Códigos electrónicos

Código de Urbanismo de Aragón

Selección y ordenación:
Ángel Mª Marinero Peral

Edición actualizada a 17 de mayo de 2016

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/legislacion/codigos/

Alertas de actualización en BOE a la Carta: www.boe.es/a_la_carta/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-14-056-2
NIPO (Papel): 007-14-164-1
ISBN: 978-84-340-2144-0
NIPO (ePUB): 007-14-055-7
Depósito Legal: M-24606-2014

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
publicacionesoficiales.boe.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
tel. 911 114 000 – www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota del Autor 1

§ 2. Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida 8

§ 3. Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón 43

§ 4. Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón 176

§ 5. 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 208

§ 6. Decreto 132/2010, de 6 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón 261

§ 7. Decreto 20/2011, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Registro Público de Convenios Urbanísticos, el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo y el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas y se aprueba el Reglamento que regula su organización y funcionamiento 270

§ 8. Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) 285

§ 9. Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo 332

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota del Autor. 1

A) NORMAS DE RANGO LEGAL 3
B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO. 4

§ 2. Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida 8

Preámbulo 8
TÍTULO PRIMERO. Régimen de la vivienda protegida en Aragón 11
CAPÍTULO I. Disposiciones generales. 11
CAPÍTULO II. Tipología y régimen general de la vivienda protegida 14
CAPÍTULO III. Intervención directa y colaboración de entidades privadas. 18
Sección Primera. Intervención directa de la administración pública 18
Sección Segunda. Colaboración de entidades privadas 19
Sección Tercera. Regímenes especiales de vivienda en alquiler. 20
CAPÍTULO IV. Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Comisión de Reclamaciones. 21
Sección Primera. Registro de solicitantes de vivienda protegida 21
Sección Segunda. Comisión de reclamaciones. 22
TÍTULO SEGUNDO. Limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente sobre viviendas protegidas. 22
TÍTULO TERCERO. Inspección de vivienda, protección y restauración de la legalidad y régimen sancionador. . . . 25
CAPÍTULO I. Inspección de vivienda. 25
CAPÍTULO II. Protección de la legalidad 26
CAPÍTULO III. Régimen sancionador. 28
Sección Primera. Infracciones administrativas y responsabilidad. 28
Sección Segunda. Sanciones. 32
Sección Tercera. Competencia y procedimiento 34
Disposiciones adicionales 36
Disposiciones transitorias. 39
Disposiciones derogatorias. 42
Disposiciones finales. 42

§ 3. Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.. 43

Preámbulo 43
Artículos 44
Disposiciones adicionales 44
Disposiciones derogatorias. 44
Disposiciones finales. 44
TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN. 44
TÍTULO PRELIMINAR. 44
CAPÍTULO I. Disposiciones generales. 44
CAPÍTULO II. Organización y competencias 46
TÍTULO PRIMERO. Régimen urbanístico del suelo 49
CAPÍTULO I. Situaciones, clases y categorías del suelo. 49
Sección 1.ª Disposiciones generales 49
Sección 2.ª Suelo urbano 50
Sección 3.ª Suelo urbanizable 51
Sección 4.ª Suelo no urbanizable 51
CAPÍTULO II. Estatuto urbanístico de ciudadanía. 51
CAPÍTULO III. Libertad de empresa y actividad urbanística. 53
CAPÍTULO IV. Régimen estatutario de la propiedad del suelo 55
Sección 1.ª Contenido general 55

