
— Artículo 113. <i>Supuestos expropiatorios</i>	147
— Artículo 114. <i>Función social de la propiedad</i>	147
— Artículo 115. <i>Deber de edificar</i>	148
— Artículo 116. <i>Superficies expropiables</i>	148
— Artículo 117. <i>Servidumbres</i>	148
— Artículo 118. <i>Prohibición de construcciones</i>	149
— Artículo 119. <i>Plazo</i>	149
TÍTULO QUINTO. Sistemas de actuación	150
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	150
Sección 1ª. Reglas comunes	150
— Artículo 120. <i>Modalidades</i>	150
— Artículo 121. <i>Elección</i>	150
— Artículo 122. <i>Reducción de cargas</i>	151
— Artículo 123. <i>Gastos de urbanización</i>	151
Sección 2ª. Reparcelación	152

— Artículo 124. <i>Objeto</i>	152
— Artículo 125. <i>Contenido</i>	153
— Artículo 126. <i>Exclusiones</i>	155
— Artículo 127. <i>Reparcelación económica</i>	155
— Artículo 128. <i>Suspensión de licencias</i>	156
— Artículo 129. <i>Procedimiento</i>	156
— Artículo 130. <i>Efectos</i>	157
— Artículo 131. <i>Normalización de fincas</i>	157
CAPÍTULO II. Sistemas de actuación directa	158
Sección 1ª. Sistema de expropiación	158
— Artículo 132. <i>Caracteres</i>	158
— Artículo 133. <i>Liberación</i>	158
— Artículo 134. <i>Parcelas resultantes</i>	159
Sección 2ª. Sistema de cooperación	159
— Artículo 135. <i>Caracteres</i>	159
— Artículo 136. <i>Gastos</i>	159
— Artículo 137. <i>Colaboración</i>	160
CAPÍTULO III. Sistemas de actuación indirecta	160
Sección 1ª. Sistema de compensación	160
— Artículo 138. <i>Caracteres</i>	160
— Artículo 139. <i>Estatutos y Bases</i>	160
— Artículo 140. <i>Incorporaciones y expropiaciones</i>	161
— Artículo 141. <i>Procedimiento conjunto</i>	161
— Artículo 142. <i>Junta de Compensación</i>	161
— Artículo 143. <i>Reparcelación</i>	162
— Artículo 144. <i>Transmisiones</i>	162
— Artículo 145. <i>Responsabilidad</i>	162
Sección 2ª. Sistema de ejecución forzosa	163
— Artículo 146. <i>Caracteres</i>	163
— Artículo 147. <i>Comisión gestora</i>	163
— Artículo 148. <i>Reparcelación</i>	164
— Artículo 149. <i>Ocupaciones</i>	164
— Artículo 150. <i>Urbanización</i>	164
— Artículo 151. <i>Liquidación</i>	165
Sección 3ª. Sistema de concesión de obra urbanizadora	165
— Artículo 152. <i>Caracteres</i>	165

— Artículo 153. <i>Adjudicación</i>	165
— Artículo 154. <i>Responsabilidad</i>	166
— Artículo 155. <i>Retribución</i>	166
— Artículo 156. <i>Ocupaciones</i>	167
TÍTULO SEXTO. Edificación y uso del suelo	167
CAPÍTULO I. Normas de directa aplicación	167
— Artículo 157. <i>Protección del paisaje</i>	167
— Artículo 158. <i>Alturas</i>	167
— Artículo 159. <i>Distancia de vías</i>	168
CAPÍTULO II. Edificación forzosa	168
— Artículo 160. <i>Obligación de edificar</i>	168
— Artículo 161. <i>Registro de Solares</i>	169
— Artículo 162. <i>Inclusión</i>	169
— Artículo 163. <i>Venta forzosa</i>	169
— Artículo 164. <i>Cese de efectos</i>	170
— Artículo 165. <i>Obligaciones del adquirente</i>	170
CAPÍTULO III. Licencias	170
Sección 1ª. Modalidades	170
— Artículo 166. <i>Reglas comunes</i>	170
— Artículo 167. <i>Licencia de actividad clasificada</i>	171
— Artículo 168. <i>Licencia de apertura</i>	171
— Artículo 169. <i>Licencia de ocupación</i>	171
— Artículo 170. <i>Licencia de instalación</i>	171
— Artículo 171. <i>Resolución única</i>	171
Sección 2ª. Licencias urbanísticas	172
— Artículo 172. <i>Actos sujetos</i>	172
— Artículo 173. <i>Régimen</i>	172
— Artículo 174. <i>Suministros</i>	172
— Artículo 175. <i>Procedimiento</i>	173
— Artículo 176. <i>Silencio administrativo</i>	174
— Artículo 177. <i>Administración de la Comunidad Autónoma</i>	174
CAPÍTULO IV. Parcelaciones	175
— Artículo 178. <i>Definiciones</i>	175
— Artículo 179. <i>Parcelaciones ilegales</i>	175
— Artículo 180. <i>Parcelas indivisibles</i>	175

— Artículo 181. Régimen.....	176
— Artículo 182. Licencia o declaración.....	176
— Artículo 183. Procedimiento.....	176
CAPÍTULO V. Deber de conservación.....	177
Sección 1ª. Órdenes de ejecución.....	177
— Artículo 184. Contenido.....	177
— Artículo 185. Procedimiento.....	177
— Artículo 186. Subvenciones.....	178
— Artículo 187. Opción.....	178
— Artículo 188. Cumplimiento.....	178
— Artículo 189. Ejecución forzosa.....	179
— Artículo 190. Áreas especiales de conservación.....	179
Sección 2ª. Declaración de ruina.....	180
— Artículo 191. Supuestos.....	180
— Artículo 192. Alteración de la ruina.....	180
TÍTULO SÉPTIMO. Disciplina urbanística.....	181
CAPÍTULO I. Inspección urbanística.....	181
— Artículo 193. Competencias.....	181
— Artículo 194. Facultades.....	181
— Artículo 195. Funciones.....	182
CAPÍTULO II. Protección de la legalidad.....	182
— Artículo 196. Obras y usos en curso de ejecución.....	182
— Artículo 197. Obras terminadas.....	183
— Artículo 198. Competencias autonómicas.....	184
— Artículo 199. Suspensión de licencias.....	184
— Artículo 200. Revisión.....	184
— Artículo 201. Suspensión de suministros.....	185
— Artículo 202. Sujeción a otros regímenes.....	185
CAPÍTULO III. Régimen sancionador.....	186
— Artículo 203. Infracciones leves.....	186
— Artículo 204. Infracciones graves.....	187
— Artículo 205. Infracciones muy graves.....	188
— Artículo 206. Responsables.....	188
— Artículo 207. Graduación de las sanciones.....	189
— Artículo 208. Obligaciones adicionales.....	189

— Artículo 209. <i>Prescripción</i>	189
— Artículo 210. <i>Competencias</i>	190
TÍTULO OCTAVO. Régimen urbanístico de pequeños municipios	190
CAPÍTULO I. Ordenación urbanística	190
— Artículo 211. <i>Pequeños Municipios</i>	190
— Artículo 212. <i>Ausencia de Plan General</i>	191
— Artículo 213. <i>Plan General</i>	191
— Artículo 214. <i>Especialidades</i>	192
CAPÍTULO II. Zona periférica	193
— Artículo 215. <i>Sin contenido</i>	
— Artículo 216. <i>Sin contenido</i>	
— Artículo 217. <i>Sin contenido</i>	
— Artículo 218. <i>Sin contenido</i>	
— Artículo 219. <i>Sin contenido</i>	
DISPOSICIONES ADICIONALES	
— Primera. <i>Suelo no urbanizable especial en Municipios sin planeamiento</i>	193
— Segunda. <i>Unidad mínima de cultivo</i>	195
— Tercera. <i>Cartografía</i>	195
— Cuarta. <i>Evaluación de impacto ambiental</i>	195
— Quinta. <i>Información y audiencia de interesados por iniciativa privada</i>	195
— Sexta. <i>Publicidad y publicación</i>	196
— Séptima. <i>Adecuación de sanciones</i>	197
— Octava. <i>Adaptación y elaboración de Planes Generales</i>	197
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	
— Primera. <i>Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales</i>	198
— Segunda. <i>Instrumentos urbanísticos vigentes</i>	198
— Tercera. <i>Régimen transitorio del suelo</i>	198
— Cuarta. <i>Instrumentos urbanísticos en tramitación</i>	199
— Quinta. <i>Autorización de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable</i>	200
— Sexta. <i>Unidades mínimas de cultivo</i>	200
— Séptima. <i>Regularización de parcelas ilegales</i>	200

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

- **Primera.** *Derogaciones específicas*..... 201
- **Segunda.** *Cláusula general*..... 201

DISPOSICIONES FINALES

- **Primera.** *Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio*..... 202
- **Segunda.** *Desarrollo reglamentario* 203
- **Tercera.** *Entrada en vigor*..... 203

- 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**..... 205

PREÁMBULO..... 207

ARTÍCULO ÚNICO. Aprobación del Reglamento..... 217

DISPOSICIONES ADICIONALES..... 217

- **Primera.** Alturas de las edificaciones en Municipios sin Plan General..... 217
- **Segunda.** Supresión de barreras arquitectónicas..... 218

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- **Primera.** Aplicabilidad del régimen urbanístico simplificado de los Pequeños Municipios..... 218
- **Segunda.** Adaptación a la Ley Urbanística de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes con anterioridad a la misma y modificaciones de los adaptados..... 218
- **Tercera.** Régimen transitorio de los Programas de Actuación Urbanística..... 224

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

- **Única.** Derogación por incompatibilidad..... 225

DISPOSICIONES FINALES

- **Primera.** Recursos frente a actos de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio..... 225
- **Segunda.** Desplazamientos de normativa reglamentaria estatal..... 225

— Tercera. Entrada en vigor.....	226
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.....	227
TÍTULO PRELIMINAR.....	229
CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales.....	229
— Artículo 1. <i>Objeto</i>	229
— Artículo 2. <i>Administraciones urbanísticas</i>	229
— Artículo 3. <i>Colaboración</i>	229
— Artículo 4. <i>Informes</i>	230
CAPÍTULO SEGUNDO. Consorcios urbanísticos.....	230
— Artículo 5. <i>Constitución del consorcio</i>	230
— Artículo 6. <i>Finalidades</i>	231
— Artículo 7. <i>Competencias</i>	231
CAPÍTULO TERCERO. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.....	232
— Artículo 8. <i>Objeto</i>	232
— Artículo 9. <i>Enumeración</i>	232
— Artículo 10. <i>Constitución</i>	233
— Artículo 11. <i>Cuotas de participación</i>	233
— Artículo 12. <i>Carácter</i>	234
— Artículo 13. <i>Aprobación municipal</i>	234
— Artículo 14. <i>Subrogación real</i>	234
— Artículo 15. <i>Acuerdos</i>	235
— Artículo 16. <i>Disolución</i>	235
CAPÍTULO CUARTO. Personificación en forma societaria.....	235
— Artículo 17. <i>Sociedades urbanísticas de capital íntegra o mayoritariamente público</i>	235
— Artículo 18. <i>Participación en sociedades urbanísticas</i>	236
TÍTULO I. Plan General de Ordenación Urbana.....	236
CAPÍTULO PRIMERO. Función.....	236
— Artículo 19. <i>Función genérica</i>	236
CAPÍTULO SEGUNDO. Clasificación del suelo.....	237
— Artículo 20. <i>Suelo urbano consolidado</i>	237
— Artículo 21. <i>Suelo urbano no consolidado</i>	237

— Artículo 22. Suelo no urbanizable especial.....	237
— Artículo 23. Suelo no urbanizable genérico.....	238
— Artículo 24. Suelo urbanizable delimitado.....	238
— Artículo 25. Suelo urbanizable no delimitado.....	239
— Artículo 26. Obligatoriedad.....	239
CAPÍTULO TERCERO. Determinaciones.....	240
Sección 1.^a Determinaciones genéricas.....	240
— Artículo 27. Enumeración.....	240
— Artículo 28. En suelo urbano.....	242
— Artículo 29. En suelo no urbanizable.....	242
— Artículo 30. En suelo urbanizable.....	242
— Artículo 31. Previsiones de desarrollo y revisión.....	243
Sección 2.^a Determinaciones específicas.....	243
— Artículo 32. Suelo urbano consolidado.....	243
— Artículo 33. Suelo urbano no consolidado.....	245
— Artículo 34. Suelo no urbanizable genérico.....	247
— Artículo 35. Suelo no urbanizable especial.....	248
— Artículo 36. Suelo urbanizable delimitado.....	248
— Artículo 37. Sectorización del suelo urbanizable delimitado	250
— Artículo 38. Definición de los sistemas generales en suelo urbanizable delimitado.....	250
— Artículo 39. Suelo urbanizable no delimitado.....	251
— Artículo 40. Fijación de aprovechamientos medios.....	252
CAPÍTULO CUARTO. Estructura territorial.....	253
— Artículo 41. Modelo estructural.....	253
— Artículo 42. Sistema general de comunicaciones.....	255
— Artículo 43. Sistema general de espacios libres públicos ..	256
— Artículo 44. Sistema general de equipamiento.....	254
— Artículo 45. Dimensionamiento y obtención de sistemas generales.....	257
— Artículo 46. Infraestructuras de ámbito funcional superior al del Plan General.....	257
— Artículo 47. Medidas protectoras y conservadoras.....	257
— Artículo 48. Reservas para vivienda protegida.....	258
CAPÍTULO QUINTO. Documentación.....	259
— Artículo 49. Documentos obligatorios.....	259

— Artículo 50. <i>Concepto y contenido de la Memoria</i>	259
— Artículo 51. <i>Memoria descriptiva</i>	260
— Artículo 52. <i>Memoria justificativa</i>	261
— Artículo 53. <i>Anexo de síntesis</i>	263
— Artículo 54. <i>Planos de información</i>	263
— Artículo 55. <i>Planos de ordenación</i>	264
— Artículo 56. <i>Catálogos</i>	265
— Artículo 57. <i>Normas urbanísticas</i>	265
— Artículo 58. <i>Estudio económico</i>	266
CAPÍTULO SEXTO. Procedimiento	267
Sección 1.ª Formulación	267
— Artículo 59. <i>Concepto</i>	267
— Artículo 60. <i>Formulación</i>	267
Sección 2.ª Aprobación	268
— Artículo 61. <i>Aprobación inicial</i>	268
— Artículo 62. <i>Información pública y alegaciones</i>	268
— Artículo 63. <i>Aprobación provisional</i>	269
— Artículo 64. <i>Aprobación definitiva</i>	270
— Artículo 65. <i>Silencio administrativo</i>	272
— Artículo 66. <i>Publicación</i>	272
TÍTULO II. Planes parciales	273
CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales	273
— Artículo 67. <i>Función</i>	273
— Artículo 68. <i>Carácter de la urbanización</i>	273
CAPÍTULO SEGUNDO. Determinaciones	274
— Artículo 69. <i>Contenido general</i>	274
— Artículo 70. <i>Límite máximo de edificabilidad</i>	275
— Artículo 71. <i>Zonificación</i>	276
— Artículo 72. <i>Suelo con destino dotacional</i>	276
— Artículo 73. <i>Redes de comunicaciones</i>	276
— Artículo 74. <i>Redes y galerías de servicios</i>	277
— Artículo 75. <i>Contenido del Plan de etapas</i>	278
— Artículo 76. <i>Evaluación económica de obras y servicios</i>	279
CAPÍTULO TERCERO. Módulos de reserva	279
Sección 1.ª Disposiciones generales	279

— Artículo 77. <i>Establecimiento, modificación y supresión.....</i>	279
— Artículo 78. <i>Reglas generales sobre cómputo de reservas</i>	280
— Artículo 79. <i>Definición del equipamiento.....</i>	281
— Artículo 80. <i>Criterios generales de localización del equipamiento y los espacios libres.....</i>	281
Sección 2.^a <i>Módulos de reserva en sectores de uso característico residencial.....</i>	282
— Artículo 81. <i>Módulos exigibles.....</i>	282
— Artículo 82. <i>Reservas del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.....</i>	282
— Artículo 83. <i>Reservas del sistema local de equipamientos</i>	283
— Artículo 84. <i>Reservas del sistema local de viario y aparcamientos.....</i>	285
Sección 3.^a <i>Módulos de reserva en sectores de uso característico industrial.....</i>	286
— Artículo 85. <i>Módulos exigibles.....</i>	286
Sección 4.^a <i>Módulos de reserva en sectores de uso característico terciario o de servicios.....</i>	288
— Artículo 86. <i>Módulos exigibles.....</i>	288
Sección 5.^a <i>Módulos de reserva en urbanizaciones turísticas y de segunda residencia.....</i>	290
— Artículo 87. <i>Módulos exigibles.....</i>	290
CAPÍTULO CUARTO. <i>Documentación.....</i>	291
— Artículo 88. <i>Documentación preceptiva.....</i>	291
— Artículo 89. <i>Memoria.....</i>	291
— Artículo 90. <i>Documentación gráfica.....</i>	292
— Artículo 91. <i>Planos de ordenación y proyecto.....</i>	293
— Artículo 92. <i>Catálogos.....</i>	294
— Artículo 93. <i>Normas Urbanísticas.....</i>	294
— Artículo 94. <i>Documentación del Plan de etapas.....</i>	295
— Artículo 95. <i>Estudio económico-financiero.....</i>	295
CAPÍTULO QUINTO. <i>Procedimiento.....</i>	296
Sección 1.^a <i>Disposiciones generales.....</i>	296
— Artículo 96. <i>Formulación.....</i>	296
Sección 2.^a <i>Planes Parciales de iniciativa municipal.....</i>	296

— Artículo 97. <i>Aprobación inicial y sometimiento a información pública e informe.....</i>	296
— Artículo 98. <i>Aprobación definitiva.....</i>	297
Sección 3.ª Planes Parciales de iniciativa privada.....	298
— Artículo 99. <i>Documentación adicional.....</i>	299
— Artículo 100. <i>Planes Parciales con determinaciones complementarias.....</i>	299
— Artículo 101. <i>Preferencia en la tramitación.....</i>	300
— Artículo 102. <i>Aprobación inicial.....</i>	300
— Artículo 103. <i>Información pública e informe de la Administración autonómica.....</i>	301
— Artículo 104. <i>Aprobación definitiva.....</i>	302
TÍTULO III. Planes especiales.....	303
CAPÍTULO PRIMERO. <i>Función y clasificación.....</i>	303
— Artículo 105. <i>Función.....</i>	303
— Artículo 106. <i>Clasificación.....</i>	303
CAPÍTULO SEGUNDO. <i>Planes Especiales Independientes....</i>	304
— Artículo 107. <i>Objeto y contenido.....</i>	304
— Artículo 108. <i>Documentación y procedimiento.....</i>	305
CAPÍTULO TERCERO. <i>Planes Especiales que desarrollan Directrices de Ordenación Territorial.....</i>	306
— Artículo 109. <i>Objeto y contenido.....</i>	306
— Artículo 110. <i>Documentación y tramitación.....</i>	306
CAPÍTULO CUARTO. <i>Planes Especiales que desarrollan Plan General.....</i>	307
Sección 1.ª <i>Cuestiones generales.....</i>	307
— Artículo 111. <i>Clases, contenidos, y determinaciones.....</i>	307
— Artículo 112. <i>Documentación y tramitación.....</i>	307
Sección 2.ª Planes Especiales relativos al desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.....	309
— Artículo 113. <i>Desarrollo y coordinación de infraestructuras y sistemas generales.....</i>	309
— Artículo 114. <i>Saneamiento.....</i>	310
Sección 3.ª Planes Especiales de Protección y Mejora.....	310

— Artículo 115. <i>Protección y mejora del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.....</i>	310
— Artículo 116. <i>Protección y mejora de las vías de comunicación.....</i>	311
— Artículo 117. <i>Protección y mejora del patrimonio edificado, las tipologías edificatorias y el espacio urbano existente.....</i>	312
Sección 4.^a Planes Especiales de Reforma Interior.....	313
— Artículo 118. <i>Reforma interior en suelo urbano.....</i>	313
— Artículo 119. <i>Operaciones integradas en suelo urbano no consolidado.....</i>	314
— Artículo 120. <i>Adaptación de módulos de reserva para suelo urbano.....</i>	315
CAPÍTULO QUINTO. Otros Planes Especiales.....	316
Sección 1.^a Planes Especiales de carácter mixto.....	316
— Artículo 121. <i>Planes Especiales Mixtos.....</i>	316
— Artículo 122. <i>Plan especial de Protección y Reforma Interior</i>	317
Sección 2.^a Planes Especiales de Protección de Conjuntos de Interés Cultural.....	318
— Artículo 123. <i>Planes Especiales de Protección de Conjuntos de Interés Cultural.....</i>	318
Sección 3.^a Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Áreas de Expansión Ganadera.....	318
— Artículo 124. <i>Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Áreas de Expansión Ganadera.....</i>	318
TÍTULO IV. Estudios de detalle.....	320
— Artículo 125. <i>Función y límites.....</i>	320
— Artículo 126. <i>Alineaciones y rasantes.....</i>	320
— Artículo 127. <i>Ordenación de volúmenes.....</i>	320
— Artículo 128. <i>Condiciones estéticas y de composición.....</i>	321
— Artículo 129. <i>Documentación.....</i>	321
— Artículo 130. <i>Procedimiento.....</i>	322
TÍTULO V. Proyectos de delimitación del suelo urbano.....	323
— Artículo 131. <i>Objeto.....</i>	323
— Artículo 132. <i>Requisitos.....</i>	323
— Artículo 133. <i>Contenido.....</i>	323
— Artículo 134. <i>Documentación.....</i>	324

— Artículo 135. <i>Procedimiento</i>	324
TÍTULO VI. Normas subsidiarias provinciales	325
— Artículo 136. <i>Objeto</i>	325
— Artículo 137. <i>Carácter</i>	325
— Artículo 138. <i>Determinaciones</i>	325
— Artículo 139. <i>Documentación</i>	327
— Artículo 140. <i>Procedimiento</i>	327
TÍTULO VII. Disposiciones comunes sobre planeamiento urbanístico	328
CAPÍTULO PRIMERO. Suspensión de licencias	328
— Artículo 141. <i>Supuestos</i>	328
— Artículo 142. <i>Plazos</i>	328
CAPÍTULO SEGUNDO. Publicidad	329
— Artículo 143. <i>Publicidad y publicación</i>	329
— Artículo 144. <i>Derecho de acceso</i>	330
— Artículo 145. <i>Libro registro de instrumentos de ordenación y gestión</i>	330
— Artículo 146. <i>Información</i>	331
— Artículo 147. <i>Cédula urbanística</i>	331
CAPÍTULO TERCERO. Efectos	332
— Artículo 148. <i>Obligatoriedad</i>	332
— Artículo 149. <i>Ejecutividad</i>	332
— Artículo 150. <i>Legitimación de expropiaciones</i>	333
— Artículo 151. <i>Edificios fuera de ordenación</i>	333
CAPÍTULO CUARTO. Vigencia y alteración	333
— Artículo 152. <i>Reglas generales</i>	333
— Artículo 153. <i>Revisión</i>	334
— Artículo 154. <i>Modificación</i>	334
— Artículo 155. <i>Requisitos especiales</i>	335
— Artículo 156. <i>Modificaciones dotacionales</i>	336
— Artículo 157. <i>Modificaciones mixtas</i>	337
— Artículo 158. <i>Incidencia de modificaciones sobre el aprovechamiento medio</i>	337
TÍTULO VIII. Proyectos de Urbanización	337
— Artículo 159. <i>Función</i>	337

— Artículo 160. <i>Contenido</i>	338
— Artículo 161. <i>Adaptaciones del planeamiento</i>	339
— Artículo 162. <i>Documentación</i>	339
— Artículo 163. <i>Procedimiento</i>	339
TÍTULO IX. Régimen urbanístico de pequeños municipios	340
CAPÍTULO PRIMERO. <i>Disposiciones generales</i>	340
— Artículo 164. <i>Ordenación urbanística de Pequeños Municipios y Municipios Asimilados</i>	340
— Artículo 165. <i>Instrumentos de ordenación</i>	340
CAPÍTULO SEGUNDO. <i>Plan General de Ordenación Urbana</i>	341
Sección 1.ª Plan General de Pequeños Municipios.....	341
— Artículo 166. <i>Planes Generales en Pequeños Municipios</i>	341
— Artículo 167. <i>Planes Generales simplificados de Pequeños Municipios</i>	341
Sección 2.ª Plan General de Municipios Asimilados.....	346
— Artículo 168. <i>Planes Generales en Municipios Asimilados</i>	346
— Artículo 169. <i>Planes Generales simplificados en Municipios Asimilados</i>	346
CAPÍTULO TERCERO. <i>Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano</i>	347
— Artículo 170. <i>Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano en Pequeños Municipios</i>	347
CAPÍTULO CUARTO. <i>Ordenación de la zona periférica</i>	348
— Artículo 171. <i>Ordenación de la zona periférica</i>	348
CAPÍTULO QUINTO. <i>Construcciones en zona periférica y cesión de viales</i>	349
— Artículo 172. <i>Construcciones en zona periférica</i>	349
— Artículo 173. <i>Cesión de viales</i>	350
— Artículo 174. <i>Cargas de urbanización en la zona periférica</i>	351
 δ. 4 Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida	353
PREÁMBULO	355
TÍTULO I. Régimen de la vivienda protegida en Aragón	361
CAPÍTULO I. <i>Disposiciones generales</i>	361

— Artículo 1. <i>Objeto de la programación pública de vivienda protegida.....</i>	361
— Artículo 2. <i>Competencias en la programación pública de vivienda protegida.....</i>	361
— Artículo 3. <i>Medidas sobre los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.....</i>	361
— Artículo 4. <i>Adjudicación directa.....</i>	363
— Artículo 5. <i>Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas.....</i>	363
CAPÍTULO II. <i>Tipología y régimen general de la vivienda protegida.....</i>	367
— Artículo 6. <i>Concepto de vivienda protegida.....</i>	367
— Artículo 7. <i>Tipología de vivienda protegida.....</i>	368
— Artículo 8. <i>Calificación como actuación protegida.....</i>	369
— Artículo 9. <i>Condiciones de protección.....</i>	370
— Artículo 10. <i>Régimen de cesión.....</i>	370
— Artículo 11. <i>Destino.....</i>	371
— Artículo 12. <i>Mejoras.....</i>	371
— Artículo 13. <i>Extinción del régimen de protección.....</i>	372
— Artículo 14. <i>Autorización de cesión y visado de contratos.....</i>	373
— Artículo 15. <i>Requisitos de los contratos.....</i>	376
CAPÍTULO III. <i>Intervención directa y colaboración de entidades privadas.....</i>	376
Sección primera. <i>Intervención directa de la Administración pública.....</i>	376
— Artículo 16. <i>Modalidades de intervención.....</i>	376
— Artículo 17. <i>Modalidades de cesión y adjudicación.....</i>	376
Sección segunda. <i>Colaboración de entidades privadas.....</i>	377
— Artículo 18. <i>Modalidades y condiciones de colaboración...</i>	377
— Artículo 19. <i>Procedimientos de adjudicación.....</i>	378
Sección tercera. <i>Regímenes especiales de vivienda en alquiler.....</i>	379
— Artículo 19 bis. <i>Viviendas protegidas en régimen de alquiler.....</i>	379
CAPÍTULO IV. <i>Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Comisión de Reclamaciones.....</i>	381
Sección primera. <i>Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.....</i>	381

— Artículo 20. <i>Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón</i>	381
— Artículo 21. <i>Inscripción, modificación y cancelación</i>	381
— Artículo 22. <i>Solicitud de inscripción</i>	382
— Artículo 23. <i>Obligación de inscripción para la adjudicación</i>	382
Sección segunda. <i>Comisión de Reclamaciones</i>	383
— Artículo 24. <i>Sustitución del recurso de alzada en relación con las viviendas protegidas de Aragón</i>	383
— Artículo 25. <i>Composición de la Comisión de Reclamaciones</i>	384
— Artículo 26. <i>Régimen de funcionamiento</i>	385
TÍTULO II. Limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente sobre viviendas protegidas	385
— Artículo 27. <i>Limitaciones al poder de disposición de viviendas protegidas de promoción pública</i>	385
— Artículo 28. <i>Opción de compra sobre viviendas protegidas</i>	386
— Artículo 29. <i>Derecho de tanteo sobre viviendas protegidas de promoción privada</i>	387
— Artículo 30. <i>Derecho de retracto</i>	388
— Artículo 30 bis. <i>Adquisición preferente a favor de tercero</i>	389
— Artículo 31. <i>Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías</i>	390
TÍTULO III. Inspección de vivienda, protección y restauración de la legalidad y régimen sancionador	391
CAPÍTULO I. <i>Inspección de vivienda</i>	391
— Artículo 32. <i>Competencias</i>	391
— Artículo 33. <i>Facultades</i>	391
— Artículo 34. <i>Actas de inspección</i>	392
— Artículo 35. <i>Funciones</i>	393
CAPÍTULO II. <i>Protección de la legalidad</i>	394
— Artículo 36. <i>Protección de la legalidad</i>	394
— Artículo 37. <i>Actuaciones, omisiones o usos en ejecución</i> ..	394
— Artículo 38. <i>Actuaciones, omisiones o usos concluidos</i>	395
— Artículo 39. <i>Autorizaciones ilegales</i>	395
— Artículo 40. <i>Colaboración de la fuerza pública y ejecución forzosa</i>	395
CAPÍTULO III. <i>Régimen sancionador</i>	394