Sección 2.ª Contenido particular en función de la clase de suelo . . . 57
TÍTULO SEGUNDO. Planeamiento urbanístico . . . 61
CAPÍTULO I. Plan general de ordenación urbana . . . 61
Sección 1.ª Contenido . . . 61
Sección 2.ª Procedimiento . . . 66
CAPÍTULO II. Planes parciales . . . 68
Sección 1.ª Contenido . . . 68
Sección 2.ª Procedimiento de iniciativa municipal . . . 71
Sección 3.ª Especialidades del procedimiento con iniciativa no municipal . . . 72
CAPÍTULO III. Planes especiales . . . 73
CAPÍTULO IV. Otros instrumentos de ordenación urbanística . . . 76
Sección 1.ª Estudios de detalle . . . 76
Sección 2.ª Ordenanzas de edificación y urbanización . . . 77
Sección 3.ª La delimitación del suelo urbano en municipios que carezcan de plan general . . . 77
CAPÍTULO V. Disposiciones comunes . . . 79
Sección 1.ª Suspensión de licencias . . . 79
Sección 2.ª Efectos . . . 80
Sección 3.ª Vigencia y alteración . . . 81
Sección 4.ª Documentos refundidos de planeamiento . . . 84
TÍTULO TERCERO. Instrumentos de política urbanística y de suelo . . . 84
CAPÍTULO I. Directriz especial de urbanismo . . . 84
CAPÍTULO II. Sistema de información urbanística de Aragón . . . 85
CAPÍTULO III. Programas de coordinación del planeamiento urbanístico . . . 85
CAPÍTULO IV. Norma técnica de planeamiento . . . 86
CAPÍTULO V. Convenios urbanísticos . . . 87
CAPÍTULO VI. Patrimonios públicos de suelo . . . 88
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 88
Sección 2.ª Disposición . . . 90
CAPÍTULO VII. Áreas de tanteo y retracto . . . 93
TÍTULO CUARTO. Gestión urbanística . . . 95
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 95
Sección 1.ª Régimen general . . . 95
Sección 2.ª Aprovechamiento urbanístico . . . 97
CAPÍTULO II. Actuaciones aisladas . . . 100
CAPÍTULO III. Actuaciones integradas . . . 101
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 101
Sección 2.ª Reparcelación . . . 104
Sección 3.ª Gestión directa . . . 107
Sección 4.ª Gestión indirecta por compensación . . . 108
Sección 5.ª Gestión indirecta por urbanizador . . . 111
Subsección 1.ª Disposiciones generales . . . 111
Subsección 2.ª Programas de urbanización . . . 111
Subsección 3.ª Sujetos . . . 114
Subsección 4.ª Procedimiento y efectos . . . 119
Subsección 5.ª Incumplimiento . . . 124
CAPÍTULO IV. Actuaciones de rehabilitación urbana . . . 125
CAPÍTULO V. Obtención de terrenos dotacionales . . . 126
Sección 1.ª Modalidades . . . 126
Sección 2.ª Ocupación directa . . . 127
CAPÍTULO VI. Expropiación forzosa . . . 128
Sección 1.ª Supuestos y plazo . . . 128
Sección 2.ª Procedimientos expropiatorios especiales por razón de urbanismo . . . 130
Sección 3.ª Jurado Aragonés de Expropiación . . . 132
CAPÍTULO VII. Sectores concertados de urbanización prioritaria . . . 133
TÍTULO QUINTO. Edificación y uso del suelo . . . 135
CAPÍTULO I. Normas de directa aplicación . . . 135
CAPÍTULO II. Edificación forzosa . . . 136
CAPÍTULO III. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística . . . 139
CAPÍTULO IV. Parcelaciones . . . 144
Sección 1.ª Régimen general . . . 144
Sección 2.ª Regularización de parcelaciones ilegales . . . 145
CAPÍTULO V. Deber de conservación . . . 149
Sección 1.ª Deber de conservación, órdenes de ejecución e inspecciones periódicas . . . 149
Sección 2.ª Declaración de ruina . . . 152
TÍTULO SEXTO. Disciplina urbanística . . . 153
CAPÍTULO I. Inspección urbanística . . . 153

CAPÍTULO II. Protección de la legalidad . . . 155
CAPÍTULO III. Régimen sancionador . . . 158
TÍTULO SÉPTIMO. Régimen urbanístico simplificado . . . 162
Disposiciones adicionales . . . 166
Disposiciones transitorias . . . 170
Disposiciones derogatorias . . . 173
Disposiciones finales . . . 174

§ 4. Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón . . . 176

Preámbulo . . . 176
Artículos . . . 178
Disposiciones adicionales . . . 178
Disposiciones derogatorias . . . 179
Disposiciones finales . . . 179
TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ARAGÓN . . . 179
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones Generales . . . 179
TÍTULO I. Organización relativa a la ordenación del territorio . . . 181
CAPÍTULO I. Órganos competentes para la ordenación del territorio . . . 181
CAPÍTULO II. Coordinación administrativa y participación ciudadana en la ordenación del territorio . . . 183
TÍTULO II. Instrumentos de planeamiento territorial . . . 184
CAPÍTULO I. Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón . . . 184
CAPÍTULO II. Directrices de Ordenación Territorial . . . 186
CAPÍTULO III. Efectos de los instrumentos de planeamiento territorial . . . 188
TÍTULO III. Instrumentos de Gestión Territorial e Instrumentos Especiales de Ordenación Territorial . . . 189
CAPÍTULO I. Instrumentos de Gestión Territorial: los Programas de Gestión Territorial . . . 189
CAPÍTULO II. Instrumentos Especiales de Ordenación Territorial: Planes y Proyectos de Interés General de Aragón . . . 190
TÍTULO IV. Instrumentos de información territorial . . . 200
CAPÍTULO I. Sistema de Información Territorial . . . 200
CAPÍTULO II. Documentos Informativos Territoriales y otros instrumentos de información territorial . . . 201
TÍTULO V. Instrumentos complementarios de la ordenación del territorio . . . 202
CAPÍTULO I. Dictamen Autonómico sobre los planes y proyectos del Estado . . . 202
CAPÍTULO II. Informe territorial sobre planes, programas y proyectos . . . 203
TÍTULO VI. Instrumentos de protección, gestión y ordenación del paisaje . . . 204
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 204
CAPÍTULO II. Mapas de Paisaje . . . 205
Disposiciones adicionales . . . 205
Disposiciones transitorias . . . 206
ANEXO . . . 206

§ 5. 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 . . . 208

Preámbulo . . . 208
Artículos . . . 213
Disposiciones adicionales . . . 213
Disposiciones transitorias . . . 214
Disposiciones derogatorias . . . 214
Disposiciones finales . . . 214
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 . . . 215
TÍTULO PRELIMINAR . . . 215
CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales . . . 215
CAPÍTULO SEGUNDO. Consorcios urbanísticos . . . 216
CAPÍTULO TERCERO. Entidades Urbanísticas Colaboradoras . . . 217
CAPÍTULO CUARTO. Personificación en forma societaria . . . 218
TÍTULO I. Plan general de ordenación urbana . . . 218
CAPÍTULO PRIMERO. Función . . . 218
CAPÍTULO SEGUNDO. Clasificación del suelo . . . 219
CAPÍTULO TERCERO. Determinaciones . . . 220
Sección 1.ª Determinaciones genéricas . . . 220
Sección 2.ª Determinaciones específicas . . . 221

CAPÍTULO CUARTO. Estructura territorial . . . 226
CAPÍTULO QUINTO. Documentación . . . 229
CAPÍTULO SEXTO. Procedimiento . . . 233
Sección 1.ª Formulación . . . 233
Sección 2.ª Aprobación . . . 233
TÍTULO II. Planes parciales . . . 235
CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales . . . 235
CAPÍTULO SEGUNDO. Determinaciones . . . 236
CAPÍTULO TERCERO. Módulos de reserva . . . 238
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 238
Sección 2.ª Módulos de reserva en sectores de uso característico residencial . . . 239
Sección 3.ª Módulos de reserva en sectores de uso característico industrial . . . 240
Sección 4.ª Módulos de reserva en sectores de uso característico terciario o de servicios . . . 241
Sección 5.ª Módulos de reserva en urbanizaciones turísticas y de segunda residencia . . . 242
CAPÍTULO CUARTO. Documentación . . . 242
CAPÍTULO QUINTO. Procedimiento . . . 244
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 244
Sección 2.ª Planes Parciales de iniciativa municipal . . . 244
Sección 3.ª Planes Parciales de iniciativa privada . . . 245
TÍTULO III. Planes especiales . . . 246
CAPÍTULO PRIMERO. Función y clasificación . . . 246
CAPÍTULO SEGUNDO. Planes Especiales Independientes . . . 247
CAPÍTULO TERCERO. Planes Especiales que desarrollan Directrices de Ordenación Territorial . . . 247
CAPÍTULO CUARTO. Planes Especiales que desarrollan Plan General . . . 248
Sección 1.ª Cuestiones generales . . . 248
Sección 2.ª Planes Especiales relativos al desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos . . . 249
Sección 3.ª Planes Especiales de Protección y Mejora . . . 250
Sección 4.ª Planes Especiales de Reforma Interior . . . 251
CAPÍTULO QUINTO. Otros Planes Especiales . . . 252
Sección 1.ª Planes Especiales de carácter mixto . . . 252
Sección 2.ª Planes Especiales de Protección de Conjuntos de Interés Cultural . . . 252
Sección 3.ª Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Áreas de Expansión Ganadera . . . 253
TÍTULO IV. Estudios de detalle . . . 253
TÍTULO V. Proyectos de delimitación del suelo urbano . . . 254
TÍTULO VII. Disposiciones comunes sobre planeamiento urbanístico . . . 255
CAPÍTULO PRIMERO. Suspensión de licencias . . . 255
CAPÍTULO SEGUNDO. Publicidad . . . 255
CAPÍTULO TERCERO. Efectos . . . 257
CAPÍTULO CUARTO. Vigencia y alteración . . . 258
TÍTULO VIII. Proyectos de urbanización . . . 259
TÍTULO IX. Régimen urbanístico de pequeños municipios . . . 260

§ 6. Decreto 132/2010, de 6 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón . . . 261

Preámbulo . . . 261
Artículos . . . 262
Disposiciones adicionales . . . 262
Disposiciones transitorias . . . 263
Disposiciones derogatorias . . . 263
Disposiciones finales . . . 263
ANEXO. Reglamento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón . . . 263
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 263
CAPÍTULO II. Composición . . . 264
CAPÍTULO III. Competencias . . . 266

§ 7. Decreto 20/2011, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Registro Público de Convenios Urbanísticos, el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo y el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas y se aprueba el Reglamento que regula su organización y funcionamiento . . . 270

Preámbulo . . . 270
Artículos . . . 271
Disposiciones adicionales . . . 271

Disposiciones transitorias . . . 271
Disposiciones derogatorias . . . 272
Disposiciones finales . . . 272
ANEXO. Reglamento de organización y funcionamiento del registro público de convenios urbanísticos, del registro aragonés de patrimonios públicos de suelo y del registro administrativo de entidades colaboradoras y programas . . . 272
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 272
CAPÍTULO II. Del Registro Público de Convenios Urbanísticos . . . 273
CAPÍTULO III. Del Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo . . . 274
Sección 1.ª Disposiciones Generales . . . 274
Sección 2.ª Organización y estructura del Registro . . . 274
CAPÍTULO IV. Del Registro de Entidades Colaboradoras y Programas . . . 276
Sección 1.ª Disposiciones Generales . . . 276
Sección 2.ª Organización y estructura del Registro . . . 276
ANEXO I. Solicitud de inscripción en el Registro Público de Convenios Urbanísticos . . . 279
ANEXO II. Ficha de inscripción en el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo . . . 280
ANEXO III. Ficha modelo de inventario . . . 281
ANEXO IV. Solicitud de inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras y Programas . . . 282
ANEXO V. Solicitud de anotaciones y cancelaciones . . . 284