Sección primera. Infracciones administrativas y responsabilidad	396
— Artículo 41. <i>Principios generales</i>	396
— Artículo 42. <i>Infracciones leves</i>	396
— Artículo 43. <i>Infracciones graves</i>	397
— Artículo 44. <i>Infracciones muy graves</i>	400
— Artículo 45. <i>Prescripción de infracciones</i>	402
— Artículo 46. <i>Responsabilidad</i>	403
— Artículo 47. <i>Circunstancias agravantes</i>	404
— Artículo 48. <i>Circunstancias atenuantes</i>	405
— Artículo 49. <i>Circunstancias mixtas</i>	405
— Artículo 50. <i>Concurrencia de infracciones</i>	406
Sección segunda. Sanciones.....	406
— Artículo 51. <i>Tipificación e individualidad de sanciones</i>	406
— Artículo 52. <i>Graduación de sanciones</i>	407
— Artículo 53. <i>Medidas complementarias</i>	407
— Artículo 54. <i>Expropiación, desahucio y pérdida de beneficios</i>	408
— Artículo 55. <i>Reintegro del sobrecoste, sobreprecio o sobrerenta percibidos</i>	408
— Artículo 56. <i>Afectación de las sanciones</i>	409
— Artículo 57. <i>Prescripción de las sanciones</i>	409
Sección tercera. Competencia y procedimiento.....	409
— Artículo 58. <i>Competencia para incoar procedimientos y sancionar</i>	409
— Artículo 59. <i>Procedimiento aplicable y caducidad</i>	410
— Artículo 60. <i>Medidas provisionales</i>	411
— Artículo 61. <i>Ejecución forzosa y estímulos al cumplimiento voluntario</i>	411
DISPOSICIONES ADICIONALES	
— Primera. <i>Competencias sobre patrimonio en relación con vivienda y suelo</i>	412
— Segunda. <i>Modificación de la Ley 10/1992, de 4 de noviem- bre, de Fianzas de arrendamientos y otros contratos</i>	413
— Tercera. <i>Modificación de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística</i>	414
— Cuarta. <i>Protección de datos de carácter personal</i>	416

— Quinta. <i>Presentación a las Cortes de Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.....</i>	417
— Sexta. <i>Viviendas de promoción pública directa o convenida por el Instituto del Suelo y de la Vivienda de Aragón pendientes de calificación definitiva.....</i>	417

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

— Primera. <i>Régimen transitorio de los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.....</i>	417
— Segunda. <i>Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores.....</i>	418
— Tercera. <i>Reservas de terrenos para la construcción de viviendas de protección pública.....</i>	418
— Cuarta. <i>Normativa autonómica vigente a la entrada en vigor de esta Ley y normativa estatal supletoria.....</i>	420
— Quinta. <i>Limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente respecto de viviendas protegidas existentes.....</i>	420
— Sexta. <i>Régimen aplicable a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos de suelo</i>	420
— Séptima. <i>Régimen aplicable a la descalificación de viviendas protegidas existentes a la entrada en vigor de esta Ley</i>	420
— Octava. <i>Registro administrativo de transmisiones de viviendas protegidas.....</i>	421
— Novena. <i>Régimen transitorio de la autorización de mejoras</i>	
— Décima. <i>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.....</i>	421

DISPOSICION DEROGATORIA 421

— Única.	
-----------------------	--

DISPOSICIONES FINALES

— Primera. <i>Desarrollo reglamentario.....</i>	421
— Segunda. <i>Entrada en vigor.....</i>	421

§ 5 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo	423
Artículo único. Aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo.....	436
DISPOSICIONES ADICIONALES	
— Única. Remisiones normativas.....	436
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	
— Única. Derogación normativa.....	436
DISPOSICIONES FINALES	
— Única. Entrada en vigor.....	436
TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.....	437
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales.....	437
— Artículo 1. Objeto de esta ley.....	437
— Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.....	437
— Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística	438
TÍTULO I. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos	439
— Artículo 4. Derechos del ciudadano.....	439
— Artículo 5. Deberes del ciudadano.....	440
— Artículo 6. Iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación.....	441
— Artículo 7. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.....	442
— Artículo 8. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.....	443
— Artículo 9. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.....	444
TÍTULO II. Bases del régimen del suelo.....	446
— Artículo 10. Criterios básicos de utilización del suelo.....	446
— Artículo 11. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.....	447
— Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.....	449
— Artículo 13. Utilización del suelo rural.....	450
— Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística.....	451

— Artículo 15. <i>Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.....</i>	453
— Artículo 16. <i>Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.....</i>	454
— Artículo 17. <i>Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas.....</i>	457
— Artículo 18. <i>Operaciones de distribución de beneficios y cargas.....</i>	458
— Artículo 19. <i>Transmisión de fincas y deberes urbanísticos</i>	460
— Artículo 20. <i>Declaración de obra nueva.....</i>	461
TÍTULO III. Valoraciones.....	462
— Artículo 21. <i>Ámbito del régimen de valoraciones.....</i>	462
— Artículo 22. <i>Criterios generales para la valoración de inmuebles.....</i>	463
— Artículo 23. <i>Valoración en el suelo rural.....</i>	464
— Artículo 24. <i>Valoración en el suelo urbanizado.....</i>	466
— Artículo 25. <i>Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.....</i>	467
— Artículo 26. <i>Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.....</i>	468
— Artículo 27. <i>Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.....</i>	469
— Artículo 28. <i>Régimen de la valoración.....</i>	469
TÍTULO IV. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial.....	470
— Artículo 29. <i>Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.....</i>	470
— Artículo 30. <i>Justiprecio.....</i>	471
— Artículo 31. <i>Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.....</i>	472
— Artículo 32. <i>Adquisición libre de cargas.....</i>	472
— Artículo 33. <i>Modalidades de gestión de la expropiación.....</i>	473
— Artículo 34. <i>Supuestos de reversión y retasación.....</i>	474
— Artículo 35. <i>Supuestos indemnizatorios.....</i>	475
TÍTULO V. Función social de la propiedad y gestión del suelo.....	477
CAPÍTULO I. Venta y sustitución forzosas.....	477

— Artículo 36. <i>Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.....</i>	477
— Artículo 37. <i>Régimen de la venta o sustitución forzosas.....</i>	477
CAPÍTULO II. <i>Patrimonios públicos de suelo.....</i>	478
— Artículo 38. <i>Noción y finalidad.....</i>	478
— Artículo 39. <i>Destino.....</i>	478
CAPÍTULO III. <i>Derecho de superficie.....</i>	480
— Artículo 40. <i>Contenido, constitución y régimen.....</i>	480
— Artículo 41. <i>Transmisión, gravamen y extinción.....</i>	481
TÍTULO VI. <i>Régimen jurídico.....</i>	482
CAPÍTULO I. <i>Actuaciones con el Ministerio Fiscal.....</i>	482
— Artículo 42. <i>Infracciones constitutivas de delito o falta.....</i>	482
CAPÍTULO II. <i>Peticiones, actos y acuerdos.....</i>	482
— Artículo 43. <i>Peticiones.....</i>	482
— Artículo 44. <i>Administración demandada en subrogación...</i>	483
— Artículo 45. <i>Ejecución forzosa y vía de apremio.....</i>	483
— Artículo 46. <i>Revisión de oficio.....</i>	483
CAPÍTULO III. <i>Acciones y recursos.....</i>	483
— Artículo 47. <i>Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística.....</i>	483
— Artículo 48. <i>Acción pública.....</i>	484
— Artículo 49. <i>Acción ante los Tribunales ordinarios.....</i>	484
— Artículo 50. <i>Recurso contencioso-administrativo.....</i>	484
CAPÍTULO IV. <i>Registro de la propiedad.....</i>	485
— Artículo 51. <i>Actos inscribibles.....</i>	485
— Artículo 52. <i>Certificación administrativa.....</i>	486
— Artículo 53. <i>Clases de asientos.....</i>	486
— Artículo 54. <i>Expedientes de distribución de beneficios y cargas.....</i>	486
DISPOSICIONES ADICIONALES	
— Disposición adicional primera. <i>Sistema de información urbana.....</i>	488
— Disposición adicional segunda. <i>Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas.....</i>	488

— Disposición adicional tercera. <i>Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla.....</i>	489
— Disposición adicional cuarta. <i>Gestión de suelos del patrimonio del Estado.....</i>	489
— Disposición adicional quinta. <i>Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.....</i>	491
— Disposición adicional sexta. <i>Suelos forestales incendiados.....</i>	492
— Disposición adicional séptima. <i>Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.....</i>	492
— Disposición adicional octava. <i>Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística.....</i>	493
— Disposición adicional novena. <i>Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.....</i>	493
— Disposición adicional décima. <i>Actos promovidos por la Administración General del Estado.....</i>	497
— Disposición adicional undécima. <i>Realojamiento y retorno</i>	498

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

— Disposición transitoria primera. <i>Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida.....</i>	498
— Disposición transitoria segunda. <i>Deberes de las actuaciones de dotación.....</i>	499
— Disposición transitoria tercera. <i>Valoraciones.....</i>	500
— Disposición transitoria cuarta. <i>Criterios mínimos de sostenibilidad.....</i>	501
— Disposición transitoria quinta. <i>Edificaciones existentes</i>	501

DISPOSICIONES FINALES

— Disposición final primera. <i>Título competencial y ámbito de aplicación.....</i>	501
— Disposición final segunda. <i>Desarrollo.....</i>	503

**δ 1. 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**

(Publicada en el “Boletín Oficial de Aragón” núm. 40,
de 7 de abril de 2008)

δ **1 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.**

PREÁMBULO

El ordenamiento urbanístico aragonés está conformado en la actualidad fundamentalmente por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, y el 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. Ambas normas fueron aprobadas en el marco de lo establecido en la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. En consecuencia, Ley y Reglamento aragoneses incorporaron los principios inspiradores de la norma estatal, que se proclamaba abiertamente liberalizadora del mercado del suelo. Dicha norma fue interpretada de forma muy favorable a la expansión de las competencias urbanísticas autonómicas en la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, que contribuyó decisivamente a clarificar el marco competencial en la materia, inicialmente abordado en la anterior Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997.

Recientemente, las Cortes Generales han aprobado la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. Esta norma plantea una enérgica reacción frente a los principios inspiradores de la anterior Ley 6/1998 que se plasma en una novedosa regulación del suelo como recurso y de todos los derechos y libertades que giran en torno al mismo. En particular, dicha norma afecta de manera decisiva a aspectos tales como el régimen de clasificación del suelo, las reservas para vivienda protegida y los límites de repercusión de precios del suelo en la vivienda protegida, el control de riesgos, la sostenibilidad económica y ambiental del planeamiento territorial y urbanístico, los límites entre modificación y revisión del planeamiento, los convenios urbanísticos,

la conversión en metálico de aprovechamientos, y el régimen de las actuaciones de dotación, de las cesiones de aprovechamiento y de los patrimonios públicos de suelo.

El artículo 44 del Estatuto de Autonomía habilita al Gobierno para dictar disposiciones legislativas provisionales bajo la forma de decreto-ley en caso de necesidad urgente y extraordinaria, siempre que no afecte a las materias en dicho precepto establecidas. La profundidad de los cambios que la nueva legislación estatal de suelo trata de impulsar, su entrada en vigor en los momentos iniciales de la legislatura que no permitían aprobar con suficiente rapidez las nuevas normas legales precisas para incorporarla al ordenamiento aragonés y el tremendo dinamismo del sector inmobiliario, que podía provocar prácticas tendentes a eludir el rigor de la nueva norma estatal amparándose en diferentes aspectos de su régimen transitorio, determinaron la apreciación de una situación extraordinaria y urgente, derivada de las profundas discordancias con la nueva norma estatal, y condujeron a la aprobación del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del que procede la presente Ley.

Por otra parte, la voluntad firme de aprobar nuevas Leyes de ordenación del territorio y de urbanismo, las exigencias de la seguridad jurídica y, de forma destacable, la necesidad de mantener el ritmo de crecimiento de la economía aragonesa en los últimos años sin que ello suponga quiebra alguna del principio de desarrollo sostenible justifican la adopción de diversas medidas en el ámbito urbanístico y de las políticas de vivienda que impulsen la acción pública y privada en tales materias. Asimismo, resulta absolutamente necesario impulsar una serie de medidas legislativas que permitan dar respuesta a la perentoria demanda social de vivienda asequible para facilitar el acceso a la misma de amplias capas de la población, acceso que hoy se ve dificultado especialmente por la coyuntura alcista de los tipos de interés, el retraimiento de la oferta y la dificultad para generar nuevos espacios que puedan servir de soporte con la suficiente rapidez para promover vivienda protegida.

Es por ello que resulta esencial en el momento presente, máxime en un ámbito donde confluyen intereses tan complejos y valiosos como el urbanístico e inmobiliario y necesidades tan perentorias y relevantes para los aragoneses como el acceso a la vivienda, evitar

rápida­mente posibles contradicciones entre la normativa urbanística aragonesa y la estatal y arbitrar las medidas precisas para dar res­puesta a la situación actual del mercado de la vivienda.

Artículo 1.— *Objeto.*

Esta Ley tiene por objeto adaptar el ordenamiento urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma de Aragón a lo establecido en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, imponiendo las medidas necesarias para garantizar la sostenibilidad ambiental y social del planeamiento urbanístico, facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada y adoptar las medidas precisas para impulsar políticas que contribuyan a facilitar el acceso a la vivienda en Aragón.

Artículo 2.— *Modificaciones de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística.*

Uno. El artículo 14.2 queda redactado del siguiente modo:

«2. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal. Todo el suelo urbano que el Plan General no defina expresamente como no consolidado se considerará suelo urbano consolidado.»

Dos. Se añade un nuevo inciso al final del apartado segundo del artículo 16 con la siguiente redacción:

«No será exigible garantía para el otorgamiento de licencia de edificación simultánea a la urbanización de viviendas protegidas de Aragón, sin perjuicio de la afectación real a que se refiere la letra c) del artículo 130 de esta Ley 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 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.»

Tres. El artículo 18.b) queda redactado del siguiente modo:

«b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos. 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.»

Cuatro. El artículo 19 queda redactado del siguiente modo:

«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 la naturaleza 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 aquéllos 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 establecido por el Plan General y, en su caso, por Proyectos Supramunicipales.»

Cinco. El apartado primero del artículo 20 queda redactado del siguiente modo:

«1. En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial. El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.»

Seis. La letra a) del artículo 24 queda redactada del siguiente modo:

«a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público por su contribución a la ordenación o al desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural.»

Siete. El artículo 26 queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Ocho. El artículo 30 queda redactado del siguiente modo:

«1. El propio Plan General establecerá las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado. Podrá también ordenar directamente los sectores de suelo urbanizable delimitado concertado, 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.

2. Son sectores de suelo urbanizable delimitado concertado los promovidos, 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, a través de un consorcio o sociedad de capital mayoritariamente público, 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.

3. Los procedimientos administrativos precisos para la 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 admi-

nistrativa, 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 las 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.

4. Los sectores de suelo urbanizable delimitado concertado 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.

5. En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo 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 Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.»

Nueve. Se crean dos nuevos apartados 3 y 4 en el artículo 32 con la siguiente redacción:

«3. El Plan General de Ordenación Urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderan-

do 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.
- b) Se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de diez 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 Proyecto Supramunicipal, 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 probable dentro del mismo en función de criterios tales como las características del Municipio, su evolución previsible, 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.

4. El modelo de evolución urbana y ocupación del territorio deberá ser específicamente evaluado en el procedimiento de evaluación ambiental del Plan General teniendo en cuenta, especialmente, el informe o memoria de sostenibilidad económica al que se refiere la normativa estatal.»

Diez. El artículo 34.a) queda redactado del siguiente modo:

«a) Asignación y ponderación de usos, intensidades, densidades estimadas y tipologías edificatorias de las diferentes zonas.»

Once. El apartado 1 y la letra c) del apartado 2 del artículo 35 quedan redactados del siguiente modo:

«35.1. 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 la densidad máxima».

«35.2.c) Asignación de usos globales, intensidades, tipologías y densidades edificatorias de las diferentes zonas que se establezcan».

Doce. La letra e) del artículo 37 queda redactada del siguiente modo:

«e) Asignación de usos globales, intensidades, tipologías y densidades edificatorias de las diferentes zonas que se establezcan».

Trece. El artículo 38 queda redactado del siguiente modo:

«En el suelo urbanizable no delimitado, el Plan General establecerá, 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, la delimitación de sectores o, en su defecto, las condiciones 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 posterior. 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 o desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no delimitado al desarrollo de los de suelo urbanizable delimitado previstos en el mismo.»

Catorce. El artículo 40 queda redactado del siguiente modo:

«1. Las determinaciones del Plan General establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en la memoria, los planos de información y de ordenación urbanística, incluyendo los mapas de riesgos, los catálogos, las normas urbanísticas y el estudio económico. En el estudio económico se 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 residenciales.

2. En los Municipios obligados a reservar terrenos para vivienda protegida la memoria del Plan General incluirá un estudio de necesidades de vivienda y de dotación de vivienda protegida en el Municipio que justifique las decisiones de clasificación de suelo residencial adoptadas.

3. En los Municipios de más de ocho mil habitantes, los colindantes con ellos y en aquellos otros que se determinen mediante Orden del Consejero competente en materia de urbanismo, la memoria del Plan General incluirá un estudio de movilidad que analice los flujos previstos que generará la ejecución del planeamiento y los medios adecuados para encauzarlos atendiendo al principio de movilidad sostenible. Este mismo estudio será obligatorio en todos los Proyectos Supramunicipales, siempre que por la naturaleza del proyecto resulte necesario, y en la delimitación del suelo urbanizable concertado.»

Quince. El artículo 42.2 queda redactado del siguiente modo:

«2. Sólo podrá denegarse la aprobación definitiva, motivadamente, por falta de cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, incluidas las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como cuando el Plan no respete los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente, patrimonio cultural u otras que, como consecuencia de los desarrollos previstos, exigiesen la programación de inversiones estatales o autonómicas de carácter extraordinario para la dotación de infraestructuras y servicios a los ámbitos urbanizados en ejecución del planeamiento.»

Dieciséis. Al final del artículo 48 se añade el siguiente inciso:

«Deberá incluirse asimismo un estudio detallado de riesgos, estudio económico que analice 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.»

Diecisiete. Se modifica el apartado segundo del artículo 72 y se crea un nuevo apartado tercero con la siguiente redacción:

«2. Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio o a la 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, espacios libres y otros.

3. Se considerará sustancial en todo caso la alteración que determine, por sí misma 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 de suelo urbanizable delimitado concertado, 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 de suelo urbanizable delimitado concertado.»

Dieciocho. Se crea un nuevo apartado 4 en el artículo 74 con la siguiente redacción:

«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.»

Diecinueve. Se crea un nuevo apartado 4 en el artículo 77 con la siguiente redacción:

«4. La determinación de la ubicación de un Proyecto Supramunicipal en el acuerdo de declaración del interés supramunicipal comporta la declaración de utilidad pública por tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por dos años más por causa justificada, previa audiencia de los propietarios afectados. Asimismo, cuando se hayan cumplido los trámites establecidos en la normativa de expropiación forzosa, comportará también la necesidad de ocupación a los efectos expropiatorios.»

Veinte. El apartado 2 del artículo 83 queda redactado como sigue:

«La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, que los aprobará con carácter inicial y con carácter definitivo debiendo mediar un período de información pública por plazo de un mes desde la aprobación inicial.»

Veintiuno. Se crea un nuevo apartado 4 en el artículo 83 con la siguiente redacción:

«4. 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, 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.»

Veintidós. El artículo 84.2 queda redactado del siguiente modo:

«2. Mediando convenio, el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio podrá tener lugar mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, que quedará siempre afectada a la construcción de vivienda protegida o equipamientos públicos, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública incluido en el ámbito correspondiente. En cualesquiera supuestos en los que 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 sociedades de tasación independientes.»

Veintitrés. El artículo 85 queda redactado del siguiente modo:

«1. La Administración de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana deberán constituir su respectivo patrimonio público de suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, facilitar la ejecución del planeamiento y los restantes fines establecidos en el artículo siguiente.

2. Transcurrido el plazo de un año desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana sin que haya tenido lugar la constitución del patrimonio municipal del suelo, se entenderá constituido por ministerio de la ley, quedando sujetos los bienes que lo integren al régimen jurídico establecido en esta Ley.

3. El Consejero competente en materia de urbanismo podrá dispensar a Municipios con población de derecho inferior a dos mil habitantes de la obligación de constituir el patrimonio municipal del suelo. En el expediente deberá acreditarse la innecesariedad del patrimonio municipal del suelo atendida la finalidad del mismo de conformidad con esta Ley.

4. La exención quedará sin efecto por ministerio de la Ley, salvo que medie resolución en sentido contrario del Consejero competente en materia de urbanismo, en aquellos Municipios que, habiendo sido eximidos, superen durante cinco años consecutivos el umbral demográfico establecido en el apartado anterior. En todo caso, el Consejero competente en materia de urbanismo podrá revocar la exención, a instancia del Municipio o del Director General competente en materia de urbanismo, cuando se alteren sustancialmente las circunstancias que justificaron la exención.»

Veinticuatro. El apartado primero del artículo 86 queda redactado del siguiente modo:

«1. 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) Obras de urbanización en suelo urbano.
- b) Obtención y ejecución de dotaciones locales en suelo urbano consolidado o de sistemas generales.
- c) 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) Actuaciones de iniciativa pública de renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de vivienda.
- e) Gastos de realojo y retorno.
- f) Compra y, en su caso, rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamientos públicos.»

Veinticinco. El artículo 87 queda redactado del siguiente modo:

«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 afección. 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.»

Veintiséis. Se introduce un nuevo apartado tercero en el artículo 89 con la siguiente redacción:

«3. 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 permuta, conforme a la normativa de vivienda y garantizando la publicidad y concurrencia en los términos establecidos en la normativa de contratación y patrimonio de las Administraciones públicas.
- 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.»

Veintisiete. El artículo 92 queda redactado del siguiente modo:

«Los Municipios, la Administración de la Comunidad Autónoma y sus entidades instrumentales podrán transmitirse terrenos, directamente e incluso a título gratuito, comprendidos los de 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.»

Veintiocho. El artículo 102 queda redactado del siguiente modo:

«1. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el 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. En las actuaciones de dotación, el aprovechamiento correspondiente al propietario será, además del anterior, el residual resultante de deducir del total el diez por ciento del incremento del aprovechamiento medio atribuido al ámbito correspondiente. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso a la Administración.

4. 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 reducir excepcionalmente, y de forma específicamente motivada, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al Municipio 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 estudio económico-financiero, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al Municipio hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento del aprovechamiento medio de referencia.

5. El Plan General de Ordenación Urbana podrá prever que el destino de los inmuebles singulares del Patrimonio Cultural Aragonés y de los protegidos por el planeamiento urbanístico a

usos hosteleros y comerciales no consuma la edificabilidad correspondiente a la unidad de ejecución o sector.»

Veintinueve. Se crea un nuevo apartado 3 en el artículo 103 con la siguiente redacción, quedando el actual apartado tercero como apartado cuarto:

«3. El Plan General podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo 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.»

Treinta. Se crea un nuevo apartado 4 en el artículo 121 con la siguiente redacción:

«4. Cualquier persona podrá instar ante el Ayuntamiento la declaración de incumplimiento de los plazos aplicables en el sistema de compensación y su sustitución conforme a lo establecido en el apartado anterior por el sistema de concesión de obra urbanizadora. El Ayuntamiento podrá optar, no obstante, por aplicar un sistema de actuación directa en lugar de fijar el sistema de concesión de obra urbanizadora.»

Treinta y uno. El artículo 212 queda redactado del siguiente modo:

«En los pequeños Municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbana, los terrenos se clasifican, previo el correspondiente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano conforme al artículo 63 de esta Ley, como suelo urbano y suelo no urbanizable. El suelo urbano será directamente apto para la edificación, sin necesidad de que tenga la condición de solar, aunque el Ayuntamiento podrá imponer la ejecución simultánea de las obras de urbanización que considere precisas para mantener la configuración del casco urbano, exigiendo garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación».

Artículo 3.— *Modificaciones de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.*

Uno. El artículo 5 queda redactado del siguiente modo:

«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.
- 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.»

Dos. Se crea un nuevo apartado tercero en el artículo 8 con la siguiente redacción:

«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 cua-

drado 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.»

Tres. Se crea una nueva sección tercera, rubricada «Regímenes especiales de vivienda en alquiler», en el capítulo tercero del título primero con un único artículo, el 19 bis, titulado «Viviendas protegidas en régimen de alquiler», con la siguiente redacción:

«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 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.»

Cuatro. Se modifica la letra l) del artículo 44, que queda redactada del siguiente modo:

«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.»

Disposición adicional única.— *Programación de sectores residenciales de suelo urbanizable concertado.*

1. Dentro del plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, el Consejero competente en materia de vivienda acordará la formulación del catálogo de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado previstos para el próximo cuatrienio, que se tramitará y tendrá rango de directriz sectorial de ordenación del territorio.
2. La aprobación del catálogo por el Gobierno de Aragón surtirá los efectos establecidos en la normativa de ordenación del territorio e implicará, además, la declaración de interés general de las actuaciones incluidas en el mismo.
3. La inclusión de sectores de suelo urbanizable delimitado concertado en el Catálogo requerirá en todo caso previo convenio entre el Municipio afectado y la Administración de la Comunidad Autónoma.
4. El Gobierno de Aragón, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda, podrá declarar el interés general de actuaciones en sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado antes de la aprobación del catálogo.

Disposición transitoria primera.— *Instrumentos urbanísticos vigentes.*

1. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios al mismo y se adaptarán a la presente Ley cuando se proceda a su revisión, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en las disposiciones transitorias segunda, tercera, cuarta, sexta y novena.¹
2. Las normas subsidiarias municipales se revisarán o modificarán a través del procedimiento establecido para los Planes Generales

1. Dicha entrada en vigor se produjo el 8 de diciembre de 2008, día siguiente al de la publicación del Decreto-Ley (B.O.A nº 144, de 7 de diciembre).

en la legislación urbanística. En todo caso, cuando se proceda a su revisión deberán adaptarse a la misma.

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 Plan General podrán unificarse dichos coeficientes conforme a lo establecido en esta Ley antes de la revisión.

Disposición transitoria segunda.— *Modificaciones de instrumentos urbanísticos vigentes.*

A las modificaciones de instrumentos urbanísticos vigentes que se aprueben inicialmente tras la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, les será de aplicación lo establecido en el artículo 72, apartados 2 y 3, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, en la redacción dada por la presente Ley.

Disposición transitoria tercera.— *Régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias cuarta, sexta y novena.
2. Los procedimientos de adaptación o modificación iniciados a la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, 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, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias cuarta, sexta y novena.

Disposición transitoria cuarta.— *Régimen transitorio del suelo urbanizable.*

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, sobre régimen del

suelo y valoraciones, y la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, 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 apartados 3 y 4 del artículo 32 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística. El plazo para la emisión del informe será de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable a la delimitación propuesta.
3. Cuando a la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, los Planes Parciales a los que se refiere esta disposición se encontrasen pendientes de aprobación definitiva, el informe deberá instarse antes de la misma.

Disposición transitoria quinta— *Régimen aplicable a los Proyectos Supramunicipales.*

El régimen de los Proyectos Supramunicipales establecido en la presente Ley no será de aplicación a los Proyectos Supramunicipales que hayan sido aprobados antes de la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre.

Disposición transitoria sexta.— *Aprovechamiento subjetivo.*

Lo establecido en los artículos 102 y 103 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en la redacción dada por esta Ley, no será de aplicación cuando a la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, se hubiese aprobado inicialmente el Proyecto de Reparcelación.

Disposición transitoria séptima.— *Régimen transitorio de los convenios urbanísticos.*

Quedarán sujetos a lo establecido en la presente Ley los convenios urbanísticos que no hayan sido definitivamente aprobados y suscritos a la entrada en vigor de la misma.

Disposición transitoria octava.— *Constitución de los patrimonios municipales de suelo.*

1. Transcurrido el plazo de un año desde la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, sin que haya tenido lugar la constitución del patrimonio municipal del suelo en Municipios obligados a ello, se entenderá constituido por ministerio de la ley.
2. 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. En defecto de acto municipal de constitución, el patrimonio municipal del suelo se entenderá constituido una vez transcurridos seis meses desde la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre.

Disposición transitoria novena.— *Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida.*

1. El régimen de reservas establecido en esta Ley se aplicará en suelo urbano no consolidado y urbanizable cuando se proceda a la revisión del planeamiento general vigente. Antes de la revisión, la reserva resultará exigible conforme a las siguientes reglas:
 - a) En el suelo urbano no consolidado no se aplicará el régimen establecido en esta Ley, salvo que se modifique el planeamiento incrementando el aprovechamiento o que transcurra el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, o el que establezca el planeamiento general, si fuese superior, sin que se hayan aprobado definitivamente su ordenación pormenorizada y el Proyecto de Urbanización.
 - b) En el suelo urbanizable que contase con Plan Parcial inicialmente aprobado a la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, no se aplicará el régimen establecido en esta Ley, salvo que se modifique el planeamiento general o parcial incrementando el aprovechamiento o que transcurra el plazo de un año desde la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, o el que establezca el planeamien-

to general, si fuese superior, sin que se hayan aprobado definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

- c) En el suelo urbanizable que no contase con Plan Parcial inicialmente aprobado a la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, se aplicará el régimen de reservas establecido en esta Ley.
- 2. 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.
- 3. Los Municipios declarados de relevancia territorial que, por ello, estaban obligados a realizar reservas a la entrada en vigor de esta Ley continuarán estándolo, con sujeción al nuevo régimen establecido en esta Ley. Dentro del plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Consejero competente en materia de vivienda revisará los Municipios declarados de relevancia territorial conforme a lo previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Disposición transitoria décima.— *Régimen especial de capitalidad.*

En tanto se establezca el régimen especial de capitalidad de la ciudad de Zaragoza previsto en el artículo 87 del Estatuto de Autonomía aprobado mediante Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, lo establecido en esta Ley será de aplicación en el Municipio de Zaragoza conforme a las siguientes reglas:

- a) A los efectos establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 32 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, creados por el Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, y la disposición transitoria cuarta del mismo, se entenderá que el Plan General vigente en el Municipio de Zaragoza incorpora el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio sin que resulte de aplicación lo previsto en la disposición cuarta de esta Ley.
- b) Para la aplicación del régimen de exención de reservas establecido en la letra b) del apartado 3 del artículo 5 de la Ley

24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, en la redacción dada por esta Ley, en el Municipio de Zaragoza no será precisa autorización del Gobierno de Aragón. El cumplimiento íntegro de la reserva exigible dentro del ámbito del Plan General de Zaragoza y su distribución respetuosa con el principio de cohesión social deberán acreditarse en el expediente de planeamiento afectado, y la autorización de la exención, a la vista de dicha acreditación, se entenderá implícita en el informe favorable que emita el órgano urbanístico autonómico competente en el procedimiento de aprobación del planeamiento.

Disposición transitoria undécima.— *Límites de repercusión de suelo sobre viviendas protegidas.*

Lo establecido en el apartado 3 del artículo 8 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas de política de vivienda protegida, no será de aplicación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se trate de promociones que se desarrollen en suelos obtenidos en concursos convocados por cualquier administración o empresa pública o mediante adjudicación directa antes de la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre.
- b) Cuando se trate de promociones que se desarrollen sobre suelos adquiridos antes de la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, siempre que la compraventa y el precio puedan acreditarse mediante documento público, liquidación tributaria o instrumento análogo anterior, en todo caso, a la entrada en vigor del citado Decreto-Ley 2/2007.

Disposición derogatoria única.— *Derogación por incompatibilidad.*

- 1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley.
- 2. Quedan expresamente derogados los artículos 153.4, 214.b) y 215 a 219 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística; la disposición adicional quinta de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, y el Acuerdo del Gobierno de

Aragón de 26 de abril de 2005, por el que se establece, con carácter transitorio, el procedimiento y contenido de los planes integrales específicos, publicado por Orden del Departamento de Medio Ambiente de 12 de mayo de 2005.

Disposición final primera.— *Desarrollo reglamentario.*

Se faculta al Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo de la presente Ley.

Disposición final segunda.— *Entrada en vigor.*

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

δ 2. Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística

(Publicada en el “Boletín Oficial de Aragón” núm. 39, de 6 de
abril de 1999)

PREÁMBULO

I

El origen directo de la presente Ley se encuentra en el reconocimiento de la plenitud de la competencia de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo, tras la declaración de inconstitucionalidad, debida a falta de competencia del Estado, de buena parte de los preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio), conforme a la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 marzo.

Tras la citada sentencia, se produjo una situación de cierta desorientación normativa. Vacío normativo no lo ha habido realmente, puesto que la declaración de inconstitucionalidad del Derecho supletorio contenido en el Texto Refundido de 1992 iba acompañada de la expresa cautela de recuperación de vigencia del Derecho supletorio anterior (Texto Refundido aprobado por Decreto 1346/1976, de 9 de abril), coincidente en la casi totalidad de los casos, incluso en su literalidad, con las normas anuladas por falta de competencia del Estado.

Sin embargo, la doctrina del carácter completo del Ordenamiento jurídico, con el consabido rechazo de las lagunas de Derecho absolutas, es claro que no puede satisfacer las exigencias de certeza y seguridad jurídicas, máxime dentro de un sector normativo exigido de tan alto nivel de precisión como es el Derecho Urbanístico.

Por eso, la aplicación supletoria del Texto Refundido de 1976, tras la reviviscencia jurídica del mismo como consecuencia de la Sentencia constitucional 61/1997, únicamente ha podido considerarse solución válida con carácter transitorio, en función de las concretas necesidades presentadas por los procesos urbanísticos en la Comunidad Autónoma.

Dicho de otro modo: la realidad de la incompleta aplicación del Texto Refundido de 1992 en Aragón, junto con la ausencia de apremiantes necesidades de puesta en marcha del mismo, han permitido pasar al resucitado Texto de 1976 sin necesidad de volver a resucitar

inmediatamente el de 1992, como han tenido que hacer otras Comunidades Autónomas. Aunque la situación no debe perpetuarse, siendo necesario establecer una legislación urbanística propia de la Comunidad Autónoma que resulte eficaz y completamente aplicada.

Por otra parte, la reciente aprobación por el Estado de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, completa el conjunto de las razones determinantes de la nueva legislación urbanística de la Comunidad Autónoma. En efecto, aunque el Estado carece de competencias directas en materia de urbanismo, dispone de atribuciones sobre cuestiones básicas que delimitan el alcance de la legislación urbanística de las Comunidades Autónomas. Al haberse formalizado en la Ley estatal citada la nueva legislación básica que más directamente incide sobre el urbanismo, es preciso, pues, llevar a cabo las consecuentes adaptaciones del Derecho de la Comunidad Autónoma.

II

En la oportunidad de establecer esa normativa urbanística propia de la Comunidad Autónoma, no conviene olvidar una importante cultura jurídico-urbanística que sería necio orillar por el mero prurito de presentar una Ley enteramente novedosa. Pero sería igualmente inadecuado ignorar relevantes y prácticas aportaciones, ya ensayadas en alguna Comunidad Autónoma, que bien pudieran resultar útiles en ocasiones en la nuestra. Por ello, esta Ley trata de cohesitar tradición y modernidad, la cultura jurídico-urbanística heredada y los nuevos avances técnicos en la materia. Así, al perfeccionamiento técnico de instrumentos tradicionales y a su adaptación a las necesidades de la Comunidad Autónoma se une la introducción en nuestro ordenamiento autonómico de algunas nuevas técnicas urbanísticas, con importantes correcciones y adaptaciones a la realidad aragonesa, especialmente en lo que respecta a la ejecución del planeamiento. Se profundiza con ello en la consolidada filosofía de nuestra legislación, que viene concibiendo el urbanismo como una función pública, consistente fundamentalmente en planificar el uso constructivo del territorio, ejecutar las obras -públicas- de urbanización o rehabilitación, intervenir en el mercado del suelo y garantizar la correcta realización y conservación de las construcciones.

Esa tradicional filosofía urbanística se abre en la reciente legislación del Estado a una participación más activa de la iniciativa privada, apertura que es una buena directriz normativa, asumida sin reticencias en la presente Ley, aunque con las cautelas que las responsabilidades y competencias de la Comunidad Autónoma exigen para mantener la función pública urbanística, conforme a las técnicas que constituyen los elementos vertebradores de nuestra cultura urbanística.

En estas manifestaciones de aseguramiento de las raíces de la tradicional legislación urbanística no debe verse una suerte de inmovilismo normativo. Entiéndase bien el planteamiento de la Ley: conservar lo que no sea preciso innovar.

Las innovaciones pueden provenir, en primer término, de la experiencia aplicativa del Derecho Urbanístico, que aconseja suprimir aquellas técnicas que no parecen aplicables en nuestra Comunidad Autónoma, salvo recurriendo al establecimiento de pesados aparatos burocráticos o configurando hábiles fórmulas de eludir la sustancia de los contenidos legales formalmente ejecutados. En otras ocasiones, las innovaciones constituyen exigencias derivadas de la reforma de la legislación del Estado. Por último, la Comunidad Autónoma ejerce también, a través de esta Ley, sus propias opciones urbanísticas, desarrollando una serie de instrumentos que tratan de asegurar el control y dirección públicos de los procesos de ejecución del planeamiento en términos compatibles con la más amplia participación del sector privado, en garantía de la libre competencia.

III

El objeto de la Ley no es -no debe ser- la realización de actividad urbanística, sino la regulación de ésta. La Ley adopta las grandes opciones institucionales, proporciona los instrumentos, las técnicas y los medios para que la Administración pueda poner en práctica el modelo urbanístico que se ajuste a las directrices políticas establecidas por el Gobierno, en el ámbito autonómico, o por el Ayuntamiento Pleno, en los Municipios.

Quizá ésta sea la primera pauta original de la Ley: configurarse a sí misma como norma jurídica con auténtica vocación de permanencia. En tal sentido, viene siendo frecuente, y no sólo en relación con

el urbanismo, que el legislador pretenda inmiscuirse en las tareas ejecutivas, rebasando la esfera que para su actuación delimita el principio de la división de los poderes. Algunos legisladores, quizá por su mayor implicación en las cuestiones aplicativas del Derecho, pretenden no ya controlar al correspondiente ejecutivo, sino sustituirle directamente. Pues bien, en todos los sectores es necesario ir configurando las responsabilidades respectivas. En materia urbanística, esto significa que el modelo de ciudad de cada experiencia, con sus características tradicionales y sus pautas de crecimiento, debe ser cuestión propia de la política ejecutiva; el legislador no ha de tomar decisiones particulares, limitando su esencial tarea a la configuración del marco normativo para el desenvolvimiento de la actividad urbanística.

El anterior planteamiento requiere una especial introducción o consolidación, precisamente, con respecto a la legislación urbanística. En efecto, buena parte de los defectos y los problemas de esta legislación, en los términos de nuestra experiencia, tienen que ver con la obsesión por poner en práctica modelos urbanísticos a través de la norma jurídica, modelos que, por su propia naturaleza, responden a las necesidades de concretas experiencias ciudadanas, con lo cual resultan difícilmente transportables para la solución de otro tipo de problemas.

IV

La búsqueda de un adecuado sistema normativo no debe hacerse sólo reivindicando el esencial carácter permanente de la regulación y su necesario deslinde de las tareas ejecutivas: es preciso también identificar el ámbito de poder ejecutivo adecuado para el desarrollo del urbanismo.

Esta Ley ha optado decididamente por el ámbito del poder municipal, entendiendo que el urbanismo es asunto de la competencia local.

Tal planteamiento es hoy posible una vez que la terminología y el sistema competencial establecidos en la Constitución han ayudado a deslindar los campos de las funciones públicas de ordenación del territorio y de urbanismo. El urbanismo es actuación vertebrada por el tejido ciudadano: por su conservación en el suelo urbano, por su formación en el suelo urbanizable, por su evitación en el suelo no urbanizable. Cuando en alguna ocasión se critica el empleo legislativo de la denominación de «suelo no urbanizable», resaltando su carácter negativo,

quizá no se toma en consideración la necesaria limitación funcional a la que obedece la expresión. El urbanismo, entendido esencialmente como ordenación interna del fenómeno urbano, se completa con la ordenación del territorio, que regula, ante todo, el sistema de ciudades, sus comunicaciones y equilibrios, sus ausencias y sus límites.

De esa manera, frente al auge de los mecanismos de intervención directa de las autoridades centrales de las Comunidades Autónomas en el planeamiento, la ejecución y la disciplina urbanística, esta Ley ha decidido potenciar las competencias municipales. Ilustra bien tal tendencia la atribución regular de la actividad urbanística pública a los Municipios, completada, en las fórmulas generales, por la caracterización de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma como competencias de atribución y, en las fórmulas específicas, por el aumento de las facultades concretas de los Municipios y la disminución de las posibilidades de control administrativo de su ejercicio.

Esta clara potenciación del ámbito de intereses y responsabilidades municipales no significa, sin embargo, que la Administración de la Comunidad Autónoma quede desapoderada por completo para el ejercicio de sus competencias territoriales. Se persigue más bien reconducir cada actuación administrativa al círculo de intereses públicos que le corresponde asegurar. Por eso, la Administración de la Comunidad Autónoma dispone de mecanismos adecuados para asegurar la prevalencia de sus decisiones en materia de ordenación territorial, mecanismos como pueden ser la competencia de aprobación definitiva de los Planes Generales, que la Ley modula por criterios correspondientes a los intereses de ordenación territorial. La Ley regula también la figura de los Proyectos Supramunicipales, que permiten al Gobierno de Aragón realizar, directamente o amparando a la iniciativa privada, actividades, obras y edificaciones de especial trascendencia territorial.

V

La Ley potencia el planeamiento urbanístico municipal, sobre todo a través del Plan General de Ordenación Urbana, que se constituye en la única figura de planeamiento general admitida. Ahora bien, para posibilitar su utilización en todos los casos, se han establecido contenidos diferenciados del Plan General, atendiendo a la

envergadura de los Municipios. Habida cuenta de la gran dispersión del mapa municipal aragonés, se ha distinguido a los pequeños municipios, de menos de quinientos habitantes, y, parcialmente, también a los de menos de dos mil habitantes, previendo un contenido más ligero del correspondiente Plan General.

Diversas reglas tratan de agilizar la tramitación de todo el planeamiento urbanístico, evitando la repetición de trámites o concentrando su práctica. En la misma línea, se ha promovido la estabilidad del Plan General, permitiendo modificaciones de sus elementos no esenciales conforme a las reglas de aprobación de los Planes Parciales.

La iniciativa privada se concentra en el planeamiento de desarrollo, puesto que el Plan General se reserva al Municipio, tanto en su aprobación como, ya antes, en la competencia exclusiva para su formulación. No puede ser de otra manera: los particulares que deseen promover suelo en Municipios carentes de Plan General habrán de convencer a los respectivos Ayuntamientos de su necesidad y del consecuente inicio de la formación del Plan, prevaleciendo así, en todo caso, la voluntad de los órganos de la democracia representativa en esa decisión básica sobre la organización territorial colectiva.

Ahora bien, en el ámbito adecuado para el desenvolvimiento de la iniciativa privada, la Ley introduce diversos mecanismos que tienden a fomentarla. Así, la iniciativa privada conforma un apartado especial en los procedimientos de aprobación de los Planes Parciales y de los Estudios de Detalle, que se configuran como procedimientos tipo, con las necesarias adaptaciones, para otros instrumentos urbanísticos (Planes Especiales, Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación). La sustitución de la actividad estrictamente administrativa por la iniciativa privada para los trámites de información y audiencia públicas puede ser, en tal sentido, un mecanismo que agilice la tramitación burocrática de los instrumentos urbanísticos.

VI

La promoción de la iniciativa privada en materia de urbanismo ha sido eje vertebrador de las últimas reformas de la legislación del Estado. No obstante, la traducción práctica de esa premisa requie-

re no sólo atemperar los intereses privados con los públicos confiados a las diversas Administraciones Públicas implicadas en el urbanismo; también es preciso compaginar entre sí los diferentes intereses particulares afectados.

La Ley pretende asegurar un alto grado de pluralismo en la promoción territorial, objetivo que sirve para vertebrar distintas previsiones normativas en materia de clasificación del suelo, aprovechamiento urbanístico, instrumentos de ejecución del planeamiento y sistemas de actuación.

Así, en primer lugar, la Ley introduce matices en la clasificación del suelo, permitiendo varias categorías dentro de las tres clases de suelo establecidas por la legislación estatal: en el suelo urbano, cabrá distinguir entre el consolidado y el no consolidado, a efectos de diferenciar los terrenos que precisan completar la urbanización; en el suelo no urbanizable, seguirán planteándose las dos categorías ya conocidas del suelo no urbanizable genérico y especial, regulándose en la primera los tradicionales mecanismos de autorización de ciertos usos y construcciones; en el suelo urbanizable, se diferenciarán el suelo delimitado y el no delimitado, con la finalidad de permitir el ejercicio por el Municipio de sus funciones de garantía del desarrollo urbano racional, pero sin ahogar toda posibilidad de desenvolvimiento de la iniciativa privada.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario toma distintos puntos de referencia, en función de las distintas clases y categorías, que permiten ir ampliando, sin grandes problemas aplicativos, el punto de referencia para el cumplimiento del principio de equidistribución. Así, mientras en suelo urbano consolidado el aprovechamiento apropiable se refiere a cada parcela, en suelo urbano no consolidado deberá tenerse en cuenta el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución; en suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento medio de toda esa categoría de suelo, y en suelo urbanizable no delimitado, el aprovechamiento medio del correspondiente sector.

La ejecución del planeamiento habrá de plantearse, normalmente, a través de Proyectos de Urbanización, aunque la Ley regula también otros instrumentos que pueden flexibilizar mucho la práctica de la

gestión urbanística sin mengua de las garantías que el interés público exige. En primer lugar, se regulan los Proyectos de Obras Ordinarias, exigiendo la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública. En segundo término, los Proyectos Supramunicipales sirven de válvula de escape para la realización de actividades industriales, de servicios y edificatorias que reúnan ciertas características, así como para legitimar obras públicas sectoriales. Por fin, la regulación de los convenios urbanísticos entre Administraciones y con particulares ha de contribuir a colmar un conocido vacío de la práctica urbanística, introduciendo pautas de adecuada flexibilización de ésta.

La Ley amplía notablemente los sistemas de actuación, configurándolos directamente como formas de gestión de una actividad pública, la actividad urbanizadora. Se pone fin, así, en la Comunidad Autónoma, a la anterior distinción entre sistemas públicos y privados, complicada por la posibilidad de gestión de los primeros mediante formas directas o indirectas, de manera que terminaba dándose la posibilidad de sistemas públicos de gestión privada. En la Ley aragonesa, la urbanización es siempre una función pública, que se gestiona directamente por la Administración, en los sistemas de expropiación y cooperación, o indirectamente, por un urbanizador, propietario o no -aunque éste goza de una amplia preferencia en el caso de que decida ejecutar por sí mismo la urbanización-, mediante los sistemas de compensación, ejecución forzosa o concesión de obra urbanizadora.

VII

La utilización directa de los conceptos permite comprender mejor el alcance de las potestades administrativas. Urbanizar es una función pública, gestionada con mayor o menor colaboración privada; pero, al mismo tiempo, urbanizar genera una serie de obligaciones que incumben al propietario del suelo. No son términos incompatibles: corresponde a la Administración la decisión de urbanizar y la responsabilidad de su gestión, a costa de quien tiene el deber de sufragar la obra urbanizadora y, en su caso, de ejecutarla, salvo que estos deberes se supriman mediante la expropiación forzosa. El propietario puede urbanizar por sí mismo, asumiendo el coste de la actuación, o pagar dicho coste a la Administración o a quien actúe como urbanizador en lugar de la misma. Lo que la Ley trata de impe-

dir en todo caso es que se encuentre en situación de impedir el desarrollo urbano cuando éste sea considerado necesario por la Administración: en tal caso, si el propietario no actúa, podrá hacerlo la propia Administración o un tercero, el urbanizador, como gestor de la obra urbanizadora.

El establecimiento de ese deber del propietario resulta esencial para comprender el proceso de urbanización. El propietario no ha de configurarse como institución enfrentada al empresario de cara al desarrollo de la urbanización. Las teorizaciones doctrinales que pretenden disociar, incluso en términos constitucionales, propiedad y empresa, llevan a consecuencias difícilmente admisibles. En efecto, el propietario al que no correspondiera el deber de urbanizar se convertiría en un especulador legal, y, paralelamente, el empresario que pudiera imponer la urbanización al propietario pasaría a ser un usurpador legal. La necesaria compaginación de los diversos intereses constitucionalmente protegidos debe llevar al establecimiento de fórmulas que impidan el enfrentamiento entre los mismos. En tal sentido, por una parte, no hay ningún impedimento constitucional en configurar obligaciones positivas de los propietarios; por otra parte, tampoco hay ningún inconveniente en prever mecanismos de fomento empresarial para que la urbanización se lleve en todo caso a la práctica. Así, se ha procurado configurar el sistema de concesión de obra urbanizadora de manera que permita combinar la protección de ambas esferas de intereses privados, dentro del respeto al carácter público de la urbanización.

Propiedad y empresa son términos complementarios en la práctica urbanística. El propietario, de este modo, tiene un derecho preferente a afrontar la acción urbanizadora que justifica la posibilidad que la Ley le otorga de subrogarse en la condición de urbanizador, asumiendo íntegramente su posición jurídica. A su vez, el empresario no propietario podrá intervenir como urbanizador cuando la Administración considere adecuada la ejecución de una actuación urbanizadora y los propietarios no deseen ejecutarla por sí mismos. Así, la propiedad del suelo otorga a su titular, frente a otros particulares, el derecho preferente a ejecutar la urbanización, al tiempo que comporta, en todo caso, el deber de sufragar su coste. En cualquier caso, queda plenamente garantizado el carácter de función pública de la acción urbanizadora.

VIII

La Ley ha adoptado medidas para asegurar el correcto uso del territorio urbano, mediante los deberes de edificación y de conservación urbanística.

Conforme al primer aspecto, se trata de introducir alguna claridad en el complejo panorama de las licencias municipales. La Ley sistematiza y define los tipos más importantes de licencias municipales, tratando de aclarar las relaciones entre ellas e imponiendo, cuando es posible, la resolución única sobre diversas licencias de competencia municipal.

Conforme al segundo aspecto, la Ley lleva a sus últimas consecuencias el reconocimiento de un límite al deber de conservación de las edificaciones, ligando mecanismos subvencionales a la regulación de las órdenes de ejecución y las declaraciones de ruina. La declaración de ruina de las edificaciones va a poder, así, insertarse en el mismo procedimiento de las órdenes de ejecución, que concretan el alcance del deber de conservación del propietario. Por una parte, se dan importantes facultades al Ayuntamiento para colaborar con el propietario en el mantenimiento de las edificaciones; por otra, se establece la situación de ruina como el límite de colaboración exigible al propietario. Para asegurar la prevalencia del interés público, sin embargo, se permite que el Ayuntamiento altere el estado de ruina, asumiendo las obras que excedan de la obligación del propietario.

También se ha procurado clarificar al máximo los mecanismos de disciplina urbanística. Esta aparece reforzada por la regulación de la inspección urbanística, sin la cual carecen de viabilidad práctica tanto las medidas de protección de la legalidad urbanística como el régimen sancionador. Las mayores novedades, en el primer aspecto, se refieren a la clara identificación del ámbito propio de la competencia municipal, sin prever injerencias de otras Administraciones Públicas, que cabría considerar contrarias al principio constitucional de la autonomía municipal. En la materia sancionadora, se ha procurado perfilar los tipos de las diferentes infracciones y las sanciones pertinentes,

cuyas cuantías pecuniarias expresa directamente la Ley, sin perjuicio de asegurar la privación de todo beneficio ilícito.

Por último, en la línea de adaptar la legislación urbanística a las necesidades de la Comunidad Autónoma, la Ley destina un título a las especialidades del régimen urbanístico de los pequeños Municipios: especialidades referidas al Plan General, cuyo contenido se flexibiliza notablemente, y también especialidades para atender las típicas necesidades del llamado autoconsumo urbanístico. En tal sentido, recogiendo útiles experiencias, la Ley regula la figura de las zonas periféricas, alrededor del suelo urbano, junto con otras medidas que pretenden facilitar la adaptación de la norma a los pequeños Municipios.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1.— *Objeto.*

1. Esta Ley tiene por objeto regular la actividad urbanística, pública y privada, en la Comunidad Autónoma de Aragón.
2. La actividad urbanística comprende el conjunto de actuaciones relativo a la clasificación, el planeamiento, la urbanización, la intervención en el mercado del suelo y el uso del mismo.

Artículo 2.— *Finalidades.*

La actividad urbanística tiene por finalidades garantizar, en los términos constitucionales, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Cultural Aragonés.

Artículo 3.— *Función pública.*

La dirección y el control de la actividad urbanística constituye una función pública que los órganos competentes llevarán a cabo, desarrollándola, en el caso de que se considere adecuado, en colaboración con la iniciativa privada.

Artículo 4.— *Administración de la Comunidad Autónoma.*

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma la función pública de ordenación del territorio y el ejercicio de las competencias urbanísticas que expresamente le hayan sido atribuidas.
2. Las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio de Huesca, Teruel y Zaragoza y el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón son órganos colegiados de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, cuya composición se determinará reglamentariamente.
3. 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 5.— *Municipios.*

1. Con carácter general, la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios, que ejercerán cuantas competencias en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones.
2. La Administración de la Comunidad Autónoma fomentará la constitución de mancomunidades municipales, especialmente en el ámbito comarcal, para el ejercicio en común de las competencias urbanísticas de varios Municipios.

Artículo 6.— *Iniciativa privada.*

Los particulares, en los términos previstos por la legislación y el planeamiento urbanístico que resulten de aplicación, podrán colaborar libremente con la Administración Pública en el desarrollo de la actividad urbanística.

Artículo 7.— *Participación.*

En el desarrollo de la actividad urbanística, y especialmente en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento, las

Administraciones Públicas competentes deberán fomentar la participación de los particulares.

Artículo 8.— *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 así resulte conveniente, naturaleza administrativa.
2. La creación y pertenencia a estas entidades serán obligatorias en los supuestos que se determinen por esta Ley y por sus normas de desarrollo.

Artículo 9.— *Deber de colaboración.*

Los Municipios, la Administración de la Comunidad Autónoma y todos los organismos, entidades y agentes públicos o privados intervinientes en la actividad urbanística, tienen el deber de colaborar para el mejor cumplimiento de la legislación y el planeamiento reguladores de dicha actividad, dentro del ámbito de sus competencias o responsabilidades.

Artículo 10.— *Acción pública.*

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, mediante los correspondientes recursos o acciones, la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad 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.

TÍTULO PRIMERO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 11.— *Régimen del suelo.*

El régimen urbanístico del suelo será el establecido en la legislación del Estado, con las especificaciones de desarrollo y complementarias que se incluyen en la presente Ley y, por remisión de ellas, en el planeamiento, de acuerdo con la clasificación y la calificación urbanística de los predios.

Artículo 12.— *Clasificación.*

1. Corresponde al Plan General la clasificación de todo el suelo del término municipal, incluido el destinado a sistemas generales, en urbano, urbanizable y no urbanizable, sin perjuicio de lo establecido para la zona periférica de los pequeños municipios en el Título octavo de esta Ley.
2. En los Municipios que carezcan de Plan General, el suelo que no tenga la condición de urbano tendrá la consideración de suelo no urbanizable.

CAPÍTULO II

Suelo urbano

Artículo 13.— *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.

- 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 14.— *Categorías.*

1. El Plan General distinguirá las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
2. *Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal. Todo el suelo urbano que el Plan General no defina expresamente como no consolidado se considerará suelo urbano consolidado.*²

Artículo 15.— *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.

2. Apartado 2, según redacción dada por el artículo 2, 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. La redacción originaria del art.14.2 de la Ley 5/1999, era la siguiente: "*Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Todo el suelo urbano restante tendrá la consideración de suelo urbano consolidado*"

b) Si no existiere planeamiento o si éste no concretare los requisitos, se precisará que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en los términos señalados en el apartado a) del artículo 13 de esta Ley, la vía a que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras. En este supuesto de ausencia de determinaciones suficientes del planeamiento, 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.

Artículo 16.— *Derecho y deber de edificar.*

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.
2. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas. *No será exigible garantía para el otorgamiento de licencia de edificación simultánea a la urbanización de viviendas protegidas de Aragón, sin perjuicio de la afectación real a que se refiere la letra c) del artículo 130 de esta Ley 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 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.*³
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, confor-

3. Inciso añadido por el artículo 2, apartado Dos de la Ley 1/2008, de 4 de abril.

me a los artículos siguientes, 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 Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 17.— *Obligaciones en suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- 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.

Artículo 18.— *Obligaciones en suelo urbano no consolidado.*

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b) *Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.*

*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.*⁴

- c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
- d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente a diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

CAPÍTULO III

Suelo no urbanizable

Sección 1ª.

Disposiciones generales

Artículo 19.— Concepto.⁵

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*

4. Letra b), según redacción dada por el artículo 2, apartado Tres de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.18.b) de la Ley 5/1999, era la siguiente: "Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos".

5. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Cuatro de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.19 de la Ley 5/1999, era la siguiente: "Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concorra alguna de las circunstancias siguientes: a) Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. b) Que el Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano".

terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza 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 aquéllos 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 establecido por el Plan General y, en su caso, por Proyectos Supramunicipales.*

Artículo 20.— *Categorías.*

1. *En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial. El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.⁶*
2. *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 enumerados en la letra a) del artículo anterior y 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.*
3. *Los restantes terrenos del suelo no urbanizable se sujetarán al régimen del suelo no urbanizable genérico.*

Artículo 21.— *Destino.*

1. *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,*

6. Apartado según redacción dada por el artículo 2, apartado Cinco de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.20.1 de la Ley 5/1999, era la siguiente: "*En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial*".