§ 8. Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) . . . 285

Preámbulo . . . 285
Artículos . . . 286
Disposiciones adicionales . . . 286
Disposiciones transitorias . . . 286
Disposiciones derogatorias . . . 287
Disposiciones finales . . . 287
ANEXO. Norma técnica de planeamiento . . . 287
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 287
TÍTULO I. Configuración de las zonas de ordenación y categorías del suelo . . . 295
CAPÍTULO I. Configuración y criterios de aplicación en las zonas de ordenación a los tipos de tejido urbano preexistentes . . . 295
CAPÍTULO II. Criterios de aplicación en suelo urbanizable . . . 298
CAPÍTULO III. Criterios de aplicación en suelo no urbanizable . . . 298
TÍTULO II. Documentación de planeamiento general . . . 300
CAPÍTULO I. Avance del Plan General de Ordenación Urbana . . . 300
CAPÍTULO II. Plan General de Ordenación Urbana . . . 303
TÍTULO III. Criterios generales de presentación y entrega . . . 307
ANEXO I. Carátula . . . 310
ANEXO II. Abreviaturas y acrónimos . . . 311
ANEXO III. Tabla de estructura de criterios de color y tipo de línea . . . 316
ANEXO IV. Tabla de estructura de capas . . . 317
ANEXO V. Fichas de datos urbanísticos . . . 320
ANEXO VI. Geodatabase . . . 329

§ 9. Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo . . . 332

Preámbulo . . . 332
Artículos . . . 334
Disposiciones adicionales . . . 334
Disposiciones transitorias . . . 334
Disposiciones derogatorias . . . 334
Disposiciones finales . . . 334
REGLAMENTO DE LOS CONSEJOS PROVINCIALES DE URBANISMO . . . 335
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales . . . 335
CAPÍTULO II. Los Consejos Provinciales de Urbanismo . . . 335
Sección 1.ª Composición . . . 335
Sección 2.ª Funciones . . . 338
Sección 3.ª Funcionamiento . . . 339
Sección 4.ª Tipos de acuerdos . . . 341
CAPÍTULO III. Notificación y publicación de los acuerdos de los Consejos Provinciales de Urbanismo . . . 343
CAPÍTULO IV. Impugnación de los acuerdos . . . 343

CAPÍTULO V. Las ponencias técnicas de los Consejos Provinciales de Urbanismo 344
Sección 1.ª Composición y funciones 344
Sección 2.ª Funcionamiento y tipos de acuerdos de la ponencia técnica de urbanismo 346
CAPÍTULO VI. Disposiciones comunes de funcionamiento 346

§ 1

Nota del Autor

Última modificación: 14 de mayo de 2016

El objeto del "Código de Derecho Urbanístico" es poner a disposición de los aplicadores de esta rama del derecho administrativo una herramienta eficaz para desarrollar su actividad profesional con la seguridad requerida.

En efecto, los rápidos cambios de la normativa urbanística inducen a confusión incluso a los profesionales y contribuyen a extender la percepción del urbanismo como algo oscuro y complicado. Si bien las causas de este fenómeno escapan al ámbito de este trabajo, sólo con un constante esfuerzo de todas las administraciones públicas para promover la transparencia puede pensarse en su superación.

El Código incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación.

Las normas han sido seleccionadas con los siguientes criterios:

– Actualización constante: frente a un código tradicional que da una imagen estática en el tiempo, las nuevas tecnologías permiten plantear una versión en la cual los cambios se introducen de forma inmediata tras su entrada en vigor.

– Sistematización territorial: el objetivo es conocer con seguridad, en un momento dado, la normativa aplicable en una comunidad concreta, pues la actividad urbanística se caracteriza por su fuerte base territorial.

– Inclusión de las normas reguladoras de la ordenación del territorio: primero, porque en varias comunidades se regula de forma conjunta con el urbanismo; segundo, porque la legislación estatal agrupa las referencias a los instrumentos regulados en las normas urbanísticas y de ordenación del territorio; y por último, por el consenso doctrinal sobre la íntima relación entre ambas materias.

– Exclusión de las normas reguladoras de la actividad constructiva: a diferencia de las anteriores, no se consideran comúnmente como integrantes de la normativa urbanística; tampoco en ninguna comunidad coexisten dentro de una norma común, salvo algunas materias aisladas, ni la legislación estatal suele mezclarlas.

– Exclusión de los instrumentos de planificación aprobados mediante normas de rango legal o reglamentario, pues en general su contenido no se diferencia de los instrumentos de planificación aprobados mediante actos administrativos, tales como acuerdos, órdenes o resoluciones (que por definición se excluyen de la codificación).

– Inclusión de las normas estatales en materia de suelo, incluidas las de aplicación básica y supletoria: es un grupo muy heterogéneo, pues existen normas que regulan competencias exclusivas del Estado (como las valoraciones de suelo) junto con normas que regulan condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (que por tanto no son de aplicación directa, sino mediante

los correspondientes desarrollos autonómicos), y normas de aplicación supletoria para materias en las que eventualmente no exista regulación autonómica.