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.

2. En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 179 de esta Ley, 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.

Artículo 22.— *Suelo no urbanizable especial.*

En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

Sección 2ª.

Suelo no urbanizable genérico

Artículo 23.— *Construcciones sujetas a licencia municipal.*

En suelo no urbanizable genérico, los Ayuntamientos podrán autorizar, mediante la licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, 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 y, en general, 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.

- b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.
- c) En los Municipios que cuenten con Plan General, los 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 179, párrafo 2, de esta Ley. Salvo que el planeamiento prohíba este tipo de construcciones o establezca condiciones más severas, se exigirá 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.

Artículo 24.— Construcciones sujetas a 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 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 interés público por su contribución a la ordenación o al desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural.*⁷
- b) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edi-

7. Letra a) según redacción dada por el artículo 2, apartado Seis de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.24.a) de la Ley 5/1999, era la siguiente: "a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales en los artículos 76 a 81 de esta Ley".

ficios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. 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.

- c) En los Municipios que no cuenten con Plan General, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en la letra c) del artículo anterior.

Artículo 25.— *Procedimiento especial de autorización.*

1. El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:
 - a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, expresando las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento, 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.
 - b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo de dos meses. El informe de ésta será vinculante cuando proponga la denegación de la autorización, siempre que se comunique dentro de plazo al Ayuntamiento.
 - c) Resolución definitiva por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la licencia de obras correspondiente.
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 dispo-

sición adicional quinta de esta Ley, y remitir directamente la documentación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicándolo al Ayuntamiento. Si transcurren tres meses más sin que el Ayuntamiento resolviera ni la Comisión Provincial emitiera informe negativo, se entenderá obtenida la autorización, que se acreditará mediante la correspondiente certificación municipal, en los términos establecidos en la Legislación del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de la licencia de obras.

CAPÍTULO IV

Suelo urbanizable

Artículo 26.— *Concepto.*⁸

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.

Artículo 27.— *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 para garantizar un desarrollo urbano racional. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

Artículo 28.— *Derecho y deber de urbanizar.*

1. El derecho y el deber de urbanizar el suelo urbanizable se adquiere por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente.

8. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Siete de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.26 de la Ley 5/1999, era la siguiente: "*Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo*".

2. 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 29.— *Obligaciones.*

En suelo urbanizable, los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas en el artículo 18 de esta Ley para los propietarios en suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización.

Artículo 30.— *Suelo urbanizable delimitado.*⁹

1. *El propio Plan General establecerá las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado. Podrá también ordenar directamente los sectores de suelo urbanizable delimitado concertado, 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.*
2. *Son sectores de suelo urbanizable delimitado concertado los promovidos, 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, a través de un consorcio o sociedad de capital mayoritariamente público, 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.*

9. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Ocho de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.30 de la Ley 5/1999, era la siguiente: "1. *El propio Plan General establecerá las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.* 2. *En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo 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 Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad*".

3. *Los procedimientos administrativos precisos para la 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 administrativa, 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 las 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.*
4. *Los sectores de suelo urbanizable delimitado concertado 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.*
5. *En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo 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 Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.*

Artículo 31.— *Suelo urbanizable no delimitado.*

En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 23 a 25 de esta Ley, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 21 de la misma.

TÍTULO SEGUNDO

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

Plan General de Ordenación Urbana

Sección 1ª. Contenido

Artículo 32.— *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 habrá de respetar 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.
3. *El Plan General de Ordenación Urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:*¹⁰

10. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Nueve de la Ley 1/2008, de 4 de abril. Su redacción proviene del art.2, apartado 9 del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

- a) *Primará la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo.*
 - b) *Se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de diez 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 Proyecto Supramunicipal, 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 probable dentro del mismo en función de criterios tales como las características del Municipio, su evolución previsible, 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.*
4. *El modelo de evolución urbana y ocupación del territorio deberá ser específicamente evaluado en el procedimiento de evaluación ambiental del Plan General teniendo en cuenta, especialmente, el informe o memoria de sostenibilidad económica al que se refiere la normativa estatal.*¹¹

11. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Nueve de la Ley 1/2008, de 4 de abril. Su redacción proviene del art.2, apartado 9 del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

Artículo 33.— *Determinaciones generales.*

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) *Reservas de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas conforme a la legislación de vivienda.*¹²
- 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.

12. Redacción dada por la Disposición adicional tercera de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Artículo 34.— Suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

- a) *Asignación y ponderación de usos, intensidades, densidades estimadas y tipologías edificatorias de las diferentes zonas.*¹³
- 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 y reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

Artículo 35.— Suelo urbano no consolidado.

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 la densidad máxima.*¹⁴

13. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Diez de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.34.a) de la Ley 5/1999, era la siguiente: "*Asignación y ponderación de usos, intensidades y tipologías edificatorias de las diferentes zonas.*" Téngase en cuenta la redacción que a esta letra dio el art.2, apartado 10 del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón: "*a) Asignación y ponderación de usos, intensidades, tipologías y densidades edificatorias de las diferentes zonas.*".

14. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Once de la Ley 1/2008, de 4 de abril. Esta redacción proviene del apartado Segundo de la Disposición adicional tercera de de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida. La Ley 1/2008 añade la referencia final "*y la densidad máxima*". La redacción originaria del art.35.1 de la Ley 5/1999, era la siguiente: "*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.*"

2. En suelo urbano no consolidado, cuando el Plan General establezca sectores precisados de Plan Especial de Reforma Interior, contendrá las siguientes determinaciones:
 - a) Delimitación de su perímetro.
 - b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.
 - c) *Asignación de usos globales, intensidades, tipologías y densidades edificatorias de las diferentes zonas que se establezcan.*¹⁵
 - d) Aprovechamiento medio del sector.
 - e) Las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
 - f) *Reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas, en su caso, conforme a la legislación de vivienda.*¹⁶
3. En su caso, el Plan General podrá señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, en las unidades de ejecución que delimite.

Artículo 36.— *Suelo no urbanizable.*

En suelo no urbanizable, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Régimen de protección diferenciada 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.

15. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Once de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.35.2 c) de la Ley 5/1999, era la siguiente: "*Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales en las diferentes zonas que se establezcan.*"

16. Letra añadida por la Disposición adicional tercera de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre.

- b) Señalamiento de las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos.

Artículo 37.— *Suelo urbanizable delimitado.*

En suelo urbanizable delimitado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

- a) División 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 generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.
- d) Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios.
- e) *Asignación de usos globales, intensidades, tipologías y densidades edificatorias de las diferentes zonas que se establezcan.*¹⁷
- f) Aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado.
- g) En su caso, el Plan General podrá señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.
- h) *Reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas conforme a la legislación de vivienda.*¹⁸

17. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Doce de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.37.e) de la Ley 5/1999, era la siguiente: "e) *Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establezcan*".

18. Letra añadida por la Disposición adicional tercera de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre.

Artículo 38.— *Suelo urbanizable no delimitado.*¹⁹

En el suelo urbanizable no delimitado, el Plan General establecerá, 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, la delimitación de sectores o, en su defecto, las condiciones 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 posterior. 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 o desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no delimitado al desarrollo de los de suelo urbanizable delimitado previstos en el mismo.

Artículo 39.— *Sectores.*

1. El sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan 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. Su perímetro se determinará mediante ejes

19. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Trece de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.37.e) de la Ley 5/1999, era la siguiente: “*En suelo urbanizable no delimitado, el Plan General establecerá criterios para delimitar los correspondientes sectores, tales como los relativos a magnitud, usos, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional. En particular, podrá condicionarse la delimitación de nuevos sectores al desarrollo de los ya delimitados en el Plan General.*”

viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras y equipamientos o, excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable, prohibiéndose en todo caso su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.

Artículo 40.— *Documentación.*²⁰

1. *Las determinaciones del Plan General establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en la memoria, los planos de información y de ordenación urbanística, incluyendo los mapas de riesgos, los catálogos, las normas urbanísticas y el estudio económico. En el estudio económico se 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 residenciales.*
2. *En los Municipios obligados a reservar terrenos para vivienda protegida la memoria del Plan General incluirá un estudio de necesidades de vivienda y de dotación de vivienda protegida en el Municipio que justifique las decisiones de clasificación de suelo residencial adoptadas.*
3. *En los Municipios de más de ocho mil habitantes, los colindantes con ellos y en aquellos otros que se determinen mediante Orden del Consejero competente en materia de urbanismo, la memoria del Plan General incluirá un estudio de movilidad que analice los flujos previstos que generará la ejecución del planeamiento y los medios adecuados para encauzarlos atendiendo al principio de movilidad sostenible. Este mismo estudio será obligatorio en todos los Proyectos Supramunicipales, siempre que por la naturaleza del proyecto resulte necesario, y en la delimitación del suelo urbanizable concertado.*

20. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Catorce de la Ley 1/2008, de 4 de abril. Esta redacción proviene del art.2, apartado 12 del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón. La Ley 1/2008 introduce en el apartado 1 la referencia final a “y residenciales” y en el apartado 3 el segundo inciso “Este mismo...urbanizable concertado”. La redacción originaria del art.40 de la Ley 5/1999, era la siguiente: “Las determinaciones del Plan General establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en la memoria, los planos de información y de ordenación urbanística, los catálogos, las normas urbanísticas y el estudio económico”.

Sección 2ª.

Procedimiento

Artículo 41.— *Procedimiento municipal.*

1. El Plan General será formulado por el Ayuntamiento. 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, se expondrán al público al 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. Aprobado inicialmente el Plan por el Ayuntamiento Pleno, se someterá a información pública por el plazo mínimo de un mes. Cuando nadie concurriera a la información pública, el Plan se presentará directamente a la aprobación definitiva por el órgano competente.
3. El propio Ayuntamiento Pleno, en vista del resultado de la información pública, podrá aprobar provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones formuladas. 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.
4. El Plan General que comprenda varios Municipios habrá de ser formulado de común acuerdo y recibirá la aprobación de los respectivos Ayuntamientos Plenos.

Artículo 42.— *Aprobación definitiva.*

1. La aprobación definitiva del Plan General corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, 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 Ordenación del Territorio de Aragón.

2. *Sólo podrá denegarse la aprobación definitiva, motivadamente, por falta de cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, incluidas las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como cuando el Plan no respete los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente, patrimonio cultural u otras que, como consecuencia de los desarrollos previstos, exigiesen la programación de inversiones estatales o autonómicas de carácter extraordinario para la dotación de infraestructuras y servicios a los ámbitos urbanizados en ejecución del planeamiento.*²¹
3. Se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de cinco meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para otorgarla sin que se hubiera comunicado la resolución. En tal caso, la aprobación se acreditará mediante la correspondiente certificación, en los términos establecidos por la Legislación del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 43.— Aprobación parcial.

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. El Ayuntamiento comunica-

21. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Quince de la Ley 1/2008, de 4 de abril. Esta redacción proviene del artículo el art.2, apartado 13 del *Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón*. La Ley 1/2008 introduce el matiz de “de carácter extraordinario” a continuación de “inversiones estatales o autonómicas”. La redacción originaria del art.42.2 de la Ley 5/1999, era la siguiente: “Sólo podrá denegarse la aprobación definitiva motivadamente, por falta de cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, incluidas las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como cuando el Plan no respete los principios de equilibrio territorial, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.”

rá 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 1ª.

Contenido

Artículo 44.— *Objeto.*

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores.
2. No podrán aprobarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General.
3. Los Planes Parciales estarán subordinados al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.

Artículo 45.— *Determinaciones.*

Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas en el artículo 34 de esta Ley para el Plan General en suelo urbano consolidado, las siguientes:

- a) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- b) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en las unidades de ejecución del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.
- c) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, aprovechamiento medio de cada sector.

- d) Sistemas generales incluidos o adscritos.
- e) En su caso, sistema o sistemas de actuación previstos en las unidades de ejecución que delimite.
- f) *Reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas conforme a la legislación de vivienda.*²²

Artículo 46.— *Edificabilidad.*

En cada sector del suelo urbanizable, los Planes Parciales habrán de respetar el límite máximo por hectárea de ocho mil quinientos metros cuadrados de superficie residencial construida, sin incluir equipamientos públicos.

Artículo 47.— *Módulos de reserva.*

1. Los Planes Parciales respetarán los siguientes módulos mínimos de reserva por cada ochenta y cinco metros cuadrados de superficie construida residencial y cien metros cuadrados de superficie construida industrial y de servicios:
 - a) Dieciocho metros cuadrados de terreno para espacios verdes, libres y de recreo, de dominio y uso público, cuya superficie no será inferior al diez por ciento de la total del sector, con independencia del sistema general de espacios libres públicos y de los equipamientos deportivos.
 - b) Diez metros cuadrados de terreno para centros culturales y docentes, agrupados para formar unidades escolares completas.
 - c) Una plaza de aparcamiento, debiendo localizarse, al menos, la cuarta parte de las plazas resultantes en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.
2. En las urbanizaciones privadas, los anteriores módulos de reserva podrán situarse en espacios de propiedad privada, dejando a

22. Letra añadida por la Disposición adicional tercera de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre.

salvo la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público.

3. En las urbanizaciones turísticas, de segunda residencia, industriales y de servicios, podrá destinarse la reserva de terrenos para centros docentes y culturales, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.
4. Corresponde al Gobierno de Aragón suprimir y modificar, con carácter general, los módulos de reserva previstos en el párrafo primero de este artículo y, asimismo, establecer módulos de reserva especiales en los supuestos referidos en el párrafo tercero.

Artículo 48.— *Documentación.*

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en la memoria, los planos de información, ordenación y proyecto, los catálogos, las normas urbanísticas, el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios. *Deberá incluirse asimismo un estudio detallado de riesgos, estudio económico que analice 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.*²³

Sección 2ª.

Procedimiento de iniciativa municipal

Artículo 49.— *Formulación.*

1. Los Ayuntamientos podrán formular Planes Parciales en cualquier momento, bien de oficio, bien mediante la convocatoria del corres-

23. Inciso añadido por el artículo 2, apartado Dieciséis de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción de este inciso proviene del art.2, apartado 14 del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón. La Ley 1/2008 introduce la referencia final a "y residenciales". La redacción originaria del art.48 de la Ley 5/1999, era la siguiente: "Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en la memoria, los planos de información, ordenación y proyecto, los catálogos, las normas urbanísticas, el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios".

pondiente concurso, e introducir modificaciones en las propuestas presentadas a instancia de los particulares.

2. Los Ayuntamientos 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 50.— *Procedimiento.*

1. Corresponderá al Ayuntamiento Pleno directamente la aprobación inicial de los Planes Parciales, tras la cual se someterán a información pública, por el plazo mínimo de un mes, y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.
2. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio dispondrá del plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento el eventual informe de carácter total o parcialmente negativo. Los motivos para permitir la denegación de la aprobación definitiva habrán de ser del mismo tipo que los establecidos en el artículo 42, párrafo 2, de esta Ley.
3. 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.

Sección 3ª.

Procedimiento de iniciativa privada

Artículo 51.— *Formulación.*

1. En el suelo urbanizable, podrá formular Planes Parciales cualquier persona, teniendo preferencia en la tramitación, en caso de concurrencia de varios proyectos, el que primero se hubiera formulado ante el Ayuntamiento en expediente completo. La Administración deberá fijar el sistema o sistemas de actuación propuestos por los particulares en los términos y condiciones establecidos en el artículo 121 de esta Ley.

2. En el suelo urbanizable no delimitado, cualquier persona, acompañando una memoria sobre las características generales de la actuación pretendida, podrá ejercer el derecho de consulta previsto en la legislación estatal sobre régimen del suelo, dirigiéndose al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, quienes habrán de responder a la citada consulta en el plazo de tres meses, expresando los criterios sobre la viabilidad y características de la actuación o, en su caso, del sistema o sistemas de actuación propuestos. No obstante, los citados criterios únicamente vincularán al Ayuntamiento y a la Administración de la Comunidad Autónoma si se incluyen en un convenio urbanístico, en los términos establecidos en los artículos 82 y siguientes de esta Ley.

Artículo 52.— *Documentación.*

1. En los Planes Parciales de iniciativa particular, además de la documentación general, habrán de consignarse los siguientes datos:
 - 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) 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.
 - d) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
 - e) Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.
 - f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación.

2. En los casos de propietario único y en los demás supuestos que reglamentariamente se determinen, los Planes Parciales de iniciativa privada podrán contener las determinaciones relativas a las cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán.

Artículo 53.— *Procedimiento.*

1. El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales de iniciativa privada será el mismo establecido para los de iniciativa municipal en el artículo 50 de esta Ley, con las variantes establecidas en los párrafos siguientes de este artículo.
2. El Ayuntamiento sólo podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales y en casos de ilegalidad manifiesta.
3. En caso de inactividad municipal, una vez transcurridos tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal, podrá observarse el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de esta Ley, y remitir directamente la documentación acreditativa de tal trámite y del Plan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, que dispondrá del plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento y notificar al promotor su eventual informe negativo.
4. Siempre que la Comisión Provincial no hubiera notificado informe negativo dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, el promotor podrá solicitar al Ayuntamiento la aprobación definitiva del Plan, conforme a las siguientes reglas:
 - a) El Ayuntamiento sólo podrá denegarla con fundamento en el mismo tipo de motivos que los establecidos en el artículo 42, párrafo 2, de esta Ley para permitir la denegación de la aprobación definitiva del Plan General.
 - b) Se entenderá producida la aprobación definitiva, en caso de silencio municipal, una vez transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el Registro Municipal. En tal caso, la aprobación se acreditará mediante la

correspondiente certificación, en los términos establecidos por la Legislación del Procedimiento Administrativo Común.

CAPÍTULO III

Planes especiales

Artículo 54.— *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.

Artículo 55.— *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 recomienda, los Ayuntamientos podrán formular Planes Especiales para las siguientes finalidades:
 - a) Establecimiento y 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) 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.
2. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Generales en los artículos 41 a 43 de esta Ley.

Artículo 56.— *Desarrollo de Directrices Territoriales.*

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en las Directrices de Ordenación del Territorio y sin necesidad de previa aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, los Ayuntamientos 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 50 de esta Ley, 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 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. No obstante, la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, en los mismos términos establecidos para los Planes de iniciativa privada en el artículo 53, párrafo 4, de esta Ley.
 - b) Cuando los Planes Especiales afecten a Municipios de diversas Provincias, corresponde la emisión del informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

Artículo 57.— *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 y otras análogas:

- a) Desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.
 - b) Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.
 - c) Obras de saneamiento para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, como abastecimiento y saneamiento de aguas y tratamiento de residuos.
 - d) Protección del patrimonio edificado y reforma interior en suelo urbano.
2. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Parciales en los artículos 50 ó 53 de esta Ley.

Artículo 58.— *Planes Especiales de Reforma Interior.*

Los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano sólo podrán formularse en desarrollo de los ámbitos u otras previsiones contenidas en el Plan General, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior y de acuerdo con las reglas siguientes:

- a) Podrán constituir el objeto de estos Planes operaciones integradas o actuaciones aisladas que, en desarrollo de la estructura fundamental de la ordenación prevista por el Plan General, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano, 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.
- b) Contendrán las determinaciones y documentos 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 en los artículos 44 a 48 de esta Ley, incluyendo las reglas de edificabilidad y los módulos de reserva, sin perjuicio de la potestad del Gobierno de adaptar éstos a las especiales características del suelo urbano. En tanto el Gobierno no haga uso de la anterior potestad de adap-

tación, los Planes Generales de Ordenación Urbana podrán determinar los módulos de reserva aplicables.

- c) Los Planes que tengan por objeto operaciones integradas contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, los plazos de ejecución y los sistemas de actuación. En los casos de propietario único, podrán contener las determinaciones relativas a las cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán.

Artículo 59.— *Conjuntos de Interés Cultural.*

1. La declaración de un Conjunto de Interés Cultural determinará la obligación del Ayuntamiento 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 legislación del Patrimonio Cultural Aragonés. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Parciales en los artículos 50 ó 53 de esta Ley.
2. No obstante, no será preceptiva la formulación de este Plan Especial cuando el Ayuntamiento 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

Instrumentos complementarios y subsidiarios

Sección 1ª. **Estudios de detalle**

Artículo 60.— *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 estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales 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, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por éste. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Artículo 61.— *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 treinta días hábiles 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.
- b) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.
- c) El particular podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la adicional quinta de esta Ley, cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el Ayuntamiento los haya iniciado efectivamente, y, tras su práctica y acreditación, 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 su solicitud. En tal caso, la aprobación se acreditará mediante la correspondiente certificación, en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

Sección 2ª.

Otros instrumentos

Artículo 62.— *Normas Subsidiarias.*

1. Las Normas Subsidiarias de ámbito provincial tienen por objeto establecer la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicable en los Municipios que carezcan de Plan General. También cabrá incluir en dichas Normas la delimitación de los suelos urbanos de los Municipios que carezcan de ella, en el supuesto previsto en el artículo siguiente.
2. Las Normas a que se refiere el párrafo anterior podrán ser formuladas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.
3. Aprobadas inicialmente las Normas, se someterán a información pública por plazo mínimo de un mes. También se dará audiencia a todos los Municipios afectados.

4. El mismo órgano plenario, en vista del resultado de la información pública, podrá aprobar provisionalmente las Normas, con las modificaciones que procedieren.
5. La aprobación definitiva de las Normas Provinciales corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, cuyo silencio tendrá valor denegatorio de la aprobación definitiva, en los términos de la legislación del procedimiento administrativo común.

Artículo 63.— *Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.*

1. Los Municipios que carezcan de Plan General formularán un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, que deberá contener el señalamiento de los terrenos comprendidos en el mismo por contar con los requisitos establecidos en el artículo 13, letra a), de esta Ley. El resto de los terrenos del término municipal quedará clasificado como suelo no urbanizable.
2. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el artículo 50 de esta Ley.

Artículo 64.— *Ordenanzas urbanísticas.*

1. Mediante Ordenanzas urbanísticas, los Municipios podrán regular:
 - a) Los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas 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 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 1ª.

Suspensión de licencias

Artículo 65.— *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 párrafo 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 66.— *Plazos.*

1. La suspensión a que se refiere el párrafo primero del artículo anterior se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiese 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 párrafo 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.

Sección 2ª.

Efectos

Artículo 67.— *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 68.— *Ejecutividad.*

Los Planes urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contengan. Si la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, los Planes carecerán de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la correspondiente rectificación.

Artículo 69.— *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 70.— *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 3ª.

Vigencia y alteración

Artículo 71.— *Reglas generales.*

1. Los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística 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 72.— *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 al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio o a la 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, espacios libres y otros.*²⁴
3. *Se considerará sustancial en todo caso la alteración que determine, por sí misma 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 de suelo urbanizable delimitado concertado, 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 de suelo urbanizable delimitado concertado.*²⁵

Artículo 73.— *Procedimiento de modificación.*

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los Planes deberán contener los siguientes elementos:

24. Según la modificación operada por el artículo 2, apartado Diecisiete de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.72.2 de la Ley 5/1999, era la siguiente: "*Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la 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, espacios libres públicos y otros*".

25. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Diecisiete de la Ley 1/2008, de 4 de abril. Esta redacción proviene del art.2.15 del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

- 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 similar al modificado.
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 50 de esta Ley 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) El informe negativo del Consejo o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el Ayuntamiento.

Artículo 74.— *Requisitos especiales.*

- 1. Cuando la modificación del Plan tendiera a incrementar el aprovechamiento residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, salvo que el incremento derive de aumentos de edificabilidad que precisen cesiones inferiores a doscientos metros cuadrados de superficie, debiendo ubicarse los nuevos espacios preferentemente en el ámbito objeto de la modificación.
- 2. Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico del suelo no urbanizable especial o 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 la superficie de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el

Plan, así como el previo informe favorable de la Comisión Jurídica Asesora.

3. Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los Planes Parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.
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.*²⁶

Artículo 75.—*Modificaciones dotacionales.*

En todo caso, la modificación del destino de los terrenos reservados en los Planes para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses, aun tratándose de reservas establecidas en el Plan General. 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.

26. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Dieciocho de la Ley 1/2008, de 4 de abril. Esta redacción proviene del art.2.16 del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón

TÍTULO III

INSTRUMENTOS ESPECIALES

CAPÍTULO I

Proyectos supramunicipales

Artículo 76.— *Objeto.*

Mediante la aprobación de Proyectos Supramunicipales, podrá autorizarse la urbanización de suelo urbanizable no delimitado y de suelo no urbanizable genérico para actividades industriales o de servicios de especial importancia, grandes equipamientos colectivos y edificación de viviendas de promoción pública, siempre que requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno o exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados.

Artículo 77.— *Declaración.*

1. Con carácter previo, deberá producirse la declaración del interés supramunicipal del Proyecto.
2. Corresponde al Consejero competente por razón de la materia, previa audiencia a los Ayuntamientos afectados y con informe favorable del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, pronunciarse sobre la concurrencia del interés supramunicipal. A tal efecto, las personas o entidades promotoras podrán presentar propuestas de actuaciones, en las que se indicarán las características fundamentales de las mismas, justificando su interés supramunicipal. Transcurrido el plazo de tres meses desde la presentación de una propuesta sin producirse resolución expresa, aquélla se entenderá desestimada por silencio administrativo.
3. La declaración previa del interés supramunicipal será requisito necesario para que pueda seguirse el procedimiento de aprobación del Proyecto, pero no condicionará la resolución que se derive de la tramitación de dicho procedimiento.

4. *La determinación de la ubicación de un Proyecto Supramunicipal en el acuerdo de declaración del interés supramunicipal comporta la declaración de utilidad pública por tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por dos años más por causa justificada, previa audiencia de los propietarios afectados. Asimismo, cuando se hayan cumplido los trámites establecidos en la normativa de expropiación forzosa, comportará también la necesidad de ocupación a los efectos expropiatorios.*²⁷

Artículo 78.— *Concurso para la ubicación.*

1. El Consejero competente por razón de la materia podrá convocar concurso al objeto de seleccionar los terrenos más adecuados para la ubicación de los Proyectos Supramunicipales, conforme a las características fundamentales de la actuación propuesta.
2. Podrán concurrir al concurso cualesquiera personas que acrediten la disponibilidad del suelo necesario y la conformidad de los Ayuntamientos afectados.
3. El concurso se adjudicará a la oferta más ventajosa, de conformidad con las bases de la convocatoria.

Artículo 79.— *Contenido.*

1. Determinada la ubicación, en su caso, conforme a lo establecido en el artículo anterior, cabrá formular los Proyectos Supramunicipales, que contendrán un grado de detalle equivalente al del Plan Parcial y al del Proyecto de Urbanización, a los que sustituirán.
2. Los Proyectos Supramunicipales incorporarán, como mínimo, las siguientes determinaciones, plasmadas en los documentos y planos que resulten necesarios:
 - a) Estudios previos de las instalaciones o edificaciones objeto de la actuación.

²⁷.Según redacción dada por el artículo 2, apartado Diecinueve de la Ley 1/2008, de 4 de abril. Esta redacción proviene del art.2.17 del *Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón*. La Ley 1/2008, sustituye la preposición "a" delante de "los propietarios" por la preposición "de".

- b) Ordenación propuesta, con explicación de las soluciones adoptadas en cuanto al acceso rodado y aparcamiento de vehículos, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía y demás servicios urbanísticos, debiendo garantizarse el adecuado enlace con los sistemas generales.
- c) Previsiones contenidas en el planeamiento territorial y urbanístico aplicable y articulación con las mismas, si las hubiere.
- d) Análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.
- e) Programación temporal de la ejecución del Proyecto, con previsión, en su caso, de distintas fases en la ejecución de las obras.
- f) Estudio económico-financiero, en el que se precisarán los costes del Proyecto y las fuentes de financiación a utilizar y se justificará su viabilidad económica y el canon que en su caso deba pagarse al Municipio.

Artículo 80.— *Procedimiento de aprobación.*

1. Corresponde al promotor formular los distintos documentos que hayan de integrar el Proyecto Supramunicipal.
2. Presentada ante el Departamento competente la documentación correspondiente a un Proyecto, el mismo será sometido simultáneamente, por plazo de dos meses, a los trámites de audiencia de los Municipios afectados, información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. Asimismo, se recabarán cuantos informes sean preceptivos y aquellos otros cuya evacuación se considere conveniente.
3. Compete al Gobierno de Aragón aprobar los Proyectos Supramunicipales.
4. Cuando la realización del Proyecto requiera la tramitación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, no podrá producirse su aprobación hasta tanto no haya sido dictada la correspondiente Declaración de Impacto por el órgano competente.

5. Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del Proyecto sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.

Artículo 81.— *Efectos.*

1. La ejecución de los Proyectos Supramunicipales promovidos por particulares se realizará por el sistema de actuación de concesión de obra urbanizadora, que gestionará el Departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma correspondiente, conforme a lo establecido en los artículos 152 a 156 de esta Ley.
2. El acuerdo de aprobación del Proyecto podrá incorporar 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.
3. Las determinaciones de ordenación contenidas en los Proyectos Supramunicipales vincularán a los instrumentos de planeamiento de los Municipios afectados y prevalecerán sobre los mismos. En todo caso, el Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes podrá ordenar la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en esta Ley.

CAPÍTULO II

Convenios urbanísticos

Artículo 82.— *Objeto.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma 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 urbanizadora.
2. Estos convenios tendrán carácter administrativo.
3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas.

4. 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.

Artículo 83.— *Convenios sobre 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, que los aprobará con carácter inicial y con carácter definitivo debiendo mediar un período de información pública por plazo de un mes desde la aprobación inicial.*²⁸
3. El Ayuntamiento estará obligado a tramitar la aprobación o alteración del planeamiento a la que se haya comprometido, pero conservará la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público. Si, finalmente, no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto, sin perjuicio de las indemnizaciones que pudieran proceder.
4. *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 afec-*

28. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Veinte de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.83.2 de la Ley 5/1999, era la siguiente: "La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio".

*tados incluidos en dicho ámbito que no sean parte en el convenio, incluso en aquellos supuestos en los que, 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.*²⁹

Artículo 84.— *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.
2. *Mediando convenio, el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio podrá tener lugar mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, que quedará siempre afectada a la construcción de vivienda protegida o equipamientos públicos, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública incluido en el ámbito correspondiente. En cualesquiera supuestos en los que 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 sociedades de tasación independiente.*³⁰
3. Cuando los particulares que suscriban el convenio, contando con la conformidad de todos los propietarios afectados, asuman la completa responsabilidad de la urbanización en una unidad de ejecución o en una etapa completa de la misma, podrán definir su ejecución en todos los detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley.

29. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Veintiuno de la Ley 1/2008, de 4 de abril. Esta redacción proviene del art.2.18 del *Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón*.

30. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Veintidós de la Ley 1/2008. Esta redacción proviene del art. 2, apartado 19 del *Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón*. Al final del primer inciso aparecía la referencia final a “o, si lo ofreciese el obligado a ceder, en otros del mismo Municipio”. La redacción originaria del art.84.2 de la Ley 5/1999, era la siguiente: “Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio mediante el pago, siempre de manera excepcional, de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir la pertinente valoración pericial.”

4. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días sobre el proyecto de convenio.

CAPÍTULO III

Patrimonios públicos de suelo

Sección 1ª.

Organización

Artículo 85.— *Constitución.*³¹

1. *La Administración de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana deberán constituir su respectivo patrimonio público de suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, facilitar la ejecución del planeamiento y los restantes fines establecidos en el artículo siguiente.*
2. *Transcurrido el plazo de un año desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana sin que haya tenido lugar la constitución del patrimonio municipal del suelo, se entenderá constituido por ministerio de la ley, quedando sujetos los bienes que lo integren al régimen jurídico establecido en esta Ley.*
3. *El Consejero competente en materia de urbanismo podrá dispensar a Municipios con población de derecho inferior a dos mil habitantes de la obligación de constituir el patrimonio municipal del suelo. En el expediente deberá acreditarse la innecesariedad del patrimonio municipal del suelo atendida la finalidad del mismo de conformidad con esta Ley.*

31. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Veintitrés de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción de este artículo proviene del art.2, apartado 20 del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón. La Ley 1/2008 sustituye en su apartado 4, inciso primero la referencia a "en este apartado" por la de "en el anterior apartado". La redacción originaria del art. 85 de la Ley 5/1999 era la siguiente: "La Administración de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana deberán constituir su respectivo patrimonio público de suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento".

4. *La exención quedará sin efecto por ministerio de la Ley, salvo que medie resolución en sentido contrario del Consejero competente en materia de urbanismo, en aquellos Municipios que, habiendo sido eximidos, superen durante cinco años consecutivos el umbral demográfico establecido en el apartado anterior. En todo caso, el Consejero competente en materia de urbanismo podrá revocar la exención, a instancia del Municipio o del Director General competente en materia de urbanismo, cuando se alteren sustancialmente las circunstancias que justificaron la exención.*

Artículo 86.— *Naturaleza jurídica.*

1. *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:*³²
 - a) *Obras de urbanización en suelo urbano.*
 - b) *Obtención y ejecución de dotaciones locales en suelo urbano consolidado o de sistemas generales.*
 - c) *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) *Actuaciones de iniciativa pública de renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de vivienda.*
 - e) *Gastos de realojo y retorno.*

32. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Veinticuatro de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción de este artículo proviene del art.2.21 del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre. La Ley 1/2008, introduce en la letra a) al final la referencia a "suelo urbano".

- f) *Compra y, en su caso, rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamientos públicos.*
2. En el supuesto de los patrimonios públicos de suelo constituidos por los municipios, los bienes que lo integren constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales.

Artículo 87.— *Bienes integrantes.*³³

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 afección. 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 88.— *Reservas de terrenos.*

1. Los Planes Generales podrán establecer, sobre suelo clasificado como urbanizable no delimitado, reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
2. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, por un plazo máximo de cuatro años.

33. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Veinticinco de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.87 de la Ley 5/1999, era la siguiente: "*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. El importe de las cesiones en metálico también se incorporará a este Patrimonio. c) Los clasificados como suelo no urbanizable que se adquieran con la finalidad de incorporarlos al Patrimonio Público del Suelo.*"

Sección 2ª.

Objeto

Artículo 89.— *Destino.*

1. Los bienes del Patrimonio Público del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en los artículos siguientes y en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.
2. No obstante, la Administración podrá enajenar, mediante subasta, los bienes del Patrimonio Público del Suelo cuando el planeamiento urbanístico atribuya a los terrenos una finalidad incompatible con los fines señalados en el párrafo anterior o cuando las circunstancias de situación, precio y otras análogas de los terrenos lo hagan aconsejable. Igualmente, la Administración podrá permutar, de acuerdo con la legislación de aplicación, los bienes del Patrimonio Público del Suelo por otros bienes inmuebles que precise la Administración a efectos urbanísticos.
3. *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:*³⁴
 - 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 permuta, conforme a la normativa de vivienda y garantizando la publicidad y concurrencia en los términos establecidos en la normativa de contratación y patrimonio de las Administraciones públicas.*
 - b) *Cuando en virtud del planeamiento o de acuerdo expreso del órgano municipal competente se destinen a usos residencia-*

34. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Veintiséis de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción de este artículo proviene del art.2.23 del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre.

les 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.*

Artículo 90.— Cesiones onerosas.

1. Los terrenos pertenecientes al Patrimonio Público de Suelo con calificación adecuada a los fines establecidos en el párrafo primero del artículo anterior sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso, salvo en los supuestos previstos en el párrafo segundo del mismo artículo anterior y en el caso de cesión a entidades de carácter benéfico y social que promuevan viviendas de protección pública.
2. Su precio no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real 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.
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 91.— Cesiones gratuitas.

1. En casos justificados, podrán las Administraciones ceder terrenos del Patrimonio Público de Suelo, gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico, para ser destinados a viviendas de protección pública, mediante concurso cuyo pliego de condiciones establecerá las condiciones previstas en el artículo anterior.

2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera, podrán también las Administraciones ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el dominio de terrenos en favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro, para destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos Municipios.

Artículo 92.— Cesiones entre Administraciones.³⁵

Los Municipios, la Administración de la Comunidad Autónoma y sus entidades instrumentales podrán transmitirse terrenos, directamente e incluso a título gratuito, comprendidos los de 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.

Artículo 93.— Derecho de superficie.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los Ayuntamientos y las demás personas públicas podrán constituir derechos de superficie en terrenos de los patrimonios públicos de suelo respectivos, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.
2. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores para los diversos supuestos.

Artículo 93.bis.— Derecho de tanteo y retracto.³⁶

1. *En todo caso, la enajenación o cesión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo deberá efectuarse en condiciones que*

35. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Veintisiete de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.92 de la Ley 5/1999, era la siguiente: "Los Ayuntamientos, la Administración de la Comunidad Autónoma y sus respectivas entidades instrumentales podrán transmitirse terrenos, directamente e incluso a título gratuito, comprendidos los del Patrimonio Público de Suelo, con fines de promoción pública de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras instalaciones de uso público o interés social".

36. El artículo 93.bis fue introducido por la Ley 15/1999, de 29 de diciembre. Su redacción actual procede de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, cuya Disposición adicional tercera modificó la formulación inicial de los apartados primero, segundo, cuarto y séptimo.

aseguren, cuando proceda, los plazos máximos de urbanización y edificación y los precios finales de las viviendas.

- 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.*
- 3. En los Ayuntamientos que cuenten con Patrimonio Municipal del Suelo funcionará un registro administrativo de las transmisiones de los bienes y derechos que tienen origen en aquél a los efectos de poder ejecutar los derechos de tanteo y retracto. Este registro deberá comunicar su contenido a los notarios y registradores. Al registro se le deberán comunicar los actos de transmisión por parte de los propietarios o beneficiarios.*
- 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.*
- 5. La Administración municipal podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se haya hecho al registro la notificación a que se refiere el número anterior, durante sesenta días naturales a partir de la fecha en que la Administración haya tenido conocimiento de la transmisión realizada.*
- 6. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión. La transmisión realizada, transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a los efectos del ejercicio del derecho de retracto.*

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-artístico.*

TÍTULO IV

EJECUCIÓN DEL PLANTEAMIENTO

CAPÍTULO I

Instrumentos generales

Artículo 94.— *Finalidades.*

La ejecución del planeamiento se desarrollará sistemáticamente mediante Proyectos de Urbanización, en unidades de ejecución que garanticen el reparto equitativo de beneficios y cargas, a través de uno de los sistemas de actuación, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

Artículo 95.— *Competencias.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los Municipios, y se desarrollará a través de los sistemas de actuación directa o indirecta regulados en la presente Ley.
2. La ejecución de los Proyectos Supramunicipales corresponde al Departamento competente por razón de la materia, que aplicará, si es preciso, los sistemas de expropiación o concesión de obra urbanizadora.

Artículo 96.— *Presupuestos de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.
2. En suelo urbano, será suficiente la aprobación del Plan General, si éste contuviera su ordenación detallada. A falta de ordenación

detallada, se precisará la previa aprobación del correspondiente Plan Especial o, en su caso, Estudio de Detalle.

3. En suelo urbanizable, se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector.
4. Las obras aisladas y de remodelación previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado se ejecutarán asistemáticamente mediante Proyectos de Obras Ordinarias.

Artículo 97.— *Proyectos de Urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el suelo urbano y los Planes Parciales y Especiales.
2. Los Proyectos de Urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del Proyecto. 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. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será el mismo establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de esta Ley.

Artículo 98.— *Proyectos de Obras Ordinarias.*

1. En suelo urbano consolidado, se realizarán Proyectos de Obras Ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento

urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

2. Los Proyectos de Obras Ordinarias se registrarán por lo establecido en la legislación de régimen local, pero, en todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

Artículo 99.— *Unidades de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.
2. 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, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.
3. La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el Plan General y, en su caso, en los Planes Especiales para el suelo urbano, así como en los Planes Parciales para el suelo urbanizable. Su modificación o supresión, así como su establecimiento, cuando los Planes no contuvieran la delimitación, seguirá el mismo procedimiento de aprobación establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de esta Ley.
4. La delimitación de unidades de ejecución para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano consolidado 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 18 de esta Ley, salvo en su letra d), conforme a lo previsto en el párrafo 1 del artículo 102 de esta misma Ley.

CAPÍTULO II

Aprovechamiento urbanístico

Artículo 100.— *Definiciones.*

1. El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construable susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característicos, resultante de las determinaciones establecidas por el planeamiento, de acuerdo con la Ley.
2. El aprovechamiento urbanístico subjetivo indica la superficie construable de uso y tipología característicos que el titular de un terreno y la Administración Municipal, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

Artículo 101.— *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 distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y los costes generados por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.
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. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución no podrá diferir en más de un quince por ciento del correspondiente a cualquier otra unidad de ejecución del mismo sector.
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 se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores incluidos en el mismo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.
5. Para el cálculo del aprovechamiento medio, se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, sector y 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.

Artículo 102.— *Aprovechamiento en suelo urbano.*³⁷

1. *En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el 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 uni-*

35. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Veintiocho de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.102 de la Ley 5/1999, era la siguiente: "1. *En suelo urbano consolidado y en las operaciones de rehabilitación o reforma integral en suelo urbano no consolidado el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.* 2. *En las operaciones 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 aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo primero de este artículo para la renovación o reforma integral. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde a la Administración.* 4. *El Plan General de Ordenación Urbana podrá prever que el destino de los inmuebles singulares del Patrimonio Cultural Aragonés y de los protegidos por el planeamiento urbanístico a usos hosteleros y comerciales no consuma la edificabilidad correspondiente a la unidad de ejecución o al sector.*"

dad 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. En las actuaciones de dotación, el aprovechamiento correspondiente al propietario será, además del anterior, el residual resultante de deducir del total el diez por ciento del incremento del aprovechamiento medio atribuido al ámbito correspondiente. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso a la Administración.*
- 4. 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 reducir excepcionalmente, y de forma específicamente motivada, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al Municipio 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 estudio económico-financiero, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al Municipio hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento del aprovechamiento medio de referencia.*
- 5. El Plan General de Ordenación Urbana podrá prever que el destino de los inmuebles singulares del Patrimonio Cultural Aragonés y de los protegidos por el planeamiento urbanístico a usos hosteleros y comerciales no consuma la edificabilidad correspondiente a la unidad de ejecución o sector.*

Artículo 103.— *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.
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 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.* ³⁸

Artículo 104.— *Diferencias de aprovechamiento.*

1. Cuando los aprovechamientos objetivos de una unidad de ejecución superen al aprovechamiento medio del sector en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable no delimitado o al aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, el excedente corresponderá al Ayuntamiento, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o 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 sub-

38. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Veintinueve de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.103.3 de la Ley 5/1999, era la siguiente: "El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde a la Administración".

jetivos netos, después de cesiones al Ayuntamiento, que correspondan al resto de los propietarios integrados en la misma unidad de ejecución.

3. En defecto del procedimiento de compensación previsto en el párrafo primero de este artículo, cuando el aprovechamiento objetivo atribuido a una propiedad o unidad de ejecución sea inferior a su aprovechamiento subjetivo, el Ayuntamiento podrá:

- 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 105.— *Bienes de dominio público.*

1. Cuando en la unidad de ejecución existieren bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico 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, 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 III

Obtención de terrenos dotacionales

Sección 1ª.

Modalidades

Artículo 106.— *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 previstos por el Plan General.
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.

Artículo 107.— *Sistemas generales.*

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 en una unidad de ejecución, cuando ello sea posible.
- b) Cuando la modalidad anterior no fuera practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de un sector o del suelo urbanizable 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 no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

Artículo 108.— *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 en que se incluyan.

Artículo 109.— *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, asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias. En este caso el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

Sección 2ª.

Ocupación directa

Artículo 110.— *Concepto.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas 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 Ayuntamiento 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 Ayuntamiento.

Artículo 111.— *Procedimiento.*

La aplicación de la ocupación directa para la obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

1ª Se publicará y notificará a los interesados la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos subjetivos correspondientes a cada uno de ellos y unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos.

2ª La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la anterior notificación, y en tal momento se levantará acta, en la que el Ayuntamiento hará constar, al menos:

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 urbanísticos que les correspondan.

d) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

3ª 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 112.— *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 Ayuntamiento 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 Ayuntamiento la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Provincial 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 IV

Expropiación forzosa

Artículo 113.— *Supuestos expropiatorios.*

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se haya establecido este sistema de actuación para la unidad de ejecución correspondiente.
- 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, antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- e) En los demás supuestos legalmente previstos.

Artículo 114.— *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 la urbanización de los terrenos y su edificación 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, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento del propietario requiriendo el cumplimiento. Si transcurrieran seis meses desde el requerimiento sin que el propietario haya iniciado el proceso de cumplimiento de la obligación de urbanizar o edificar, se iniciará el correspondiente expediente.
3. En estos casos, del justiprecio se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.

Artículo 115.— *Deber de edificar.*

1. Los Ayuntamientos 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 la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, el Ayuntamiento 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 de los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas de protección pública o, cuando ello no resulte conveniente, a otros fines de interés social.
3. El incumplimiento por parte del Ayuntamiento del plazo de dieciocho meses para edificar habilitará al antiguo propietario a solicitar la reversión de las mismas.

Artículo 116.— *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 de los propietarios.

Artículo 117.— *Servidumbres.*

1. Cuando para la ejecución de un Plan no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidum-

bre 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 118.— *Prohibición de construcciones.*

Sobre la superficie objeto de expropiación no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, salvo en los casos previstos en el artículo 70 de esta Ley, previa autorización del Ayuntamiento.

Artículo 119.— *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 párrafo anterior sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación, los interesados podrán advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, en los mismos términos establecidos en relación con la ocupación directa en el artículo 112, párrafos segundo y tercero, de esta Ley.

TÍTULO QUINTO

SISTEMAS DE ACTUACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1ª. **Reglas comunes**

Artículo 120.— *Modalidades.*

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación, directa o indirecta, que el Ayuntamiento elija en cada caso.
2. Constituyen modalidades de actuación administrativa directa los sistemas de expropiación y cooperación.
3. Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora.

Artículo 121.— *Elección.*

1. La elección del sistema de actuación se llevará a cabo en el planeamiento o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución. Siempre que el planeamiento general lo permita y así se prevea en el proyecto de planeamiento de desarrollo de iniciativa privada, la Administración deberá fijar el sistema o sistemas de actuación indirecta propuestos por los particulares. Para que la propuesta de aplicación del sistema de compensación sea vinculante, el proyecto de planeamiento deberá ser suscrito por propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad o unidades a ejecutar por dicho sistema.
2. En el ámbito del suelo urbano no consolidado en el que no sea preciso planeamiento de desarrollo, siempre que el planeamiento general lo permita, se fijará el sistema de actuación propuesto por

la iniciativa privada, aplicándose lo establecido en el párrafo anterior respecto al sistema de compensación.

3. Cuando un sistema de actuación indirecta no estuviere siendo desarrollado conforme a los plazos fijados en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se considerará justificada su sustitución, que se acordará por el Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por plazo común de veinte días.
4. *Cualquier persona podrá instar ante el Ayuntamiento la declaración de incumplimiento de los plazos aplicables en el sistema de compensación y su sustitución conforme a lo establecido en el apartado anterior por el sistema de concesión de obra urbanizadora. El Ayuntamiento podrá optar, no obstante, por aplicar un sistema de actuación directa en lugar de fijar el sistema de concesión de obra urbanizadora.*³⁹

Artículo 122.— *Reducción de cargas.*

Quando la actuación en determinadas unidades de ejecución del suelo urbano no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

Artículo 123.— *Gastos de urbanización.*

1. En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios y demás titulares de aprovechamientos subjetivos se 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,

39. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Treinta de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción de este artículo proviene del art.2.27 del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre.

conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los Planes y Proyectos, incluidas, en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos, 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.

- 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 y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la reparcelación.
 - d) En los supuestos de actuación mediante el sistema de concesión de obra urbanizadora, el coste de los Planes de desarrollo y de los Proyectos de Urbanización y los demás gastos acreditados en los términos establecidos reglamentariamente, que se abonará, en su caso, a quien hubiese promovido útilmente la aplicación del sistema sin resultar adjudicatario de la concesión.
2. El pago de los gastos de urbanización podrá realizarse, previo acuerdo de la Administración con los propietarios interesados, cediendo éstos terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.
3. Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios y titulares en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

Sección 2ª.

Reparcelación

Artículo 124.— *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 del Municipio.

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 Ayuntamiento, en su caso.
3. La aplicación de los sistemas de actuación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que resulte suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas para todos los propietarios.
4. Sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, supletoriamente se aplicarán a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

Artículo 125.— *Contenido.*

El Proyecto de Reparcelación se ajustará a los siguientes criterios, salvo que los propietarios, 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 considerará el básico de repercusión con las correcciones que procedan por aplicación de los coeficientes de ponderación previstos en el planeamiento o que deriven de la situación y características de cada parcela en la unidad de ejecución, determinadas en la forma que señale la normativa sobre fijación de valores catastrales.

Si el valor básico de repercusión no estuviese fijado por la Administración tributaria conforme a las determinaciones del Plan en ejecución, se calculará con las mismas reglas que se utilizan para su fijación por la citada Administración tributaria.

- 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 gastos 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 el apartado b) de este mismo artículo, sin incluir los costes de urbanización.

El exceso de aprovechamiento privado en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

- f) Se procurará, siempre que sea posible, 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 126.— *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 127.— *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 los terrenos en un porcentaje superior a la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

2. En este caso, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor del Ayuntamiento y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

Artículo 128.— *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 129.— *Procedimiento.*

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el mismo establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de esta Ley, con la salvedad de que la iniciativa privada deberá producirse exclusivamente en el marco del correspondiente sistema de actuación.
2. No obstante, cuando estuvieran de común acuerdo la totalidad de los propietarios o, en su caso, el propietario único de la unidad de ejecución, podrán presentar para su directa aprobación definitiva por el Ayuntamiento propuesta de reparcelación formalizada en escritura pública, previa observancia del trámite de información pública, que los interesados podrán promover por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de esta Ley, cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el Ayuntamiento haya iniciado efectivamente el trámite.

Artículo 130.— *Efectos.*

El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Artículo 131.— *Normalización de fincas.*

1. La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.
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. Las diferencias se compensarán en metálico.
3. La normalización se acordará por el Ayuntamiento Pleno, con trámite de audiencia de los interesados por plazo de quince días.

CAPÍTULO II

Sistemas de actuación directa

Sección 1ª.

Sistema de expropiación

Artículo 132.— *Caracteres.*

1. En el sistema de expropiación, la Administración obtiene todos los terrenos y ejecuta la obra de urbanización. También puede ejecutar las obras de edificación.
2. La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.
3. La aplicación del sistema de expropiación exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados en la unidad de ejecución. Dicha relación habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días.

Artículo 133.— *Liberación.*

1. La Administración expropiante podrá, excepcionalmente, liberar de la expropiación a determinados derechos y bienes de propiedad privada o patrimoniales, mediante la imposición de las condiciones, términos y proporción en que habrán de vincularse los propietarios de los mismos a la gestión urbanística y las garantías para el supuesto de incumplimiento.
2. Una vez aprobadas las anteriores condiciones por la Administración expropiante, deberán ser aceptadas por el propietario de los bienes a liberar, abriéndose un período de información pública por término de veinte días, con carácter previo a la adopción del acuerdo de liberación por parte del órgano expropiante.

3. En ningún caso podrá aprobarse la liberación si la expropiación viene motivada por incumplimiento de los deberes urbanísticos del artículo 114.

Artículo 134.— *Parcelas resultantes.*

Finalizada en vía administrativa la expropiación de todos los terrenos afectados y aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento podrá ceder las parcelas resultantes, conforme al régimen aplicable a los bienes del Patrimonio Municipal del 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 y, en concreto, del de urbanización de los terrenos o, en su caso, realización simultánea de las obras de edificación y las de urbanización necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar.

Sección 2ª.

Sistema de cooperación

Artículo 135.— *Caracteres.*

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.
2. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, salvo cuando la reparcelación se hubiere tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

Artículo 136.— *Gastos.*

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta, sin que puedan exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.
2. El Ayuntamiento también podrá, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamien-

to en el pago de los gastos de urbanización. El beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento el interés legal correspondiente, desde el momento en que éste realice las obras.

Artículo 137.— *Colaboración.*

Los propietarios que representen, al menos, el veinticinco por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución podrán:

- a) Constituir asociaciones administrativas de propietarios, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.
- b) Ofrecer su colaboración al Ayuntamiento, que se concretará en la entrega de planos, documentos y cualquier tipo de antecedentes, así como en la elaboración y presentación del Proyecto de Reparcelación, que el Ayuntamiento estará obligado a tramitar de acuerdo con las reglas establecidas al efecto en la presente Ley.

CAPÍTULO III

Sistemas de actuación indirecta

Sección 1ª.

Sistema de compensación

Artículo 138.— *Caracteres.*

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

Artículo 139.— *Estatutos y Bases.*

1. Los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución presentarán, en el plazo establecido por el planeamiento y, en su defecto, en el plazo máximo de seis

meses desde la aprobación definitiva del Plan o de la delimitación de la unidad de ejecución, los proyectos de Estatutos de la Junta de Compensación y Bases de Actuación de ésta ante el Ayuntamiento respectivo.

2. El procedimiento de aprobación de los anteriores proyectos de Estatutos y Bases será el mismo establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de esta Ley, con la salvedad de entender limitada la iniciativa privada al porcentaje de propietarios establecido en el párrafo anterior.

Artículo 140.— *Incorporaciones y expropiaciones.*

Los propietarios dispondrán del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal aprobatorio de los Estatutos y Bases para incorporarse a la Junta de Compensación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. Podrán también incorporarse empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución.

Artículo 141.— *Procedimiento conjunto.*

Los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar a la aprobación definitiva del Ayuntamiento, conjunta o separadamente, las propuestas de Estatutos, Bases de Actuación, Proyecto de Reparcelación y, en su caso, Proyecto de Urbanización, procediendo tras su aprobación a constituir la Junta, en los términos establecidos en el artículo anterior.

Artículo 142.— *Junta de Compensación.*

1. La Junta de 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. Los cargos del órgano rector de la Junta recaerán necesariamente en personas físicas, formando parte del mismo un representante del Ayuntamiento.

3. Los acuerdos de la Junta serán susceptibles de recurso ante el Ayuntamiento Pleno.
4. La Junta podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros.

Artículo 143.— *Reparcelación.*

Corresponde a la Junta de Compensación, en el plazo de los seis meses siguientes a su constitución, formular el Proyecto de Reparcelación, conforme a lo establecido en los Estatutos y, en todo caso, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

Artículo 144.— *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 145.— *Responsabilidad.*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento, 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 Ayuntamiento para expropiar sus respectivos derechos, correspondiendo a la Junta la condición jurídica de beneficiaria.

Sección 2ª.

Sistema de ejecución forzosa

Artículo 146.— *Caracteres.*

1. En el sistema de ejecución forzosa, el Ayuntamiento ocupa los terrenos necesarios en favor de una Comisión Gestora, que realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.
2. El Ayuntamiento acordará la utilización de este sistema cuando se produjera el incumplimiento de cualquiera de los deberes inherentes al sistema de compensación y lo soliciten los propietarios que representen una cuarta parte, al menos, de la superficie de la unidad de ejecución.
3. El acto por el que se determine el sistema de ejecución forzosa se notificará a los propietarios, otorgándoles el plazo de un mes para adherirse al mismo.
4. Con independencia del ejercicio del derecho de adhesión a la ejecución, todos los propietarios de terrenos de la unidad de ejecución formarán parte necesariamente de la comunidad de reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

Artículo 147.— *Comisión Gestora.*

1. En el sistema de ejecución forzosa, la ejecución del planeamiento corresponde a una Comisión Gestora, con naturaleza jurídica y facultades idénticas a las de la Junta de Compensación.
2. Los Estatutos de dicha Comisión se elaborarán y aprobarán por el Ayuntamiento.
3. La Comisión se compone por representantes, a partes iguales, de los propietarios y del Ayuntamiento. Los miembros representantes de los propietarios serán elegidos, de entre ellos, por los que se hubieren adherido en plazo a la gestión del sistema. Los miembros representantes del Ayuntamiento serán designados y revocados libremente por éste. En todo caso, el Presidente de la

Comisión, que dispondrá de voto de calidad en las votaciones, será elegido por todos sus miembros entre los representantes del Ayuntamiento. Asumirá las funciones de Secretario un empleado municipal.

Artículo 148.— *Reparcelación.*

El Proyecto de Reparcelación, además del contenido común previsto en el artículo 125 de esta Ley, determinará las parcelas resultantes destinadas a compensar los gastos de urbanización previstos y sus posibles rectificaciones.

Artículo 149.— *Ocupaciones.*

1. La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará al Ayuntamiento para proceder inmediatamente y sin ulterior trámite a la ocupación, en favor de la Comisión Gestora, de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, siempre y cuando se prevea simultáneamente el inicio de las actuaciones correspondientes.
2. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá acordar, en favor de la Comisión Gestora, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición sobre los mismos como titular fiduciario.
3. Igualmente podrá el Ayuntamiento proceder a la inscripción registral a su favor del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo establecido en el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 150.— *Urbanización.*

1. La Comisión Gestora acordará las modalidades a adoptar para la realización de las obras y su financiación. Tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación, podrá enajenar los terrenos reservados para atender los gastos de urbanización o contratar con empresas urbanizadoras la ejecución material de las obras, a cambio de determinado aprovechamiento lucrativo con cargo a dichos terrenos.

2. En todo caso, las enajenaciones y obras se realizarán conforme a las prescripciones de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas relativas a capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación.

Artículo 151.— *Liquidación.*

Concluidas las obras, el aprovechamiento urbanístico sobrante, tras atender a los gastos de urbanización, se distribuirá entre los propietarios, en la proporción que corresponda a sus respectivos bienes originarios.

Sección 3ª.

Sistema de concesión de obra urbanizadora

Artículo 152.— *Caracteres.*

En el sistema de concesión de obra urbanizadora, el urbanizador realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes, obteniendo su retribución conforme a lo convenido con el Ayuntamiento.