– Inclusión de normas relativas a materias relacionadas con el urbanismo, que si bien en algunas comunidades se integran en las normas urbanísticas generales, en otras son independientes, tales como (por ejemplo) patrimonios públicos de suelo, rehabilitación urbana, participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística, derechos de realojamiento, edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, urbanizaciones con déficit, etc. Surgen aquí varios problemas prácticos de codificación:

- Las normas que desarrollan competencias en materia de vivienda no se consideran parte del derecho urbanístico, salvo algunas, en cuyo caso se incluyen en la codificación, que regulan aspectos de las "viviendas de protección pública" en relación con las cuales se utilizan técnicas urbanísticas.
- Las normas que regulan los procedimientos de evaluación ambiental, evaluación de impacto ambiental y otros análogos se encuadran en el derecho ambiental, pero a veces incluyen normas de carácter urbanístico, y solo en ese caso se incluyen en el código.
- Las normas que se refieren a la protección y regulación de usos en determinados hábitat, como por ejemplo el litoral marítimo, pese a su apariencia "ambiental", son muy a menudo netamente urbanísticas en su contenido, aplicándose el criterio anterior.
- Las normas de protección, gestión y ordenación del paisaje son tan "urbanísticas" como "ambientales", y ya que su contenido modifica la normativa urbanística general y emplea sus técnicas y su terminología, la codificación debe incluirlas.

– En materia de organización administrativa, no se incluyen las normas reguladoras de la organización administrativa en sí misma, pero sí las que regulan órganos colegiados que cuentan con competencias no pocas veces resolutorias. Primero porque, a diferencia de las normas organizativas puras, en varias comunidades su regulación está incluida en las normas urbanísticas de carácter general; y segundo porque este tipo de normas suele incluir preceptos no estrictamente organizativos, como atribución de competencias, reglas para adopción de acuerdos, disposiciones en materia de recursos, etc.

Índice completo de normativa

Se incluye seguidamente un índice completo de normativa, en el que como primer criterio se ordenan por separado las normas de rango legal y las de rango reglamentario; dentro de cada grupo, se distinguen:

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código, a las que se asigna un número de orden que las identificará.

– Las normas urbanísticas vigentes que aprueban instrumentos de ordenación del territorio, o de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código)

– Las normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código)

– Las normas urbanísticas derogadas.

Dentro de cada capítulo del índice, las normas se ordenan cronológicamente, y para cada una de ellas se detallan todas las normas que han introducido modificaciones con carácter posterior a su entrada en vigor.

Código urbanístico

Por último, el "código urbanístico" propiamente dicho se limita a las normas que cumplen los criterios expuestos, que se ordenan cronológicamente, si bien secuenciando en primer lugar las de rango legal y seguidamente las reglamentarias.

Abreviaturas

– BOE Boletín Oficial del Estado
– BOA Boletín Oficial de Aragón

– CE Corrección de errores

A) NORMAS DE RANGO LEGAL

Normas vigentes incluidas en el Código

1. LEY 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida (BOA 31/12/2003).

Modificada por:

– LEY 9/2004, de 20 de diciembre, de reforma de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida (BOA 27/12/2004).
– DECRETO-LEY 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el 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 (BOA 7/12/2007).
– 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 (BOA 7/04/2008).
– LEY 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (BOA 30/06/2009).
– LEY 4/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón (BOA 25/06/2010).
– LEY 3/2012, de 8 de marzo, de medidas fiscales y administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA 19/03/2012).
– LEY 10/2012, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA 31/12/2012).
– LEY 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (BOA 6/06/2013).
– LEY 14/2014, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA 31/12/2014).

Suspendida parcial y temporalmente por:
– LEY 2/2016, de 28 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA 3/02/2016).

2. DECRETO-LEGISLATIVO 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón *(BOA 18/07/2014).*

Modificada por:
– LEY 2/2016, de 28 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA 3/02/2016).>

3. DECRETO LEGISLATIVO 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón *(BOA 20/11/2015).*

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– LEY 1/2004, de 18 de febrero, de régimen transitorio de la ordenación, gestión y autorización de uso del suelo en centros de esquí y montaña (BOA 25/02/2004).
– LEY 9/2004, de 20 de diciembre, de reforma de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida (BOA 27/12/2004).
– 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 (BOA 7/04/2008).

– LEY 8/2011, de 10 de marzo, de medidas para compatibilizar los proyectos de nieve con el desarrollo sostenible de los territorios de montaña (BOA 21/03/2011).

– LEY 3/2012, de 8 de marzo, de medidas fiscales y administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA 19/03/2012).

– LEY 10/2012, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA 31/12/2012).

– LEY 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (BOA 6/06/2013).

Normas urbanísticas derogadas

– LEY 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio (BOA 7/12/1992).

– LEY 7/1998, de 16 de julio, por la que se aprueban las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón (BOA 29/07/1998).

– LEY 5/1999, de 25 de marzo, urbanística (BOA 6/04/1999).

– LEY 1/2001, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, de modificación de la Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio (BOA 9/02/2001).