Artículo 153.— *Adjudicación.*

1. Determinado este sistema de actuación, el Ayuntamiento procederá a la convocatoria y adjudicación de la concesión, conforme a las prescripciones de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas relativas a capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación.
2. La convocatoria describirá las labores a realizar por el urbanizador, que podrán consistir en la formulación de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Reparcelación, distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, con memorias de calidades, características básicas, costes máximos y plazos de construcción correspondientes.

3. En la convocatoria, el Ayuntamiento puede comprometer también el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo que considere de interés general prioritario.

4. ⁴⁰

Artículo 154.— *Responsabilidad.*

El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el planeamiento será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el urbanizador responsable de la actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes.

Artículo 155.— *Retribución.*

1. El urbanizador obtendrá su retribución a costa de los propietarios, en terrenos edificables o en metálico, en los términos establecidos en la concesión.
2. La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación.
3. La retribución en metálico se hará efectiva mediante cuotas de urbanización acordadas entre urbanizador y propietarios o, en su defecto, aprobadas por el Ayuntamiento, que habrán de satisfacer los propietarios, quedando sujetos los terrenos al pago de tales cuotas, como carga real, que figurará en el Proyecto de Reparcelación. El urbanizador podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cuotas adeudadas por los propietarios.

40. El art.153.4 ha sido derogado expresamente por la Disposición derogatoria única, apartado Segundo de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La derogación de este apartado proviene de la Disposición derogatoria única, apartado 2 del Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre. La redacción originaria del art. 153.4 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, era la siguiente: "4. *Conforme al siguiente orden de preferencia, tendrán derecho a subrogarse en la posición del urbanizador que hubiere resultado adjudicatario, asumiendo y garantizando sus mismos compromisos y obligaciones:* a) *Los propietarios de terrenos que representen más del cincuenta por ciento de la superficie afectada por la actuación. A tal efecto, los propietarios deberán constituir una entidad con personalidad jurídica propia que asumirá la responsabilidad en la gestión de la obra urbanizadora.* b) *Quien hubiese formulado los instrumentos de planeamiento y gestión que determinan la aplicación del sistema de concesión de obra urbanizadora.*"

Artículo 156.— *Ocupaciones.*

El Ayuntamiento, en los términos establecidos en la concesión, procederá a la ocupación inmediata de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.

TÍTULO SEXTO

EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Normas de directa aplicación

Artículo 157.— *Protección del paisaje.*

1. Las construcciones habrán de observar 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 en que se permita su realización.
2. 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.
3. Los mismos requisitos anteriores serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles.

Artículo 158.— *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 párrafo anterior, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas, edificados en más de dos terceras partes, los Ayuntamientos sólo podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

Artículo 159.— *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 160.— *Obligación de edificar.*

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá emprender la edificación o cesar el uso inadecuado dentro del plazo fijado en el planeamiento, 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 párrafo anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde el inicio de las obras.
3. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un período máximo igual a 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 161.— *Registro de Solares.*

1. Los Ayuntamientos que cuenten con Plan General podrán constituir un Registro de Solares, de carácter público, en el que se incluirán los solares y las construcciones en ruina o inadecuadas, una vez transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos en el artículo anterior.
2. Los Ayuntamientos que carecieran de Registro de Solares, en los mismos casos podrán expropiar los solares o construcciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, conforme a lo establecido en el artículo 114 de esta Ley.

Artículo 162.— *Inclusión.*

1. El acuerdo municipal de inclusión en el Registro de Solares contendrá la valoración del terreno, la edificabilidad y los plazos incumplidos y determinará la imposibilidad para su titular de iniciar o proseguir la edificación, con aplicación del régimen de venta forzosa establecido en los artículos siguientes.
2. Hasta la convocatoria de subasta, la inclusión en el Registro no impedirá la solicitud de licencia o el inicio o reanudación de la edificación, en cuyo caso la inclusión quedará sin efecto.

Artículo 163.— *Venta forzosa.*

1. El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a concurso público, bajo el tipo de licitación que resultare de la valoración del terreno. El precio obtenido se entregará al propietario.
2. Si el concurso público fuere declarado desierto, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un veinticinco por ciento.
3. Si el segundo concurso público también quedare desierto, el Ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble, por el precio de la última licitación, con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 164.— *Cese de efectos.*

Transcurridos los plazos establecidos en el artículo anterior sin que el Ayuntamiento hubiera ejercido las correspondientes actividades, la inclusión del inmueble en el Registro de Solares quedará sin efectos.

Artículo 165.— *Obligaciones del adquirente.*

1. El adquirente de solares y construcciones en el procedimiento de venta forzosa a que se refiere este capítulo quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año, a partir de la fecha de toma de posesión de la finca, e imprimirlas el desarrollo adecuado para su normal terminación, conforme a lo establecido en el artículo 160.2 de esta Ley.
2. El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

CAPÍTULO III

Licencias

Sección 1ª.

Modalidades

Artículo 166.— *Reglas comunes.*

1. Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación 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 Legislación de Régimen Local.
3. El cómputo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales se interrumpirá desde la solicitud por el inte-

resado 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 167.— *Licencia de actividad clasificada.*

La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

Artículo 168.— *Licencia de apertura.*

La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

Artículo 169.— *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 la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

Artículo 170.— *Licencia de instalación.*

La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refieren los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

Artículo 171.— *Resolución única.*

1. Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura 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 de actividad clasificada o de apertura 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.

Sección 2ª.

Licencias urbanísticas

Artículo 172.— *Actos sujetos.*

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 señalen los Planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realicen 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 173.— *Régimen.*

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. 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 174.— *Suministros.*

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.

Artículo 175.— *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 171 de esta Ley:

- 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 tratare 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 176.— *Silencio administrativo.*

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. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 177.— *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 en los párrafos siguientes de este artículo.
2. Cuando se trate de realizar grandes obras de ordenación territorial y cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión del proyecto de que se trate al Ayuntamiento correspondiente, para que en el plazo de un mes, notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.
3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado al Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, quien lo elevará al Gobierno de Aragón, previo informe del Consejo de Ordenación del Territorio. El Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en los artículos 71 a 75 de esta Ley.
4. Tanto si el Gobierno decidiera la ejecución del proyecto, en el caso previsto en el párrafo anterior, como si transcurriese el plazo para la intervención municipal prevista en el párrafo segundo sin comunicarse la oportuna resolución, la Administración de la Comunidad Autónoma procederá inmediatamente a realizar los actos correspondientes.

CAPÍTULO IV

Parcelaciones

Artículo 178.— *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 edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

Artículo 179.— *Parcelaciones ilegales.*

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. En defecto de caracterización en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

Artículo 180.— *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 181.— *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 182.— *Licencia o declaración.*

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que la contenga. Asimismo, las parcelaciones rústicas se sujetan 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 183.— *Procedimiento.*

1. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 173 a 177 de esta Ley, salvo las especialidades consignadas en los párrafos 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 1ª.

Ordenes de ejecución

Artículo 184.— *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.
2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los Ayuntamientos, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.
3. Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones el estado de ruina de las mismas, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, de conformidad con lo establecido en el artículo 192 de esta Ley.

Artículo 185.— *Procedimiento.*

1. Los Alcaldes podrán 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.

Artículo 186.— *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 Ayuntamiento podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.
2. En todo caso, el Ayuntamiento deberá subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.
3. La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio Ayuntamiento, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

Artículo 187.— *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 por circunstancias objetivas sobrevenidas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite ordinario 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 188.— *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 Ayuntamiento compruebe su adecuación a lo ordenado.
2. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

Artículo 189.— *Ejecución forzosa.*

1. La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a tres meses, sin que el importe de cada una de ellas pueda exceder del cinco por ciento del presupuesto de las obras, hasta un máximo de cinco multas.
2. 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 190.— *Áreas especiales de conservación.*

1. Los Ayuntamientos podrán delimitar áreas especiales de conservación, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, cuando la especial degradación o interés de determinados entornos urbanos así lo aconseje, en las cuales podrán realizarse actuaciones integrales de rehabilitación aplicando los regímenes de gestión establecidos en esta Ley.
2. En las áreas especiales de conservación, los propietarios de toda construcción o edificación deberán encomendar a técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de la misma. Los informes, cuya eficacia queda sujeta al correspondiente visado colegial y a su presentación en el municipio en el plazo de tres meses tras el vencimiento de cada período de cinco años, describirán el estado actual de la construcción o edificación y propondrán, en su caso, las medidas correctoras de las deficiencias observadas, así como su grado de ejecución.
3. No podrá declararse la situación legal de ruina de las construcciones o edificaciones situadas en áreas de especial conservación cuando no hubiesen sido realizadas las inspecciones periódicas o las medidas correctoras a las que se refiere el párrafo anterior.

Sección 2ª.

Declaración de ruina

Artículo 191.— *Supuestos.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, 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. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
 - b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
 - c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, se aplicará lo establecido en el artículo 188.2 de esta Ley.
4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Alcalde, bajo su responsabilidad, aunque a costa de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de éstos.

Artículo 192.— *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 Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en

un plazo de seis meses las necesarias obras de conservación, hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo.

2. En todo caso, cuando el Municipio opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

TÍTULO VII

DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

Inspección urbanística

Artículo 193.— 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 de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes el ejercicio de las más amplias funciones inspectoras en toda la Comunidad Autónoma. No obstante, su actuación inspectora se encaminará preferentemente a impedir actividades de parcelación o urbanización que sean ilegales, a proteger los sistemas generales y a defender el orden jurídico de interés supramunicipal.

Artículo 194.— Facultades.

1. Los inspectores urbanísticos están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora. Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial.

2. Los inspectores urbanísticos podrán recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado.
3. 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.

Artículo 195.— *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.
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 196.— *Obras y usos en curso de ejecución.*

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, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. 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.

Artículo 197.— *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 prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.
2. 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 párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.
3. El mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.

4. 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 198.— *Competencias autonómicas.*

1. El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá subrogarse en las competencias del Alcalde reguladas en los dos artículos anteriores, tras requerirle para su ejercicio, sin que en el plazo de los diez días siguientes se haya iniciado el oportuno procedimiento municipal.
2. El mismo Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo dispondrá directamente de las facultades establecidas en los dos artículos anteriores en relación con las construcciones en suelo urbanizable o no urbanizable llevadas a cabo sin la autorización regulada en el artículo 25 de esta Ley, cuando la misma fuera necesaria, o contra las condiciones de dicha autorización establecidas, en su caso, en el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

Artículo 199.— *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 tres 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.

Artículo 200.— *Revisión.*

1. Las licencias, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento en los casos y conforme a los plazos y procedimientos

tos establecidos en los artículos 102 y 103 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, dentro de los mismos plazos establecidos para la revisión por los preceptos citados en el párrafo anterior, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias u órdenes de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolas conforme a lo establecido en los artículos 65 y 66 de la Ley reguladora de las Bases del 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 201.— *Suspensión de suministros.*

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones serán notificadas a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de cinco días a la suspensión de los correspondientes suministros.
2. 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 202.— *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 203.— *Infracciones leves.*

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de veinticinco mil a quinientas mil pesetas:

- a) La realización de actos de parcelación sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables.
- b) La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad.
- c) El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.
- d) El incumplimiento de escasa entidad de las determinaciones de las Normas u Ordenanzas de edificación o del Proyecto de Urbanización.
- e) 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.
- f) Las acciones u omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.
- g) La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.

Artículo 204.— *Infracciones graves.*

Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de quinientas mil una pesetas a cinco millones de pesetas:

- a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones, siempre que no estén tipificados como infracción muy grave.
- b) La realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como infracción muy grave.
- c) El exceso de edificación, en altura, ocupación, parcela mínima, superficie construida o volumen, sobre la edificabilidad permitida en la licencia.
- d) La ejecución, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor en edificaciones calificadas como fuera de ordenación, salvo los casos autorizados.
- 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 sea importante.
- h) El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación.

Artículo 205.— *Infracciones muy graves.*

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de cinco millones una pesetas a cincuenta millones de pesetas:

- 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 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, sistemas generales, equipamientos, zonas verdes, espacios libres y suelo no urbanizable especial.
- d) El derribo de edificaciones objeto de protección especial conforme a la legislación urbanística.

Artículo 206.— *Responsables.*

- 1. En las infracciones en materia de urbanización, uso del suelo y edificación serán responsables 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 207.— *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. 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.
3. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
4. Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones deberán afectarse a actividades urbanísticas.

Artículo 208.— *Obligaciones adicionales.*

Con independencia de las sanciones personales, la Administración debe imponer las obligaciones de restaurar el orden urbanístico alterado, reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal e indemnizar los daños y perjuicios causados.

Artículo 209.— *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 cómputo de los plazos de prescripción se iniciará cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

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. 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.

Artículo 210.— *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 de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias sancionadoras por infracciones graves, y el Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, en el de las correspondientes a infracciones muy graves cuando, tras requerir al Ayuntamiento Pleno 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 ejerza, 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 párrafo anterior.

TÍTULO VIII

Régimen urbanístico de pequeños Municipios

CAPÍTULO I

Ordenación urbanística

Artículo 211.— *Pequeños Municipios.*

Los pequeños Municipios, con población de derecho inferior a quinientos habitantes, ejercerán sus competencias urbanísticas de con-

formidad con las especialidades establecidas en el presente Título, cuyo artículo 213 se extiende a los Municipios con población inferior a dos mil habitantes.

Artículo 212.— *Ausencia de Plan General.*⁴¹

En los pequeños Municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbana, los terrenos se clasifican, previo el correspondiente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano conforme al artículo 63 de esta Ley, como suelo urbano y suelo no urbanizable. El suelo urbano será directamente apto para la edificación, sin necesidad de que tenga la condición de solar, aunque el Ayuntamiento podrá imponer la ejecución simultánea de las obras de urbanización que considere precisas para mantener la configuración del casco urbano, exigiendo garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.

Artículo 213.— *Plan General.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana de los pequeños Municipios podrá limitarse a clasificar el suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases del suelo y a establecer la ordenación detallada del suelo urbano, el régimen de protección del suelo no urbanizable y las condiciones de urbanización del suelo urbanizable.
2. En suelo urbano, el Plan General de los pequeños Municipios deberá contener las siguientes determinaciones específicas:
 - a) Señalamiento de alineaciones y rasantes tanto interiores como exteriores.

41. Según redacción dada por el artículo 2, apartado Treinta y uno de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria del art.212 de la Ley 5/1999, era la siguiente: “En los pequeños Municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbana, los terrenos se clasifican, previo el correspondiente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano conforme al artículo 63 de esta Ley, como suelo urbano y suelo no urbanizable, **reconociéndose entre ambos una zona periférica formada por el área de terreno situada a una distancia igual o inferior a cien metros medidos desde las últimas edificaciones residenciales integradas en el suelo urbano, siempre que no deba clasificarse como suelo no urbanizable especial.** El suelo urbano será directamente apto para la edificación, sin necesidad de que tenga la condición de solar, aunque el Ayuntamiento podrá imponer la ejecución simultánea de las obras de urbanización que considere precisas para mantener la configuración del casco urbano, exigiendo garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.”

- b) División del suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución, expresando el sistema de actuación y el aprovechamiento medio que corresponda a cada una de ellas.

Artículo 214.— *Especialidades.*

El Plan General de los pequeños Municipios tendrá las características establecidas en el artículo anterior, pudiendo observar las siguientes especialidades:

- a) Constituirán el suelo urbano los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes.
- b) ⁴² .
- c) No será necesario clasificar ningún terreno como suelo urbanizable.
- d) No será necesario respetar ningún módulo de reserva de terrenos para espacios libres públicos destinados a parques, grandes zonas verdes y áreas de ocio, expansión y recreo.

42. Letra derogada expresamente por la Disposición derogatoria única, apartado Segundo de de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria de dicha letra de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, era la siguiente: "*b) La zona periférica estará formada por el área de terreno situada a una distancia inferior a ciento cincuenta metros contados desde el límite exterior del suelo urbano, siempre que no deba clasificarse como suelo no urbanizable especial.*"

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:

43. Los artículos 215 a 219 que integran este capítulo II han sido derogados expresamente por la Disposición derogatoria única, apartado Segundo de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La derogación de estos artículos proviene de la Disposición derogatoria única, apartado 2 del Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre. La redacción originaria de dichos artículos de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, era la siguiente:

“Artículo 215.-Construcciones en zona periférica.

En la zona periférica de los pequeños Municipios definida en el Capítulo anterior pueden autorizarse, conforme a lo establecido en el presente Capítulo, edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, así como otras construcciones de carácter agrícola propias del medio rural, siempre que se justifique que el terreno sobre el que se pretende construir va a ser dotado de servicios urbanísticos mediante la prolongación de las infraestructuras existentes.

Artículo 216.-Requisitos de las construcciones.

Las construcciones en la zona periférica de los pequeños Municipios deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Acomodarse a las características tipológicas tradicionales propias del núcleo de población en el que se ubiquen, integrándose en el ambiente rural de modo que no se perturbe la imagen del núcleo.*
- b) Tener la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos tres metros respecto a todos sus linderos. La franja de terreno correspondiente al retranqueo del lindero que da a la vía de acceso será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.*
- c) No rebasar la superficie construida de doscientos metros cuadrados si se destinan a vivienda familiar y quinientos metros cuadrados si se trata de edificios de uso agrícola.*
- d) No ocupar cada parcela que sea contigua a la vía o camino de acceso con más de un edificio destinado a vivienda o construcción de carácter agrícola.*

Artículo 217.-Conexión a redes.

Las construcciones autorizadas en la zona periférica de los pequeños Municipios deben poder conectarse a las redes generales municipales, salvo que sea innecesario en las construcciones de carácter agrícola, correspondiendo al propietario la ejecución de las obras necesarias para la conexión, sin perjuicio de su cesión gratuita al Ayuntamiento una vez ejecutadas. Dichas conexiones habrán de transcurrir por terreno de uso público, vinculándose su capacidad al número de parcelas edificables existente entre la edificación y la conexión a la red principal. Cabe autorizar la ejecución simultánea de las obras de acometida y de la edificación, así como la ejecución de las primeras de forma conjunta por varios interesados cuando así se acuerde por éstos. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir garantías suficientes del cumplimiento de estas obligaciones.

- 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.

Artículo 218.-Competencia.

Corresponde autorizar las construcciones en la zona periférica de los pequeños Municipios a los Ayuntamientos. En Municipios sin Plan General, la autorización requerirá el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, conforme al procedimiento establecido en el artículo 25 de esta Ley para las construcciones sujetas a autorización especial en suelo no urbanizable genérico.

Artículo 219.-Cesión de viales.

1. En la zona periférica e incluso en suelo urbano de los pequeños Municipios con Plan General cabe utilizar el sistema de actuación de cesión de terrenos viales, conforme a las siguientes características:

- a) Los propietarios deben ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados por el Plan a viales, zonas verdes y espacios libres.*
- b) Los terrenos destinados a dotaciones podrán ser adquiridos mediante expropiación forzosa.*
- c) Las obras de urbanización que lleve a cabo el Ayuntamiento deben financiarse mediante contribuciones especiales.*

2. En todo caso, el propietario que se considere perjudicado podrá solicitar la reparcelación de los terrenos. A tal efecto, si no estuvieran delimitadas unidades de ejecución, se considerará que toda la zona periférica integra una unidad de ejecución."

- 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.

Segunda.— *Unidad mínima de cultivo*

A los efectos prevenidos en el artículo 21 de esta Ley, 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. 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 Consejero de Agricultura y Medio Ambiente, se determinará la extensión de la unidad mínima de cultivo aplicable a los distintos municipios, zonas o comarcas del territorio aragonés.

Tercera.— *Cartografía*

Corresponde al Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes 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.

Cuarta.— *Evaluación de impacto ambiental*

Los planes y proyectos urbanísticos que deban someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental no podrán aprobarse definitivamente hasta que se hayan cumplido los requisitos exigidos en la legislación correspondiente.

Quinta.— *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 Ayuntamiento 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 Ayuntamiento.
 - b) El Secretario municipal tendrá la obligación personal de disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación disponible en el Ayuntamiento, durante el plazo aplicable.
 - c) Los comparecientes en el trámite podrán presentar sus alegaciones ante el Ayuntamiento, con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común. El Ayuntamiento 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 párrafo anterior, con la salvedad de que la convocatoria será notificada a los interesados por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

Sexta.— *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 el diario oficial correspondiente cuantas resoluciones y acuerdos deban serlo conforme a la legis-

lación 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 el boletín oficial de la Provincia 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.

Séptima.— *Adecuación de sanciones*

Se autoriza al Gobierno de Aragón para adecuar periódicamente el importe de las sanciones 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.

Octava.— *Adaptación y elaboración de Planes Generales*

El Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes 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.

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 nuevas Normas Subsidiarias Provinciales adaptadas a 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 esta Ley, dejarán de aplicarse las Normas Complementarias Provinciales.

Segunda.— *Instrumentos urbanísticos vigentes*

1. Los Planes 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. Podrán adaptarse a la misma conforme al procedimiento de modificación correspondiente.
2. Cuando los Planes y demás instrumentos urbanísticos no precisaren la modificación a que se refiere el párrafo anterior, por reunir las determinaciones exigibles conforme a esta Ley, bastará con la acreditación de tal extremo ante la Comisión Provincial de Urbanismo, que podrá acordar la homologación con el Plan o instrumento que corresponda. El silencio observado en este supuesto por la Comisión tendrá efecto denegatorio de la homologación.

Tercera.— *Régimen transitorio del suelo*

Mientras no tenga lugar la adaptación u homologación del planeamiento vigente a la entrada en vigor de esta Ley, se aplicarán 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 unidades de actuación o 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 de esta Ley.
- 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, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable no delimitado. No obstante, hasta tanto no estén fijados por el Plan General los criterios para delimitar los sectores a que hace referencia el artículo 38 de esta Ley, no se admitirá la presentación de Planes Parciales de iniciativa privada conforme a los artículos 51 a 53 de esta Ley.
- d) El suelo urbanizable programado existente, así como el suelo apto para urbanizar integrado en un área de reparto con varios sectores, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.

Cuarta.— *Instrumentos urbanísticos en tramitación*

Los Planes y demás instrumentos urbanísticos en tramitación que hubieran recibido la aprobación provisional a la entrada en vigor de esta Ley, deberán recoger las determinaciones exigidas en la misma para cada uno de ellos, pero podrán continuar su tramitación conforme a lo establecido en la legislación anterior, siempre que su aprobación definitiva se produzca dentro del primer año de vigencia de esta Ley. Si a la entrada en vigor de esta Ley todavía no se hubiera producido la aprobación provisional de los citados Planes e instrumentos urbanísticos, éstos se adaptarán en todos los aspectos a las exigencias de la misma.

Quinta.— *Autorización de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable*

La competencia municipal para autorizar mediante licencia de obras, edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, según lo previsto en el apartado c) del artículo 23 de esta Ley, sólo se aplicará en los Municipios que dispongan de Plan General adaptado u homologado a la misma, conforme a lo establecido en su disposición transitoria segunda, aplicándose entre tanto el procedimiento especial de autorización regulado en el artículo 25 de esta Ley.

Sexta.— *Unidades mínimas de cultivo*

Hasta tanto no se produzca la entrada en vigor del Decreto a que se refiere la disposición adicional segunda de esta Ley, 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.

Séptima.— *Regularización de parcelaciones ilegales*

1. Los procedimientos iniciados al amparo del Decreto 77/1995, de 18 de abril, de la Diputación General de Aragón, por el que se regula la elaboración y ejecución de los Planes Especiales de Regularización Urbanística, habrán de adaptarse a lo establecido en esta Ley.
2. Sólo podrán realizarse procesos de regularización o erradicación de las parcelaciones ilegales existentes a la entrada en vigor de esta Ley en las condiciones que establezca reglamentariamente el Gobierno de Aragón, de conformidad con los siguientes criterios:
 - a) En suelo urbano no consolidado o urbanizable deberá actuarse, en la medida de lo posible, a través de los procedimientos regulados en esta Ley para dichas clases de suelo.
 - 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 aprobará y ejecutará el correspondiente Plan Parcial.

- 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 contruidos o urbanizados.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.— *Derogaciones específicas*

Quedan expresamente derogadas las siguientes disposiciones:

- a) Artículos 46 a 52 y disposición transitoria séptima de la Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio.
- b) Decreto 70/1992, de 28 de abril, sobre Competencias y Distribución de las Mismas entre Diversos Órganos Urbanísticos.
- c) Artículos 4 a 8 y disposición transitoria única del Decreto 85/1990, de 5 de junio, de Medidas Urgentes de Protección Urbanística en Aragón.
- d) Decreto 14/1991, de 19 de febrero, de Protección Urbanística del Territorio propuesto para la posible realización de los Juegos Olímpicos de Invierno en Jaca.
- e) Decreto 15/1991, de 19 de febrero, sobre Garantías de Urbanización en la Ejecución Urbanística, salvo en su artículo 6.
- f) Decreto 77/1995, de 18 de abril, por el que se regula la elaboración y ejecución de los Planes Especiales de Regularización Urbanística.

Segunda.— *Cláusula general*

Quedan asimismo derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— *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) En el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo, los artículos 10.1, 11 a 15 y 18 a 21.
- b) En el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril, los artículos 28, 31, 34 y 35.
- c) En el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio, los artículos 14, 16, 18, 19.2, 19.3, 20, 21, 24 b), 25, 26.1, 26.2, 27 a 29, 36, 38, 39, 40.1, 40.2, 40.4, 40.5, 43.2, 46, 48 a 55, 58 a 64, 66 a 70, 77 a 87, 90, 96, 98, 99, 101 a), 102, 103, 115 a 118, 120, 121, 123.1, 123.3, 123.4, 125, 127, 128, 130, 131.5, 131.6, 132, 133, 136.1, 139, 140, 144 a 146, 149, 154, 156, 157.1, 157.3, 159, 164 a 168 y el Anexo, que se aplicará como si hubiera sido aprobado por el Gobierno de Aragón, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 47.4 de esta Ley.
- d) En el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 2187/1978, de 23 de junio, artículos 1 a 11, 17 a 28, 32, 33, 34.1, 34.4, 34.5, 35, 38, 39, 45 a 52, 55, 58 a 63 y 92.2.
- e) En el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1979, de 25 de agosto, los artículos 1, 5, 6.2, 7 a 17, 18.3, 19 a 30, 31.1, 31.4, 39.1, 40 a 42, 46, 47, 52 a 55, 58 a 63, 65, 67 a 130, 135 a 137 y 152 a 210.

Segunda.— *Desarrollo reglamentario*

En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno de Aragón aprobará el desarrollo reglamentario, total o parcial, de la misma.

Tercera.— *Entrada en vigor*

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al 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

(Publicado 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

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 supletorio, 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 tratamiento 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 con-

servación 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 exigida 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, entendiendo 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 determinaciones 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 variadas 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 adyacentes 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*

El régimen urbanístico de Pequeños Municipios y Municipios Asimilados será de aplicación en los que cuenten con Plan General, Normas Subsidiarias municipales o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que, aun siendo anteriores a la Ley Urbanística, hayan sido adaptados a la misma.

En los Pequeños Municipios y Municipios Asimilados que no cuenten con Plan General, Normas Subsidiarias municipales o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano o que, aún teniéndolo, no lo hayan adaptado a la Ley Urbanística conforme a lo establecido en su Disposición transitoria segunda no serán de aplicación las disposiciones sobre la zona periférica.

Segunda.— *Adaptación a la Ley Urbanística de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes con anterioridad a la misma y modificaciones de los no adaptados*

1. Mantenimiento de vigencia.—Los instrumentos de ordenación urbanística vigentes a la entrada en vigor de la Ley Urbanística seguirán

vigentes, de conformidad con el apartado primero de la Disposición transitoria segunda de la misma, aplicándose el régimen de equivalencias establecido en su Disposición transitoria tercera.

2. Exigencias para la adaptación de Planes Generales.—La adaptación a la Ley Urbanística de Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes antes de la entrada en vigor de la misma exigirá, como mínimo, lo siguiente:
 - a) La identificación, dentro del suelo urbano, de las categorías del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado.
 - b) La justificación de la clasificación del suelo no urbanizable que deba mantenerse.
 - c) La identificación, dentro del suelo no urbanizable, de las categorías del suelo no urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial.
 - d) La clasificación como suelo urbanizable de todos los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable. Alternativamente, en Pequeños Municipios podrá preverse la zona periférica.
 - e) La previsión de algún núcleo histórico tradicional, si lo hubiere, en los términos y a los efectos de la letra e) del artículo 33 de la Ley Urbanística.
 - f) El establecimiento en el suelo urbanizable no delimitado de los criterios para delimitar los correspondientes sectores.
 - g) En los supuestos de adaptación mediante revisión, el estudio de 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.

- h) La redacción o rectificación de la documentación precisa para la adaptación conforme al presente apartado según el artículo 40 de la Ley Urbanística.
3. Exigencias para la adaptación como Planes Generales de las Normas Subsidiarias Municipales con suelo apto para urbanizar.—La adaptación a la Ley Urbanística de Normas Subsidiarias Municipales con suelo apto para urbanizar vigentes antes de la entrada en vigor de la misma exigirá, como mínimo y en función de la población de derecho del Municipio, lo siguiente:
- a) En Municipios con población de dos mil habitantes o superior, la observancia de cuantas determinaciones y documentación establecen los artículos 32 a 40 de la Ley Urbanística, además de las adaptaciones mínimas exigidas en el apartado segundo de esta Disposición.
 - b) En Municipios con población inferior a dos mil habitantes pero igual o superior a quinientos habitantes:
 - 1ª) La identificación, dentro del suelo urbano, de las categorías del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado.
 - 2ª) La justificación de la clasificación del suelo no urbanizable que deba mantenerse.
 - 3ª) La identificación, dentro del suelo no urbanizable, de las categorías del suelo urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial.
 - 4ª) La clasificación como suelo urbanizable de todos los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable.
 - 5ª) La determinación de las condiciones de urbanización del suelo urbanizable, de acuerdo con el apartado primero del artículo 213 de la Ley Urbanística.
 - 6ª) La división del suelo urbano no consolidado, cuando se contemple en el planeamiento, en unidades de ejecución,

expresando sistema de actuación y aprovechamiento medio de cada una de ellas, en los términos de la letra b) del apartado 2 del artículo 213 de la Ley Urbanística.

c) En Municipios con población inferior a quinientos habitantes:

1ª) La identificación, dentro del suelo urbano, de las categorías del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado.

2ª) La identificación, dentro del suelo no urbanizable, de las categorías del suelo no urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial.

3ª) El establecimiento de normas de protección del suelo no urbanizable.

4ª) De preverse suelo urbanizable, la determinación de las condiciones de su urbanización.

5ª) Previsión de la zona periférica.

6ª) La división del suelo urbano no consolidado, cuando se contemple en el planeamiento, en unidades de ejecución, expresando sistema de actuación y aprovechamiento medio de cada una de ellas, en los términos del artículo 213.2.b) de la Ley Urbanística.

4. Exigencias para la adaptación como Planes Generales de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas o de las Normas Subsidiarias sin suelo apto para urbanizar.—La adaptación a la Ley Urbanística de Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas o de Normas Subsidiarias Municipales sin suelo apto para urbanizar, vigentes antes de la entrada en vigor de la misma exigirá, como mínimo y en función de la población de derecho del Municipio, lo siguiente:

a) En Municipios con población de dos mil habitantes o superior, la clasificación como suelo urbano únicamente de los terrenos enumerados en el artículo 13 de la Ley Urbanística y la observancia de cuantas determinaciones y documentación se esta-

blecen en los artículos 32 a 40 de la Ley Urbanística, además de las adaptaciones mínimas exigidas en el apartado segundo de esta Disposición.

b) En Municipios con población inferior a dos mil habitantes pero igual o superior a quinientos habitantes:

1ª) La clasificación como suelo urbano de los terrenos enumerados en el artículo 13 de la Ley Urbanística.

2ª) La identificación, dentro del suelo urbano, de las categorías del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado.

3ª) La justificación de la clasificación del suelo no urbanizable que deba mantenerse.

4ª) La identificación, dentro del suelo no urbanizable, de las categorías del suelo no urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial.

5ª) La clasificación como suelo urbanizable de todos los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable.

6ª) La determinación de las condiciones de urbanización del suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 213.1 de la Ley Urbanística.

7ª) La división del suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución, expresando sistema de actuación y aprovechamiento medio de cada una de ellas, en los términos de la letra b) del apartado segundo del artículo 213 de la Ley Urbanística.

c) En Municipios con población inferior a quinientos habitantes:

1ª) La identificación, dentro del suelo no urbanizable, de las categorías del suelo no urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial.

2ª) La identificación, dentro del suelo urbano, de las categorías del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado.

3ª) Previsión de la zona periférica.

5. Exigencias para la adaptación de Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano.—Los Proyectos de Delimitación del Suelo sin Ordenanzas existentes a la entrada en vigor de la Ley Urbanística podrán adaptarse como Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano cuando se ajusten a la misma. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas y las Normas Subsidiarias Municipales sin suelo apto para urbanizar, vigentes antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística, podrán adaptarse a la misma como Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano acompañados de Ordenanzas Urbanísticas. En Pequeños Municipios se preverá la zona periférica.
6. Adaptación mediante homologación.—De conformidad con el apartado segundo de la Disposición transitoria segunda de la Ley Urbanística, cuando un Plan General de Ordenación Urbana, unas Normas Subsidiarias Municipales o un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano con Ordenanzas, vigentes a la entrada en vigor de la citada Ley, cumplan con las exigencias establecidas según sus características originarias en los apartados precedentes, sin que resulten precisas otras modificaciones que las derivadas de las nuevas denominaciones, bastará con la acreditación pormenorizada de tal extremo por el órgano municipal competente ante la correspondiente Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, que podrá acordar la homologación como Plan General adaptado a la Ley Urbanística. Si transcurrieran más de tres meses desde la solicitud de homologación sin haberse comunicado la resolución pertinente, aquélla podrá entenderse denegada, sin perjuicio de la obligación de resolver expresamente por parte de la Comisión.
7. Adaptación mediante revisión o modificación.—De conformidad con el apartado primero de la Disposición transitoria segunda de la Ley Urbanística, cuando un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Subsidiarias Municipales, vigentes a la

entrada en vigor de la citada Ley, no cumplan con las exigencias establecidas según sus características originarias en los apartados precedentes, su adaptación a la Ley Urbanística como Planes Generales se realizará mediante revisión o, de ser posible, modificación, conforme a las reglas establecidas para éstos en la misma. La adaptación de los Proyectos de Delimitación con Ordenanzas que no cumplan con las exigencias establecidas según sus características originarias en los apartados precedentes tendrá lugar mediante modificación, conforme a las reglas establecidas en la Ley Urbanística. En todo caso, la revisión de un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Subsidiarias Municipales no adaptados a la Ley Urbanística exigirá necesariamente la adaptación.

8. Régimen de las restantes modificaciones.—Las restantes modificaciones, aunque no exijan la adaptación a la Ley Urbanística del instrumento de planeamiento correspondiente, podrán igualmente realizarse aunque los instrumentos de planeamiento modificados no hubiesen sido adaptados a la Ley Urbanística siempre que, aisladamente consideradas o en conjunto, no encubran una auténtica revisión del correspondiente instrumento de planeamiento sin adaptación, a través de los siguientes procedimientos:

- a) Las de Planes Generales, Normas Subsidiarias Municipales o Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano con Ordenanzas se ajustarán a las reglas establecidas en la Ley Urbanística para la modificación de Planes Generales de Ordenación Urbana y, en su caso, las Ordenanzas Urbanísticas.
- b) Las de Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano sin Ordenanzas se ajustarán a las reglas establecidas para su aprobación.

Tercera.— *Régimen Transitorio de los programas de actuación urbanística.*

1. Programas de Actuación Urbanística en ejecución.—Los Programas de Actuación Urbanística pendientes de ejecución continuarán aplicándose, conservando su propio aprovechamiento

to medio, diferenciado del correspondiente al restante suelo urbanizable delimitado.

2. Modificaciones de Programas de Actuación Urbanística.

Será posible realizar modificaciones aisladas de los Programas de Actuación Urbanística, siempre que no infrinjan en su contenido específico la Ley Urbanística. Su tramitación se llevará a cabo según el procedimiento aplicable conforme a la Ley Urbanística y al presente Reglamento para los Planes Parciales.

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 Consorcios 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.

1. Son Entidades urbanísticas colaboradoras:
 - a) Las Juntas de Compensación.
 - b) Las Comisiones Gestoras en el sistema de ejecución forzosa.
 - c) Las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.
 - d) Las Entidades de conservación.
2. Las Entidades urbanísticas colaboradoras se registrarán por sus Estatutos y por lo dispuesto en este capítulo, sin perjuicio de la aplicación del régimen relativo a las Juntas de Compensación y

Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.

Artículo 10.— *Constitución.*

1. La constitución de las Juntas de Compensación, de las Comisiones Gestoras y de las Asociaciones administrativas de propietarios se acomodará a lo previsto en la legislación urbanística en relación con los respectivos sistemas de actuación.
2. Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.
3. Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización, aun cuando sean de titularidad pública, recaiga sobre los propietarios en virtud de las determinaciones del planeamiento de desarrollo de iniciativa privada, de un convenio urbanístico o de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

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 ini-

ciativa 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.*

1. Las Administraciones urbanísticas podrán crear, conjunta o separadamente, sociedades mercantiles cuando así convenga a la

promoción, gestión o ejecución de actividades urbanísticas. El acuerdo de creación, así como, en su caso, el de participación en la sociedad ya creada por otra Administración, se registrará por la legislación que a cada Entidad le sea aplicable.

2. Podrá, especialmente, encomendarse a las sociedades constituidas por las Administraciones urbanísticas:
 - a) La realización de obras de infraestructura y dotación de servicios en una unidad de ejecución o sector.
 - b) La promoción y gestión de urbanizaciones, con independencia del sistema que se adopte para la ejecución del planeamiento urbanístico.
3. En ningún caso podrán ejercerse a través de estas sociedades potestades públicas al estar su ejercicio reservado a las Administraciones públicas.

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 planificación 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.*

1. Se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado los ámbitos de suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.
2. Como regla general el planificador urbanístico deberá incorporar a esta categoría de suelo los terrenos que se hayan clasificado como urbanos por estar 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 del apartado a) del artículo 13 de la Ley Urbanística.
3. También se incluirán en esta categoría los terrenos totalmente consolidados por la edificación cuando la urbanización no exista, haya quedado obsoleta o haya dejado de ser adecuada respecto de la edificación que soporta o el Plan le autoriza a soportar.

Artículo 22.— *Suelo no urbanizable especial.*

1. Constituyen el suelo no urbanizable especial, por un lado, los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limi-

taciones o servidumbres para la protección del dominio público. También se integran en esta categoría aquellos otros terrenos que puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o que se encuentren sometidos a cualquier otro riesgo natural que desaconseje, por razón de la seguridad de las personas o de los bienes, su destino a un aprovechamiento urbanístico. El Plan podrá incluir en esta categoría otros terrenos de suelo no urbanizable que presenten un valor singular que exija una especial protección.

2. Para la inclusión de cualesquiera terrenos en esta categoría de suelo, el Plan General deberá justificar la concurrencia de alguno de los factores a que se ha hecho referencia en el número anterior.

Artículo 23.— *Suelo no urbanizable genérico.*

Se integrarán en esta categoría los terrenos que sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, y no hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el artículo anterior.

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.*

El suelo urbanizable no delimitado incluirá todos los terrenos situados dentro de su ámbito geográfico de aplicación que no hayan sido objeto de inclusión en ninguna de las clases y categorías de suelo reguladas en los artículos precedentes.

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) Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable. Tales reservas en ningún caso superarán el veinte por ciento del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal del Suelo.
 - 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 preciso 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 coheren-

te 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 incidencia 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. El aprovechamiento objetivo de cada zona será el resultado de multiplicar su superficie total, tal y como se configura en la letra e)

del artículo 36, por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización obtenido según se señala en el apartado segundo de este artículo.

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 estructuran- te fundamental no integrado en los sistemas generales en suelo urbanizable delimitado.
 - c) Las necesidades de protección y mejora de la salud y la cali- dad de vida y, en consecuencia, las limitaciones y prohibicio- nes que resulten procedentes.
 - d) Las estrategias de protección del patrimonio cultural, arquitec- tónico y ambiental así como las de recuperación y revitaliza- ción de cascos antiguos.
 - e) Las necesidades de protección del medio ambiente y la natu- raleza y, en consecuencia, los criterios para preservar determi- nados terrenos del desarrollo urbanizador.
 - f) Las pautas de intervención en el mercado del suelo y la vivien- da mediante el establecimiento y delimitación de reservas de terrenos para la promoción de viviendas sujetas a algún régi- men de protección.
 - g) Los criterios para la definición del suelo no urbanizable en fun- ción 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 cla- sificación 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 equipa- mientos en suelo urbano, definiendo en el mismo áreas homogé- neas en función de aquéllas y avanzando las posibles formas de obtención de las que resulten precisas. En su caso, para la defi- nición 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 espacios 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 esta-

blecidos 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 corresponda 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 condicio-

nan 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 prescindiera 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 pormenorizadamente 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 sub-

divisiones 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 tendentes 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 pla-

neamiento, 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 corres-

pondiente 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.
2. El órgano que debe otorgar la aprobación definitiva examinará el Plan y el expediente administrativo correspondiente al procedi-

miento 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.
 - 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.
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.*

1. Los Planes Parciales desarrollan el Plan General en el suelo urbanizable teniendo en cuenta, en su caso, las prioridades establecidas en el mismo para garantizar un desarrollo urbano racional.
2. En el suelo urbanizable delimitado, los Planes Parciales desarrollarán las determinaciones del Plan General en el correspondiente sector o sectores mediante su ordenación detallada y completa.
3. En el suelo urbanizable no delimitado, los Planes Parciales delimitarán el sector o sectores objeto de ordenación de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan General conforme al artículo 38 de la Ley Urbanística y realizarán su ordenación detallada y completa.

Artículo 68.— *Carácter de la urbanización.*

1. El Plan Parcial señalará el carácter público o privado de la urbanización y su uso en las diferentes partes del territorio ordenado.
2. A los efectos del apartado segundo del artículo 47 de la Ley Urbanística, se considerarán en todo caso urbanizaciones privadas aquellas en las que, con independencia de su posible uso público y siendo el suelo de titularidad privada, concurren las siguientes características determinadas en el planeamiento:
 - a) Que la conservación del sistema local de viario, espacios libres y zonas verdes y del equipamiento local esté a cargo de la propia urbanización.
 - b) Tratándose de urbanizaciones en suelo urbanizable no delimitado que el coste de mantenimiento y prestación de servicios esté a cargo de la propia urbanización.

3. No obstante lo establecido en el apartado anterior, las Administraciones públicas podrán asumir la totalidad o parte de las obligaciones establecidas en el mismo imponiendo la simultánea apertura al uso público si no lo estuviera ya.

CAPÍTULO SEGUNDO

Determinaciones

Artículo 69.— *Contenido general.*

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- 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.*

1. El límite máximo de edificabilidad determina la superficie residencial construida que puede corresponder a un sector de suelo urbanizable. Dicho límite máximo será el establecido en cada caso en el Plan General, que en ningún supuesto podrá ser superior a ocho mil quinientos metros cuadrados de superficie residencial construida por hectárea de terreno.
2. A tal efecto, se computarán los aprovechamientos objetivos residenciales. No se computarán los aprovechamientos de cualesquiera equipamientos públicos ni, en el supuesto de que el Plan General así lo establezca, los correspondientes a usos hosteleros y comerciales sobre inmuebles singulares del Patrimonio Cultural Aragonés y los protegidos por el planeamiento urbanístico.

3. La limitación de edificabilidad se entenderá referida a la superficie comprendida en el sector o unidad de ejecución.

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, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemen-

te 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 tráficos, 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 determinaciones 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. Las reservas de suelo para equipamiento se computarán, en el ámbito de cada sector, en función de las superficies asignadas a cada uno de los usos característicos residencial, industrial o terciario de conformidad con los criterios siguientes:
 - a) En el suelo residencial, en función del número máximo de viviendas permitidas, computándose una unidad de reserva por cada ochenta y cinco metros cuadrados de superficie construida residencial autorizada por el planeamiento.
 - b) En el suelo industrial o de servicios en función de la superficie construida permitida, computándose una unidad de reserva por cada cien metros cuadrados.
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 caracte-

ístico 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 ubica-

rán 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 perfectamente 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 opor-

tuna 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. Si las modificaciones que hayan de introducirse en la aprobación definitiva significaran un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, el Ayuntamiento procederá nuevamente del modo establecido en los apartados tercero y cuarto del artículo anterior.
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 deberán 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. Podrán aprobarse estos Planes Parciales en los siguientes supuestos:
- a) Cuando todos los terrenos objeto del Plan pertenezcan a propietario único.
 - b) Cuando, aun no siendo el promotor propietario de parte o la totalidad de los terrenos objeto del Plan, acredite mediante documento público la conformidad de todos los propietarios afectados.

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.*

1. El Ayuntamiento procederá, en su caso, a la aprobación inicial del Proyecto de Plan Parcial que resulte preferente en el plazo máximo de tres meses desde su presentación. De no hacerlo así el promotor podrá proceder del modo establecido en el artículo siguiente.
2. Con el acuerdo de aprobación inicial da comienzo el procedimiento de aprobación del Plan Parcial. Dicho acuerdo no comporta la aceptación municipal del contenido del documento de planeamiento propuesto por la iniciativa privada. 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. De conformidad con lo establecido en el apartado segundo del artículo 53 de la Ley Urbanística, el Ayuntamiento sólo podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales y en casos de ilegalidad manifiesta sin perjuicio de la posibilidad de introducir modificaciones de conformidad con lo establecido en el apartado primero del artículo 96 de este Reglamento.

Artículo 103.— *Información pública e informe de la Administración autonómica.*

1. Una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento un Proyecto de Plan Parcial, éste se someterá a información pública, por el plazo mínimo de un mes, y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. De la apertura del período de información pública se dará traslado a los propietarios de terrenos comprendidos en el Proyecto de Plan Parcial que no hayan actuado como promotores del mismo ni lo hayan suscrito.
2. De no pronunciarse el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la presentación en expediente completo del Proyecto preferente en el Registro Municipal, el promotor podrá impulsar el trámite de información pública por iniciativa privada y remitir directamente la documentación acreditativa del inicio de tal trámite y del Proyecto de Plan Parcial a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, que antes de emitir su informe requerirá los informes preceptivos que hayan de emitir otros órganos o entidades administrativas.
3. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio dispondrá de un plazo de tres meses desde la entrada del Proyecto de Plan Parcial en el Registro autonómico para comunicar al Ayuntamiento y notificar al promotor su informe, que podrá ser total o parcialmente negativo o positivo. De no notificarse en dicho plazo informe total o parcialmente negativo, se entenderá que es positivo.

Artículo 104.— *Aprobación definitiva.*

1. Los Planes Parciales de iniciativa privada serán aprobados definitivamente por el Ayuntamiento Pleno conforme a las siguientes reglas:
 - a) El promotor podrá solicitar al Ayuntamiento la aprobación definitiva del Plan siempre que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio no hubiera notificado informe negativo dentro del plazo de tres meses desde que le fue remitido el expediente.
 - b) El Ayuntamiento sólo podrá denegar la aprobación definitiva motivadamente, por falta de cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, incluidas las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como cuando el Plan no respete los principios de equilibrio territorial, no justifique la correcta organización del desarrollo urbano o resulte incoherente con las políticas públicas de vivienda, medio ambiente o patrimonio cultural.
2. Se entenderán definitivamente aprobados por silencio administrativo los Proyectos de Planes Parciales respecto de los cuales no haya recaído pronunciamiento expreso al respecto del Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el Registro Municipal. La aprobación definitiva podrá acreditarse con arreglo a lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de la publicación del Plan Parcial en los términos establecidos en la Disposición Adicional sexta de la Ley Urbanística.
3. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a los promotores del Plan Parcial y a los propietarios a los que debió serles notificada la apertura del período de información pública conforme al apartado primero del artículo 103 de este Reglamento.
4. Todos los planos y demás documentos que integran el Plan sobre los que hubiere recaído acuerdo expreso o presunto de aprobación definitiva serán diligenciados por el Secretario de la Entidad Local que adoptó dicho acuerdo.

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 revitaliza-

ción 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. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán tener por objeto operaciones integradas o actuaciones aisladas que, en desarrollo de la estructura fundamental de la ordenación prevista por el Plan General, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano, la creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, el saneamiento de barrios insalubres, la recuperación integral de ámbitos urbanos deteriorados, la resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.
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.*

1. Las operaciones integradas en suelo urbano no consolidado deberán definirse como actuaciones de urbanización, renovación o reforma interior de conformidad con los siguientes criterios:
 - a) Las operaciones en unidades de ejecución delimitadas en suelos urbanos vacantes que se incorporan por primera vez al proceso urbanizador y edificatorio de forma integrada se considerarán actuaciones de urbanización. Igualmente, se considerarán actuaciones de urbanización las operaciones integradas previstas para el tratamiento y mejora de los espacios viarios, espacios libres o sistemas de infraestructuras existentes o previstos por el planeamiento anterior.

- b) Las operaciones en unidades de ejecución delimitadas en terrenos totalmente consolidados por la edificación cuando la urbanización no exista, haya quedado obsoleta o haya dejado de ser adecuada respecto de la edificación que soporta o el Plan le autoriza a soportar se considerarán actuaciones de renovación, cuando el planeamiento prevea la modificación de la regulación vigente del uso dominante, o reforma interior, cuando el planeamiento prevea la modificación de la regulación vigente relativa a los volúmenes edificados.
- 2 Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las operaciones integradas en suelo urbano no consolidado podrán igualmente definirse como actuaciones de rehabilitación urbana cuando tengan por objeto operaciones de saneamiento y mejora de áreas del suelo urbano sin modificación sustancial de la regulación de usos, volúmenes ni suelos de sistemas.

Artículo 120.— *Adaptación de módulos de reserva para suelo urbano.*

1. En suelo urbano consolidado no serán de aplicación los módulos de reserva establecidos en la Ley Urbanística y en este Reglamento para los Planes Parciales.
2. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere la letra a) del apartado primero del artículo precedente cuya ordenación se establezca mediante Planes Especiales de Reforma Interior, se aplicarán en todo caso los módulos de reserva establecidos en la Ley Urbanística y en este Reglamento para los Planes Parciales.
3. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere la letra b) del apartado primero y el apartado segundo del artículo precedente cuya ordenación se establezca mediante Planes Especiales de Reforma Interior, se aplicarán los módulos de reserva establecidos en la Ley Urbanística y este Reglamento para los Planes Parciales. Los Planes Generales, ponderando la viabilidad de estas 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 al que se refiere el apartado precedente de este artículo, podrán reducir o eliminar los módulos de

reserva establecidos en este Reglamento. No obstante, en el suelo urbano no consolidado al que se refiere este apartado, se observará un módulo de reserva mínimo del diez por ciento de la superficie afectada con destino al sistema local de espacios libres de dominio y uso público o a equipamiento polivalente.

4. El Plan General o los Planes Especiales de Reforma Interior podrán prever que el conjunto del suelo obtenido por aplicación de los módulos de reserva para equipamientos que resulten de aplicación conforme a este artículo se destine a equipamiento docente, social o deportivo. El suelo obtenido por aplicación de dichos módulos para el sistema local de espacios libres de dominio y uso público se destinará en todo caso a dicha finalidad.
5. El Gobierno podrá adaptar los módulos de reserva de suelo para usos dotacionales aplicables a los Planes Parciales en relación con los Planes Especiales de Reforma Interior de conformidad con lo establecido en la letra b) del artículo 58 de la Ley Urbanística o, en su caso, en relación con las modificaciones del Plan General que afecten al suelo urbano en los supuestos contemplados en los apartados segundo del artículo 73 y tercero del artículo 74 de la Ley Urbanística.
6. Los módulos de reserva de suelo tienen carácter mínimo y, en consecuencia, podrán ser ampliados por los Planes Parciales, por las modificaciones de Plan General que afecten a suelo urbano y por los Planes Especiales atendiendo a las necesidades o características de los diferentes ámbitos ordenados.

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 impidieran 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 dis-

pongan 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 materia 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 contemplen.
- 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.*

1. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por los Ayuntamientos y por cualesquiera otras personas. Los Ayuntamientos podrán asimismo introducir modificaciones en las propuestas presentadas por estas últimas. A los efectos establecidos en la Ley Urbanística y en este Reglamento se entenderán de iniciativa privada las propuestas de Estudios de Detalle formuladas por Administraciones públicas diferentes del propio Ayuntamiento o por cualesquiera otras entidades públicas o privadas vinculadas o dependientes de las mismas.
2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por el Alcalde. Recaída la aprobación inicial, el Estudio de Detalle inicialmente aprobado se someterá a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo. La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento Pleno.
3. 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.
 - b) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

- c) El particular podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley Urbanística, cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el Ayuntamiento los haya iniciado efectivamente, y, tras su práctica y acreditación, 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 su solicitud. En tal caso, la aprobación se acreditará con arreglo a lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

TÍTULO V

PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 131.— *Objeto.*

El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, una vez aprobado, fija con carácter general y definitivo, en aplicación del artículo 63 de la Ley Urbanística, el ámbito perimetral del suelo urbano en los municipios que carezcan de Plan General.

Artículo 132.— *Requisitos.*

Los terrenos que se incluyan por el correspondiente Proyecto dentro del perímetro que delimite el suelo urbano deberán contar, como mínimo, 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 en los términos de la letra a) del artículo 13 de la Ley Urbanística.

Artículo 133.— *Contenido.*

1. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto del término municipal como suelo no

urbanizable y, en los supuestos enumerados en la disposición adicional primera de la Ley Urbanística, como suelo no urbanizable especial.

2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las alineaciones del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema.
3. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano podrá ser complementado mediante Ordenanzas Urbanísticas, que se tramitarán y aprobarán a través de su procedimiento específico.

Artículo 134.— *Documentación.*

1. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano contendrá los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente.
 - b) Planos de información, como mínimo, a escala 1:5.000 sobre el topográfico, con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.
 - c) Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitación del suelo urbano, apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados.
2. El Proyecto de Delimitación, cuando contenga las alineaciones del sistema viario en los términos del apartado segundo del artículo anterior, deberá contener, además, los planos a escala 1:2.000 de alineaciones y rasantes del sistema viario.

Artículo 135.— *Procedimiento.*

Los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano se tramitarán y aprobarán a través del mismo procedimiento y por los mismos órganos establecidos en la Ley Urbanística y este Reglamento para los Planes Parciales de iniciativa municipal.

TÍTULO VI

NORMAS SUBSIDIARIAS PROVINCIALES

Artículo 136.— *Objeto.*

Las Normas Subsidiarias Provinciales, en los Municipios de la respectiva Provincia que carezcan de Plan General y de conformidad con lo que establece el artículo 138 de este Reglamento, tendrán por objeto:

- a) Establecer la normativa sobre protección y aprovechamiento del suelo no urbanizable.
- b) Definir el régimen de las obras ordinarias de urbanización y remodelación que puedan realizarse en cualquier clase de suelo.
- c) Establecer la normativa sobre edificación.
- d) Delimitar el suelo urbano de los Municipios que carezcan de tal delimitación, conforme a los requisitos establecidos en la letra a) del artículo 13 de la Ley Urbanística.

Artículo 137.— *Carácter.*

Las Normas Subsidiarias Provinciales son aplicables únicamente en ausencia de Plan General y dentro del respeto a las normas de directa aplicación contenidas en los artículos 157 a 159 de la Ley Urbanística.

Artículo 138.— *Determinaciones.*

1. Las Normas Subsidiarias Provinciales contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) Fines y objetivos de su promulgación, señalando explícitamente su conveniencia y oportunidad, así como su carácter de normativa general.
 - b) Señalamiento de las agrupaciones de población existentes, que deban considerarse como núcleos urbanos, a efectos de

la delimitación de su suelo urbano con arreglo al criterio de la letra a) del artículo 13 de la Ley Urbanística.

- c) Establecimiento de criterios que permitan a los Ayuntamientos la delimitación de su suelo urbano en función de las circunstancias de la población, edificación y servicios existentes, dentro de la observancia de los requisitos indicados en la letra a) del artículo 13 de la Ley Urbanística.
 - d) Definición del concepto de núcleo de población, conforme a las características de la provincia, señalando las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de su formación.
 - e) Normas urbanísticas de carácter general, con señalamiento de las condiciones de volumen, higiénico-sanitarias y estéticas de la edificación y características de las obras de urbanización que hayan de ejecutarse en los términos municipales incluidos en su ámbito de aplicación.
 - f) Régimen de protección diferenciada de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable genérico o especial. Se indicarán 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. También se señalarán las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos, así como, en su caso, los procedimientos de autorización. Las actuaciones y usos no previstos sólo podrán autorizarse a través del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
2. Además de las determinaciones establecidas en el apartado precedente, las Normas Subsidiarias Provinciales podrán contener también las siguientes determinaciones:
- a) Delimitación del suelo urbano en los Municipios que careciesen de ella, con las alineaciones del sistema viario existente, completando las insuficiencias de éste con las que sean procedentes.

- b) Delimitación de los terrenos que merezcan la consideración de suelo no urbanizable especial.

Artículo 139.— *Documentación.*

Las Normas Subsidiarias Provinciales habrán de contener los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad.
- b) Planos de información que expresen los territorios y núcleos urbanos que constituyen su ámbito de aplicación a escala adecuada.
- c) Normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación en los Municipios que carezcan de Plan General.
- d) Normativa específica de protección para el suelo no urbanizable.
- e) Cualquier otro documento que se estime procedente para el cumplimiento de las determinaciones propias de las Normas.

Artículo 140.— *Procedimiento.*

Las Normas Subsidiarias Provinciales se formularán, tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el artículo 62 de la Ley Urbanística. La información pública y audiencia a los Municipios prevista en el apartado tercero de dicho artículo serán simultáneas.