– DECRETO-LEY 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el 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 (BOA 7/12/2007).

– LEY 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (BOA 30/06/2009).

– LEY 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón (BOA 30/06/2009).

– ACUERDO del Gobierno de Aragón, de fecha 8 de febrero de 2011 por el que se modifica el anexo de la Ley 4/2009, de 22 de junio de Ordenación del Territorio de Aragón, al objeto de incluir en el epígrafe c) «Infraestructuras energéticas», como apartado VI "Proyectos de instalaciones para producción de energía eléctrica a partir de la energía solar, destinada a su venta en la red, que ocupen una superficie superior a 100 hectáreas" (BOA 23/03/2011).

– LEY 8/2014, de 23 de octubre, de modificación de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón (BOA 31/10/2014).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

Normas vigentes incluidas en el Código

4. 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 *(BOA 6/03/2002; CE BOA 13/03/2002 y 26/04/2002).*

Modificado por:

– LEY 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (BOA 30/06/2009).

– LEY 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (BOA 6/06/2013).

Afectado por:

– DECRETO 20/2011, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que crea el Registro Público de Convenios Urbanísticos, el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo y el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas y se aprueba el Reglamento que regula su organización y funcionamiento (BOA 18/02/2011).

Modificado por:

– LEY 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (BOA 6/06/2013).

5. DECRETO 132/2010, de 6 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón *(BOA 20/07/2010).*

Modificado por:

– DECRETO 83/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 132/2010, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón (BOA 11/05/2015).

6. DECRETO 20/2011, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que crea el Registro Público de Convenios Urbanísticos, el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo y el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas y se aprueba el Reglamento que regula su organización y funcionamiento *(BOA 18/02/2011).*

Modificado por:

– LEY 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (BOA 6/06/2013).

7. DECRETO 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) *(BOA 5/04/2011)*

8. DECRETO 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo *(BOA 6/08/2014; CE BOA 10/09/2014).*

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– DECRETO 171/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la primera revisión del Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón (BOA 9/09/2005; CE BOA 28/12/2005).

– DECRETO 172/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Equipamientos Comerciales en Gran Superficie de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA 9/09/2005).

– DECRETO 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés (BOA 28/12/2005; CE BOA 11/06/2006).

Modificado por:

- *DECRETO 26/2010, de 23 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se modifican las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés aprobadas por Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón (BOA 8/03/2010).*

- *DECRETO 48/2016, de 3 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés (BOA 11/05/2016).*

– DECRETO 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/ Matarranya (BOA 6/11/2008).

– DECRETO 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas (BOA 5/06/2009; CE BOA 24/07/2009).

Modificado por:

- *ORDEN de 13 de febrero de 2015, de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, de Política Territorial e Interior, y de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por la que se sustituyen varios anexos de las*

Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, cuya revisión se aprobó por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón (BOA 20/03/2015).

– DECRETO 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (BOA 12/12/2014).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– DECRETO 26/2010, de 23 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se modifican las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés aprobadas por Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón (BOA 8/03/2010).

– DECRETO 83/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 132/2010, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón (BOA 11/05/2015).DECRETO 83/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 132/2010, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón (BOA 11/05/2015).

Normas urbanísticas derogadas

– DECRETO de 7 de julio de 1980, por el que se distribuyen las competencias en materia de urbanismo transferidas a la Diputación General de Aragón (BOA 20/01/1981).

– DECRETO 76/1983, de 21 de julio, de creación de la Comisión Interdepartamental de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente (BOA 8/08/1983).

– DECRETO 81/1983, de 4 de agosto, por el que se establece la nueva composición de las Comisiones Provinciales de Urbanismo (BOA 15/09/1983).

– DECRETO 17/1984, de 1 de marzo, por el que se regula la composición de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de Aragón (BOA 15/03/1984).

– DECRETO 43/1984, de 25 de mayo, por el que se regula la composición de las Ponencias Técnicas de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de Aragón (BOA 5/06/1984).

– DECRETO 130/1985, de 29 de octubre, por el que se coordinan y agilizan los trámites previos de los Planes Generales y sus modificaciones en capitales de provincias o poblaciones de más de 50.000 habitantes conducentes, en su caso, a la aprobación definitiva por la Diputación General de Aragón (BOA 8/11/1985).

– DECRETO 6/1986, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se modifican diversos artículos del Decreto de 7 de julio de 1980, de la Diputación General de Aragón, funcionamiento y atribuciones de la Comisión de Urbanismo de Aragón (BOA 7/02/1986).

– DECRETO 85/1990, de 5 de junio, de medidas urgentes de protección urbanística en Aragón (BOA 18/06/1990).

– 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 (BOA 1/03/1991).

– DECRETO 15/1991, de 19 de febrero, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística (BOA 1/03/1991).

– DECRETO 135/1991, de 1 de agosto, por el que se constituyen el Consejo y las Comisiones Provinciales de Urbanismo de Aragón (BOA 14/08/1991).

– DECRETO 70/1992, de 28 de abril, sobre competencias y distribución de las mismas entre diversos órganos urbanísticos (BOA 20/05/1992).

– DECRETO 216/1993, de 7 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, aprobando el Reglamento del Consejo y de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio (BOA 20/12/1993).

– DECRETO 37/1994, de 23 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los Programas Específicos de Actuación Comarcal (BOA 9/03/1994).

– DECRETO 77/1995, de 18 de abril, por el que se regula la elaboración y ejecución de los Planes Especiales de Regularización Urbanística (BOA 5/05/1995).

– DECRETO 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo (BOA 15/06/2010).

§ 2

Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 156, de 31 de diciembre de 2003
«BOE» núm. 14, de 16 de enero de 2004
Última modificación: 3 de febrero de 2016
Referencia: BOE-A-2004-889

En nombre del Rey y como Presidente de la Comunidad Autónoma de Aragón, promulgo la presente Ley, aprobada por las Cortes de Aragón, y ordeno se publique en el «Boletín Oficial de Aragón» y en el «Boletín Oficial del Estado», todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1 del Estatuto de Autonomía.

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 transcendentes 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 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 inerme 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. **(Derogado)**

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.*

1. Las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas se ajustarán a los siguientes criterios:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de su desarrollo, deberán establecer, en suelo urbano no consolidado que deba someterse a actuaciones de renovación urbana que impliquen la reurbanización del ámbito, o urbanizable, cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta.

b) En los municipios con población de derecho superior a tres mil habitantes y que no sean capitales de provincia, mediante acuerdo del Gobierno de Aragón podrá establecerse una reserva mínima inferior de la establecida en la legislación básica del Estado, por encima, en todo caso, del 10 por 100, cuando se justifique por razones de satisfacción de la demanda de vivienda protegida.

c) En municipios con población de derecho no superior a tres mil habitantes no existirá obligación de reserva de suelos con dicha finalidad, sin perjuicio de que puedan establecer la que consideren necesaria en sus instrumentos de planeamiento.

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 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) **(Derogado)**

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.

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.

3. Las comunidades de bienes, las entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas. y sus empresas gestoras, cuando promuevan viviendas protegidas, quedarán sujetas a lo establecido en las disposiciones específicas reguladoras de las cooperativas de viviendas, con excepción de las relativas a la promoción por fases y al régimen especial de los promotores sociales preferentes de vivienda protegida.

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.*

1. 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 nueve meses desde la calificación definitiva.

2. Cuando se produzca una modificación de las circunstancias económicas o un traslado de residencia por motivos laborales, cuando suponga más de cincuenta kilómetros de distancia entre la residencia y el centro de trabajo, provocando la imposibilidad de iniciar o mantener la ocupación de la vivienda como domicilio habitual, el particular afectado podrá solicitar autorización para no residir acreditando debidamente alguna de estas circunstancias. La autorización, en su caso, le será concedida por el plazo máximo de dos años, transcurrido el cual, el interesado deberá ocupar la vivienda o cederla en los términos y con los requisitos del artículo 14 de esta Ley, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar el plazo original anualmente si las condiciones iniciales persistiesen.

Cuando por motivos graves dentro de la unidad familiar residente, se produzca una modificación sustancial de las circunstancias que motivaron la recepción de esta vivienda, la Administración pública podrá, previa petición debidamente justificada y avalada por servicios sociales de la Administración pública, autorizar la no residencia en esa vivienda, o la permuta dentro del territorio aragonés de esta vivienda protegida por otra con las compensaciones económicas que hubiera lugar como consecuencia de la distinta valoración de los bienes, que permita ayudar a resolver esta situación de gravedad.

Artículo 12. *Mejoras.*

Con carácter general, no se autorizará la realización de mejoras que impliquen un sobrecoste para los destinatarios de la vivienda. No obstante, la Administración de la Comunidad Autónoma, al calificar provisionalmente, podrá autorizar la realización de mejoras en elementos privativos de las viviendas protegidas, por importe total no superior al cinco por ciento del precio máximo de la vivienda que resulte aplicable conforme al acuerdo de calificación provisional. El solicitante de la calificación provisional deberá someter a autorización administrativa la oferta valorada de las mejoras a los adjudicatarios de las viviendas, quienes podrán aceptarla o rechazarla voluntariamente conforme a lo que se establezca reglamentariamente, comunicándolo a la Administración. Transcurrido el plazo para resolver y notificar, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud.

Artículo 13. *Extinción del régimen de protección.*

1. El régimen de protección de las actuaciones de vivienda se extinguirá por alguna de las siguientes causas:

a) Por el transcurso del tiempo de duración del régimen legal de protección, que será de treinta años desde su calificación definitiva o, en su caso, el tiempo superior que pudiera establecerse para concretas modalidades de actuación protegida.

b) Por medida complementaria adoptada conforme a lo establecido en esta Ley.

c) A petición del propietario de la vivienda, salvo en el caso de viviendas de promoción pública, conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

2. La Administración concederá 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 este.

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.

Lo dispuesto en este apartado será de aplicación, sin perjuicio de las disposiciones que para estos supuestos se contemplen en los distintos planes de vivienda que se aprueben.