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 dis-

puesto 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 trabajos 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 concurren.
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 gestión, 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 ejecuti-

vidad, 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. En las edificaciones e instalaciones fuera de ordenación, salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse 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 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. Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la 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, espacios libres públicos y otros.
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) El informe negativo del Consejo o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el Ayuntamiento. Sólo podrá emitirse informe negativo motivadamente, por falta de cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, incluidas las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como cuando el Plan no respete los principios de equilibrio territorial, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma. Asimismo, podrá justificar el informe negativo la realización de una revisión encubierta del planeamiento mediante modificaciones sucesivas o la realización de éstas para eludir la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, exigidos en el apartado primero del artículo siguiente.

3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán numerarse correlativamente.

Artículo 155.— *Requisitos especiales.*

1. Cuando la modificación del Plan tendiera a incrementar el aprovechamiento residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso públi-

co correspondientes, salvo que el incremento derive de aumentos de edificabilidad que precisen cesiones inferiores a doscientos metros cuadrados de superficie, debiendo ubicarse los nuevos espacios preferentemente en el ámbito objeto de la modificación.

2. Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico del suelo no urbanizable especial, salvo que haya decaído la causa que determinó la calificación, o 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 la superficie de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el Plan, así como el previo informe favorable de la Comisión Jurídica Asesora.
3. Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los Planes Parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.

Artículo 156.— *Modificaciones dotacionales.*

1. En todo caso, la modificación del destino de los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses, aun tratándose de reservas establecidas en el Plan General. 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.
2. La modificación prevista en el apartado precedente podrá implicar el destino de los terrenos destinados al sistema local de equipamientos a cualesquiera otras categorías del propio sistema local de equipamientos. La modificación del destino de los terre-

nos reservados para zonas verdes sólo podrá realizarse conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior.

Artículo 157.— *Modificaciones mixtas.*

En los supuestos establecidos en el apartado tercero del artículo 74 de la Ley Urbanística, cuando hayan de realizarse además las modificaciones dotacionales previstas en el artículo 75 de dicha Ley, podrán tramitarse simultáneamente los correspondientes procedimientos.

Artículo 158.— *Incidencia de modificaciones sobre el aprovechamiento medio.*

1. Cuando la modificación del Plan General llevase consigo una alteración del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, por afectar a los aprovechamientos medios de uno o varios sectores del mismo, será preciso determinar expresamente sus respectivos aprovechamientos medios, así como el del suelo urbanizable delimitado, excluyendo aquellos sectores que contasen con el correspondiente Plan Parcial ya ejecutado.
2. Las modificaciones del Plan General que conlleven la alteración del aprovechamiento medio de unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado de actuación directa no ejecutadas o del correspondiente a sectores de suelo urbano no consolidado de actuación diferida cuyo Plan Especial de Reforma Interior no haya sido ejecutado deberán fijar nuevamente el aprovechamiento medio que corresponda.

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.*

1. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán a través del mismo procedimiento establecido en la Ley Urbanística y este Reglamento para los Estudios de Detalle.
2. La aprobación inicial y definitiva de los Proyectos de Urbanización corresponderá al Alcalde.

TÍTULO IX

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE PEQUEÑOS MUNICIPIOS

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 164.— *Ordenación urbanística de Pequeños Municipios y Municipios Asimilados.*

1. Son Pequeños Municipios, a los efectos establecidos en la Ley Urbanística, los Municipios con población de derecho inferior a quinientos habitantes.
2. Los Pequeños Municipios ejercerán sus competencias urbanísticas de conformidad con las especialidades establecidas en el Título VIII de la Ley Urbanística y en este Reglamento.
3. Los Municipios con una población de derecho superior a cuatrocientos noventa y nueve e inferior a dos mil habitantes, que se denominarán Municipios Asimilados a los efectos de este Reglamento, podrán redactar un Plan General de Ordenación Urbana simplificado en los términos establecidos en el artículo 213 de la Ley Urbanística y en los artículos 168 y 169 de este Reglamento.

Artículo 165.— *Instrumentos de ordenación.*

1. Los Pequeños Municipios y los Municipios Asimilados deberán formular el Plan General e impulsar el procedimiento conducente a su aprobación. En su defecto, formularán y aprobarán el correspondiente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano con las peculiaridades, en el caso de los Pequeños Municipios, establecidas en el artículo 212 de la Ley Urbanística.
2. Asimismo, los Pequeños Municipios podrán formular e impulsar el procedimiento conducente a la aprobación de los diferentes instrumentos de ordenación contemplados en la Ley Urbanística y en este Reglamento.

CAPÍTULO II

Plan General de Ordenación Urbana

Sección 1ª.

Plan General de Pequeños Municipios

Artículo 166.— *Planes Generales en Pequeños Municipios.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana de los Pequeños Municipios deberá incorporar los contenidos exigidos por la Ley Urbanística y este Reglamento, acomodándose a alguna de las siguientes categorías:
 - a) Plan General de Ordenación Urbana comprensivo de cuantas determinaciones exigen, con carácter general, la Ley Urbanística y el Título II de este Reglamento.
 - b) Plan General de Ordenación Urbana simplificado, conforme a los artículos 213 y 214 de la Ley Urbanística.⁴⁴
2. El Plan General de Ordenación Urbana simplificado de los Pequeños Municipios clasificará el suelo y contará con la correspondiente zona periférica.

Artículo 167.— *Planes Generales simplificados de Pequeños Municipios.*

1. Los Planes Generales simplificados de Pequeños Municipios deberán contener las determinaciones adecuadas a sus características y, en todo caso, las siguientes:
 - a) Clasificación del suelo, determinando el ámbito de cada clase, de conformidad, en lo que respecta al suelo urbano, con lo establecido en la letra a) del artículo 214 de la Ley Urbanística.⁴⁵

44. La letra b) del art.214 ha sido derogada expresamente por la Disposición derogatoria única, apartado Segundo de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria de dicha letra de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, era la siguiente: "b) La zona periférica estará formada por el área de terreno situada a una distancia inferior a ciento cincuenta metros contados desde el límite exterior del suelo urbano, siempre que no deba clasificarse como suelo no urbanizable especial."

45. La letra b) del art.214 ha sido derogada expresamente por la Disposición derogatoria única, apartado Segundo de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria de dicha letra de la

- b) División, cuando resulte conveniente, del suelo urbano en las categorías de consolidado y no consolidado.
- c) Ordenación detallada y señalamiento de alineaciones y rasanten tanto interiores como exteriores en el suelo urbano.
- d) Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, así como determinación del sistema de actuación y señalamiento del aprovechamiento medio que correspondan a cada una de ellas.
- e) Delimitación, en su caso, del sector o sectores de suelo urbanizable delimitado.
- f) Delimitación, en su caso, del conjunto del suelo urbanizable no delimitado.
- g) Condiciones de urbanización del suelo urbanizable con un nivel de detalle suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.
- e) Régimen de protección del suelo no urbanizable de conformidad con las categorías establecidas en la Ley Urbanística.
- f) Delimitación de la zona periférica con previsión, en su caso, de viales, zonas verdes, espacios libres y dotaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 171 de este Reglamento, así como, en su caso, delimitación de unidades de ejecución con señalamiento del aprovechamiento máximo que pueda corresponder a cada una de ellas de conformidad con lo establecido en el artículo 216 de la Ley Urbanística. En cualquier caso, deberán trazarse como mínimo los viales que pudieran preverse en la zona periférica.⁴⁶

la Ley 5/1999, de 25 de marzo, era la siguiente: "b) La zona periférica estará formada por el área de terreno situada a una distancia inferior a ciento cincuenta metros contados desde el límite exterior del suelo urbano, siempre que no deba clasificarse como suelo no urbanizable especial."

46. El artículo 216 ha sido derogado expresamente por la Disposición derogatoria única, apartado Segundo de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La derogación de este artículo proviene de la Disposición derogatoria única, apartado 2 del Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre. La redacción originaria de dicho artículo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, era la siguiente: "Artículo 216.-Requisitos de las construcciones

2. Las determinaciones de los Planes Generales simplificados regulados en este artículo se desarrollarán en la Memoria, los Planos de Información y de Ordenación Urbanística, los Catálogos, las Normas Urbanísticas y el Estudio Económico exigidos por el artículo 40 de la Ley Urbanística y en los artículos 49 a 58 de este Reglamento. No obstante, habida cuenta de las peculiares características de los Pequeños Municipios, la extensión y el nivel de precisión y concreción de los documentos podrá modularse, atendiendo a la superficie, población y capacidad de gestión del Municipio afectado, de conformidad con las siguientes reglas:

- a) La Memoria se limitará a justificar las determinaciones exigidas al Plan General Simplificado de que se trate. Especialmente, en su caso, deberán justificarse las diferentes modulaciones que pudieran introducirse en la extensión y conformación de la zona periférica, así como la determinación del límite exterior del suelo urbano en los términos exigidos en este Reglamento.
- b) Los Planos de Información y de Ordenación Urbanística incorporarán únicamente los elementos relevantes, incluyendo la zona periférica, teniendo presentes las características del Plan General simplificado de que se trate.
- c) Los Catálogos incluirán los bienes inmuebles de titularidad pública o privada que, en atención a sus singulares características y de conformidad, siempre que proceda, con lo estable-

Las construcciones en la zona periférica de los pequeños Municipios deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Acomodarse a las características tipológicas tradicionales propias del núcleo de población en el que se ubiquen, integrándose en el ambiente rural de modo que no se perturbe la imagen del núcleo.

b) Tener la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos tres metros respecto a todos sus linderos. La franja de terreno correspondiente al retranqueo del lindero que da a la vía de acceso será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

c) No rebasar la superficie construida de doscientos metros cuadrados si se destinan a vivienda familiar y quinientos metros cuadrados si se trata de edificios de uso agrícola.

d) No ocupar cada parcela que sea contigua a la vía o camino de acceso con más de un edificio destinado a vivienda o construcción de carácter agrícola."

cido en la normativa reguladora del Patrimonio Cultural aragónés, se proponga conservar o mejorar.

d) Las Normas Urbanísticas deberán adaptarse a las peculiares características del Plan General de que se trate. En todo caso, deberán establecerse las relativas al suelo urbano y al suelo no urbanizable, así como, en su caso, las de la zona periférica.

e) El Estudio Económico no tendrá carácter preceptivo, salvo que se prevean actuaciones en suelo urbano que requieran financiación pública.

3. Las determinaciones y documentación exigibles respecto de cada núcleo dependerán de que en relación con el mismo se haya delimitado únicamente zona periférica o clasificado también suelo urbanizable.

4. Los Planes Generales simplificados regulados en este artículo se regirán por las disposiciones establecidas en los artículos 213 y 214 de la Ley Urbanística, así como, si se delimita zona periférica, por las de los artículos 215 a 219 de la misma.⁴⁷

47. La letra b) del art.214 ha sido derogada expresamente por la Disposición derogatoria única, apartado Segundo de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria de dicha letra de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, era la siguiente: "b) La zona periférica estará formada por el área de terreno situada a una distancia inferior a ciento cincuenta metros contados desde el límite exterior del suelo urbano, siempre que no deba clasificarse como suelo no urbanizable especial.

Los artículos 215 a 219 que integran este capítulo II han sido derogados expresamente por la Disposición derogatoria única, apartado Segundo de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La derogación de estos artículos proviene de la Disposición derogatoria única, apartado 2 del Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre. La redacción originaria de dichos artículos de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, era la siguiente:

"Artículo 215.-Construcciones en zona periférica.

En la zona periférica de los pequeños Municipios definida en el Capítulo anterior pueden autorizarse, conforme a lo establecido en el presente Capítulo, edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, así como otras construcciones de carácter agrícola propias del medio rural, siempre que se justifique que el terreno sobre el que se pretende construir va a ser dotado de servicios urbanísticos mediante la prolongación de las infraestructuras existentes.

Artículo 216.-Requisitos de las construcciones.

Las construcciones en la zona periférica de los pequeños Municipios deben cumplir los siguientes requisitos:

5. No será necesario respetar ningún módulo de reserva de terrenos para espacios libres públicos destinados a parques, grandes zonas verdes y áreas de ocio, expansión y recreo.

a) Acomodarse a las características tipológicas tradicionales propias del núcleo de población en el que se ubiquen, integrándose en el ambiente rural de modo que no se perturbe la imagen del núcleo.

b) Tener la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos tres metros respecto a todos sus linderos. La franja de terreno correspondiente al retranqueo del lindero que da a la vía de acceso será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

c) No rebasar la superficie construida de doscientos metros cuadrados si se destinan a vivienda familiar y quinientos metros cuadrados si se trata de edificios de uso agrícola.

d) No ocupar cada parcela que sea contigua a la vía o camino de acceso con más de un edificio destinado a vivienda o construcción de carácter agrícola.

Artículo 217.-Conexión a redes.

Las construcciones autorizadas en la zona periférica de los pequeños Municipios deben poder conectarse a las redes generales municipales, salvo que sea innecesario en las construcciones de carácter agrícola, correspondiendo al propietario la ejecución de las obras necesarias para la conexión, sin perjuicio de su cesión gratuita al Ayuntamiento una vez ejecutadas. Dichas conexiones habrán de transcurrir por terreno de uso público, vinculándose su capacidad al número de parcelas edificables existente entre la edificación y la conexión a la red principal. Cabe autorizar la ejecución simultánea de las obras de acometida y de la edificación, así como la ejecución de las primeras de forma conjunta por varios interesados cuando así se acuerde por éstos. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir garantías suficientes del cumplimiento de estas obligaciones.

Artículo 218.-Competencia.

Corresponde autorizar las construcciones en la zona periférica de los pequeños Municipios a los Ayuntamientos. En Municipios sin Plan General, la autorización requerirá el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, conforme al procedimiento establecido en el artículo 25 de esta Ley para las construcciones sujetas a autorización especial en suelo no urbanizable genérico.

Artículo 219.-Cesión de viales.

1. En la zona periférica e incluso en suelo urbano de los pequeños Municipios con Plan General cabe utilizar el sistema de actuación de cesión de terrenos viales, conforme a las siguientes características:

a) Los propietarios deben ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados por el Plan a viales, zonas verdes y espacios libres.

b) Los terrenos destinados a dotaciones podrán ser adquiridos mediante expropiación forzosa.

c) Las obras de urbanización que lleve a cabo el Ayuntamiento deben financiarse mediante contribuciones especiales.

2. En todo caso, el propietario que se considere perjudicado podrá solicitar la reparcelación de los terrenos. A tal efecto, si no estuvieran delimitadas unidades de ejecución, se considerará que toda la zona periférica integra una unidad de ejecución”.

Sección 2ª.

Plan General de Municipios Asimilados

Artículo 168.— *Planes Generales en Municipios Asimilados.*

El Plan General de Ordenación Urbana de los Municipios Asimilados deberá incorporar los contenidos exigidos por la Ley Urbanística y este Reglamento acomodándose a alguna de las siguientes categorías:

- a) Plan General de Ordenación Urbana comprensivo de cuantas determinaciones exigen, con carácter general, la Ley Urbanística y el Título II de este Reglamento.
- b) Plan General de Ordenación Urbana simplificado, conforme al artículo 213 de la Ley Urbanística, con previsión de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo 169.— *Planes Generales simplificados en Municipios Asimilados.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana simplificado de estos municipios contendrá las determinaciones adecuadas a las características de éstos y, en todo caso, las siguientes:
 - a) Clasificación del suelo, determinando el ámbito de cada clase.
 - b) División, cuando resulte conveniente, del suelo urbano en las categorías de consolidado y no consolidado.
 - c) Ordenación detallada y señalamiento de alineaciones y rasantés tanto interiores como exteriores en el suelo urbano.
 - d) Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, así como determinación del sistema de actuación y señalamiento del aprovechamiento medio que correspondan a cada una de ellas.
 - e) Régimen de protección del suelo no urbanizable de conformidad con las categorías establecidas en la Ley Urbanística.

- f) Delimitación, en su caso, del sector o sectores de suelo urbanizable delimitado, del conjunto del suelo urbanizable no delimitado y condiciones de urbanización del suelo urbanizable con un nivel de detalle suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales. Las determinaciones exigibles en suelo urbanizable serán las establecidas con carácter general en la Ley Urbanística y en este Reglamento salvo que, justificadamente, se acredite la innecesariedad o inadecuación de alguna de ellas habida cuenta de las características del municipio y la estrategia de desarrollo urbanístico adoptada.
2. Dichas determinaciones se desarrollarán en la forma y conforme a los criterios previstos en el apartado segundo del artículo 167 de este Reglamento.

CAPÍTULO III

Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano

Artículo 170.— *Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano en Pequeños Municipios.*

1. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano en los Pequeños Municipios se redactará de conformidad con lo establecido en el artículo 63 de la Ley Urbanística y en el Título V de este Reglamento.
2. No obstante, de conformidad con lo establecido en el artículo 212 de la Ley Urbanística, se reconocerá entre el suelo urbano y el no urbanizable una zona periférica formada por el área de terreno situada a una distancia igual o inferior a cien metros medidos desde las últimas edificaciones residenciales integradas en el suelo urbano, siempre que los terrenos incluidos en la misma no deban clasificarse como suelo no urbanizable especial.

CAPÍTULO IV

Ordenación de la zona periférica

Artículo 171.— *Ordenación de la zona periférica.*

1. La zona periférica de los Pequeños Municipios incluye los terrenos delimitados como tales de acuerdo con lo establecido en los artículos 212 y 214.b) de la Ley Urbanística y en este Reglamento.⁴⁸
2. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano o el Plan General de Ordenación Urbana deberán concretar la forma y extensión de la zona periférica, medida respectivamente desde las últimas edificaciones residenciales integradas en el suelo urbano o desde el límite exterior del mismo, en cada parte del territorio ordenado. El ámbito concreto de la zona periférica deberá expresarse en la documentación gráfica del instrumento que la contemple.
3. El Plan General de Ordenación Urbana o Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano deberán señalar específicamente, de conformidad con lo establecido en la Ley Urbanística, las zonas clasificadas como suelo no urbanizable especial que sirvan de límite o queden enclavadas en la zona periférica. Los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano habrán de atenerse estrictamente a lo previsto en la Disposición Adicional Primera de la Ley Urbanística.
4. El límite exterior de la zona periférica será en todo caso el resultante de la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana o del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, sin que la clasificación sobrevenida de nuevos terrenos como suelo urbano implique su ampliación en tanto se rectifiquen, mediante los procedimientos de modificación o revisión establecidos en la legislación urbanística, las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación.

48. La letra b) del art.214 ha sido derogada expresamente por la Disposición derogatoria única, apartado Segundo de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La redacción originaria de dicha letra de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, era la siguiente: "b) La zona periférica estará formada por el área de terreno situada a una distancia inferior a ciento cincuenta metros contados desde el límite exterior del suelo urbano, siempre que no deba clasificarse como suelo no urbanizable especial."

CAPÍTULO V

Construcciones en zona periférica y cesión de viales

Artículo 172.— *Construcciones en zona periférica.*

1. El Plan General o las Ordenanzas Urbanísticas podrán precisar, en su caso, las características tipológicas tradicionales propias del núcleo de población y las condiciones de integración en el ambiente rural a los efectos de la letra a) y b) del artículo 216 de la Ley Urbanística.⁴⁹
2. No podrán autorizarse construcciones sobre parcelas resultantes de parcelaciones realizadas una vez delimitada la zona periférica salvo en las condiciones previstas, en su caso, en la Ley Urbanística, en el Plan General o en las Normas Subsidiarias Provinciales. El Plan General podrá establecer la parcela mínima en la zona periférica, cuya superficie, que no podrá ser inferior a dos mil quinientos metros cuadrados, quedará vinculada a la edificación que en la misma pudiera realizarse. En los Municipios que cuenten con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano que delimite zona periférica, en defecto de previsión específica en las Normas Subsidiarias Provinciales, la parcela mínima, que quedará igualmente vinculada a la edificación que en la misma pudiera realizarse, será de cinco mil metros cuadrados.

49. El artículo 216 ha sido derogado expresamente por la Disposición derogatoria única, apartado Segundo de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La derogación de este artículo proviene de la Disposición derogatoria única, apartado 2 del Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre. La redacción originaria de dicho artículo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, era la siguiente: "Artículo 216.-Requisitos de las construcciones.

Las construcciones en la zona periférica de los pequeños Municipios deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Acomodarse a las características tipológicas tradicionales propias del núcleo de población en el que se ubiquen, integrándose en el ambiente rural de modo que no se perturbe la imagen del núcleo.

b) Tener la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos tres metros respecto a todos sus linderos. La franja de terreno correspondiente al retranqueo del lindero que da a la vía de acceso será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

c) No rebasar la superficie construida de doscientos metros cuadrados si se destinan a vivienda familiar y quinientos metros cuadrados si se trata de edificios de uso agrícola.

d) No ocupar cada parcela que sea contigua a la vía o camino de acceso con más de un edificio destinado a vivienda o construcción de carácter agrícola."

3. Podrán autorizarse en la misma parcela únicamente un edificio destinado a vivienda y otro a construcción de carácter agrícola.
4. La capacidad de los elementos de conexión a las redes generales municipales deberá ser suficiente para atender las necesidades máximas que pudieran existir atendido el número de parcelas edificables conforme al régimen especial de la zona periférica existentes entre la construcción autorizada y la conexión a la red principal.
5. El Ayuntamiento podrá exigir garantías suficientes del cumplimiento de las obligaciones establecidas en las letras precedentes, especialmente en los supuestos de ejecución simultánea de las obras de edificación y de conexión o en los casos en que éstas se ejecuten simultáneamente por varios interesados. A estos efectos, dichas garantías se prestarán por cuantía equivalente a la que figure en el presupuesto del proyecto de las obras de conexión exigidas para autorizar la construcción.
6. La autorización de construcciones en la zona periférica, que corresponde otorgar a los Ayuntamientos conforme al artículo 218 de la Ley Urbanística, tendrá el grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.⁵⁰

Artículo 173.— *Cesión de viales.*

1. La cesión de viales únicamente se aplicará en la zona periférica de Pequeños Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana y, cuando así lo prevea el planeamiento, en el suelo urbano de los mismos.

50. El artículo 218 ha sido derogado expresamente por la Disposición derogatoria única, apartado Segundo de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La derogación de este artículo proviene de la Disposición derogatoria única, apartado 2 del Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre. La redacción originaria de dicho artículo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, era la siguiente: "*Artículo 218.-Competencia. Corresponde autorizar las construcciones en la zona periférica de los pequeños Municipios a los Ayuntamientos. En Municipios sin Plan General, la autorización requerirá el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, conforme al procedimiento establecido en el artículo 25 de esta Ley para las construcciones sujetas a autorización especial en suelo no urbanizable genérico.*"

2. En Pequeños Municipios que cuenten con Plan General, las construcciones y conexión a redes en zona periférica se ejecutarán mediante cesión de viales por los propietarios afectados. Cuando un propietario de terrenos situados en la zona periférica delimitada por Plan General se considere perjudicado por la aplicación de la cesión de viales sin reparcelación, podrá solicitarla. En tal caso, si el Plan General no hubiera delimitado unidades de ejecución, podrá el propietario presentar propuesta de delimitación o redactarla la Administración de oficio, tramitándose la propuesta conforme al artículo 99 de la Ley Urbanística. En otro caso, se considerará que toda la zona periférica integra una unidad de ejecución.

Artículo 174.— *Cargas de urbanización en la zona periférica.*

Los propietarios de terrenos ubicados en la zona periférica de los pequeños municipios vendrán obligados a conectar las edificaciones que se propongan construir a las redes generales municipales en los términos que determina el artículo 217 de la Ley Urbanística.⁵¹

51. El artículo 217 ha sido derogado expresamente por la Disposición derogatoria única, apartado Segundo de la Ley 1/2008, de 4 de abril. La derogación de este artículo proviene de la Disposición derogatoria única, apartado 2 del Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre. La redacción originaria de dicho artículo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, era la siguiente: “*Artículo 217.-Conexión a redes.*

Las construcciones autorizadas en la zona periférica de los pequeños Municipios deben poder conectarse a las redes generales municipales, salvo que sea innecesario en las construcciones de carácter agrícola, correspondiendo al propietario la ejecución de las obras necesarias para la conexión, sin perjuicio de su cesión gratuita al Ayuntamiento una vez ejecutadas. Dichas conexiones habrán de transcurrir por terreno de uso público, vinculándose su capacidad al número de parcelas edificables existente entre la edificación y la conexión a la red principal. Cabe autorizar la ejecución simultánea de las obras de acometida y de la edificación, así como la ejecución de las primeras de forma conjunta por varios interesados cuando así se acuerde por éstos. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir garantías suficientes del cumplimiento de estas obligaciones.”

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)

§ 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 autonómica 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.*

1. Los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo deberán destinarse preferentemente a la construcción de vivien-

das protegidas o, en su defecto, a otros fines de interés social. La enajenación de terrenos del patrimonio público del suelo destinados por el planeamiento urbanístico a usos residenciales, sin concretar que lo sean de viviendas protegidas, sólo podrá realizarse mediante permuta por otros terrenos u otros bienes inmuebles aptos para los fines de los patrimonios públicos de suelo o la ejecución de obras de cualquier índole precisas para la prestación efectiva de servicios y actividades públicos.

Previo informe favorable del Departamento competente en materia de vivienda, los municipios a los que se refiere la letra c del artículo 5 de esta Ley podrán disponer de los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a usos residenciales, sin concretar que lo sean de viviendas protegidas, conforme a lo establecido en la normativa urbanística y de régimen local. El informe deberá emitirse antes del acuerdo de toma de conocimiento o aprobación del acto dispositivo.

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.
 - 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.*⁵²

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*

52. 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

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.*
- 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:

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."

- a) *En suelo urbano no consolidado, las reservas se computarán y exigirán respecto de cada unidad de ejecución o, si estuviese 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.*⁵³

53. 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.

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.
 - 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, comu-

nicándolo 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 gravadas 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 regirá 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 situa-

das 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 documentación 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 concurriese 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 correspondientes 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.⁵⁴

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

54. 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...".

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 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 norma-

tiva 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 privada 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 cumplimentadas 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 corres-

pondientes 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 compra-venta, 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 adquiriera 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 promo-

ción 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 realiza-

das 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 sobre coste 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.*⁵⁵
- 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.

55. 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*"

- 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.
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 promoción, 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 naturaleza 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 sobre-renta 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 adquiera 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 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 nece-

sarias 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 adscritos 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 concorra dicha circunstancia, la multa se impondrá en su cuantía mínima.

Tercera.— *Modificación de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.*

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.”

“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 establecido 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.**

(Publicado en el “Boletín Oficial del Estado” núm. 154, de 26 de
junio de 2008)

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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 siente 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 impacto, 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, entendiendo 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 seguridad 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 salvede 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 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, 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 economía, 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, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

- 2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:
 - a) La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupa-

ción, 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 certifi-

cación 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 previsio-

nes 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 ambien-

tal; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las emisiones 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 pro-

visionales 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, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

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. Actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

- a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
- b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.
- c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de 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 afecta-

das 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 apar-

tado 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.

Quando 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 posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. 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 establecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:
 - a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la 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 tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

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 des-

aparezcan 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 Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o 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 orde-

nación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación. El nuevo valor se determinará mediante la aplicación de los mismos criterios de valoración a los nuevos usos y edificabilidades. Corresponderá al expropiado o sus causahabientes la diferencia entre dicho valor y el resultado de actualizar el justiprecio.

En lo no previsto por el párrafo anterior, será de aplicación al derecho de retasación lo dispuesto para el derecho de reversión, incluido su acceso al Registro de la Propiedad.

3. No procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su 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 concurra 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 susti-

tución 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 acuer-

do 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 convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados, o promotores de actuaciones de transfor-

mación 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 aquéllos 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 afección de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán

constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o agrupación de interés urbanístico que hubiera solicitado su práctica.
3. La inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución.
4. Tomada la nota a la que se refiere el apartado 1, se producirán los siguientes efectos:
 - a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.
 - b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.
 - c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.
 - d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como

el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme a la letra b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).

5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

Disposición adicional primera. *Sistema de información urbana.*

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 promulgue al efecto.

En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas Ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado 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.^a de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta.»

4. Se añade una letra e) al apartado 2 del artículo 71 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«e) Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivien-

da, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. Dichos acuerdos deberán ser autorizados por el Consejo Rector».

5. Se añade un ordinal 7.^a en el apartado 2 del artículo 53 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«7.^a Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.»

Disposición adicional quinta. *Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, que queda redactado en los términos siguientes:

«2. El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior:

a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la Ley que regule la valoración del suelo.

b) 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 la Secretaria de la Diputación Provincial o, en su caso, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente. Tales declaraciones se inscribirán en el Registro Especial de Bienes Patrimoniales, creado a estos efectos en aquellas instituciones.

En este supuesto, aportarán al Secretario o Secretaria de su respectiva entidad mera certificación simple y sucinta, acreditativa de haber cumplimentado sus declaraciones, y que éstas están inscritas en el Registro Especial de Intereses a que se refiere el párrafo anterior, que sea expedida por el funcionario encargado del mismo.»

4. 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 prime-

ro 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 ejecución de carácter superior, ajustándose a las directrices generales fijadas por el órgano de gobierno de la Corporación, adoptando al efecto las decisiones oportunas y disponiendo para ello de un margen de autonomía, dentro de esas directrices generales.

2. 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, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

Disposición 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.^a, 13.^a, 18.^a y 23.^a 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.^a 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.^a, 8.^a y 18.^a 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.