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 situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción. En tal caso, no se exigirá la inscripción en el Registro.

c) En los supuestos previstos en la letra anterior, así como en los casos de segundas transmisiones que afecten a una sola vivienda, no será necesaria la presentación del modelo de contrato, pudiéndose presentar el contrato ya firmado junto con la 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 concurran 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 se ajustará a las siguientes reglas:

a) Las viviendas protegidas de promoción privada, que no sean promovidas por cooperativas, comunidades de bienes o entidades de similar naturaleza, serán adjudicadas por la entidad promotora directamente entre unidades de convivencia que cumplan los requisitos establecidos normativamente. Cuando los promotores de dichas viviendas adquieran suelo público, deberán cumplir con los procesos de adjudicación previstos en los pliegos administrativos correspondientes.

b) Las cooperativas, comunidades de bienes o entidades de similar naturaleza seleccionarán directamente a sus socios o comuneros, respectivamente, entre unidades de convivencia que cumplan los requisitos establecidos normativamente. Cuando estas entidades adquieran suelo público deberán cumplir con los procesos de adjudicación previstos en los pliegos administrativos correspondientes.

c) Cuando el promotor sea una entidad pública, la adjudicación de las viviendas se realizará de acuerdo con los principios de publicidad y objetividad que se establezcan reglamentariamente.

d) En todo caso, las entidades promotoras, cooperativas, comunidades de bienes y entidades de naturaleza similar deberán comunicar al órgano competente en materia de

vivienda los adjudicatarios seleccionados, con los documentos necesarios para la comprobación de que cumplen los requisitos legalmente establecidos.

2. Los contratos 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

Artículo 19 bis. *Viviendas protegidas en régimen de alquiler.*

1. Las viviendas protegidas en régimen de alquiler podrán ser adjudicadas por la entidad promotora, directamente o mediante entidad interpuesta.

2. Se adjudicarán también directamente 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 sesenta y cinco 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.

3. 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 a la Administración pública competente en materia de vivienda 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.

4. 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.

> Queda suspendida la aplicación del apartado 2 para 2016, según establece la disposición transitoria 3 de la Ley 2/2016, de 28 de enero. Ref. BOE-A-2016-2408.

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.

> Queda suspendida la aplicación de este artículo para 2016, según establece la disposición transitoria 3 de la Ley 2/2016, de 28 de enero. Ref. BOE-A-2016-2408.

Sección Segunda. Comisión de reclamaciones

Artículos 24 a 26.

(Derogados)

TÍTULO SEGUNDO

Limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente sobre viviendas protegidas

Artículo 27. *Limitaciones al poder de disposición de viviendas protegidas de promoción pública.*

1. El primer adjudicatario o adquirente posterior de viviendas nuevas o rehabilitadas de promoción pública, en tanto se mantenga el régimen de protección, únicamente podrá transmitir ínter vivos la vivienda a favor de la Administración promotora por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de análoga tipología en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, salvo que, conforme a la normativa sobre financiación de actuaciones protegibles fuese de aplicación otro precio máximo diferente.

En las transmisiones gratuitas, el precio aplicable será el máximo vigente para las viviendas de análoga tipología.

2. Una vez le haya sido ofrecida la vivienda, la Administración promotora podrá renunciar a su derecho a adquirirla en el plazo de un mes. En tal caso, el titular, siempre por precio no superior al máximo aplicable conforme al apartado anterior, podrá enajenar la vivienda, con autorización expresa de la Administración promotora, que se entenderá emitida cuando no haya sido notificada en el plazo de un mes desde la solicitud, a favor de personas que

acrediten el cumplimiento de los requisitos aplicables para acceder a viviendas de promoción pública.

3. Las reglas establecidas en los dos apartados precedentes se aplicarán igualmente en segunda y ulteriores transmisiones, cuando la Administración promotora no adquiera la vivienda en la primera o sucesivas transmisiones. El derecho preferente de la misma a adquirir la vivienda en las condiciones establecidas en el apartado primero de este artículo subsistirá durante el plazo señalado en el mismo, independientemente de las transmisiones que se realicen durante dicho periodo.

4. La falta de respuesta de la Administración en los plazos establecidos para ejercer su derecho de adquisición preferente implicará la renuncia a su ejercicio.

5. Los derechos de adquisición preferente regulados en este artículo serán de aplicación únicamente en las transmisiones inter vivos, onerosas o gratuitas. Se exceptúan en todo caso las transmisiones resultantes de procedimiento de apremio, las derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal. Reglamentariamente podrán establecerse otras excepciones de carácter análogo.

Artículo 28. *Opción de compra sobre viviendas protegidas.*

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma y a la entidad local donde radiquen viviendas protegidas de promoción privada el derecho de opción de compra sobre las mismas. Tendrá preferencia la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la opción, salvo que se trate de viviendas de promoción privada concertada por Ayuntamiento o Comarca, en cuyo caso la preferencia corresponderá a la entidad local.

2. Las entidades promotoras de viviendas protegidas, cualquiera que sea su naturaleza, al solicitar la calificación provisional, presentarán a la Administración de la Comunidad Autónoma la oferta de venta, que deberá comunicarla a las entidades locales correspondientes, a fin de que, en el plazo de un mes computado desde la presentación de la oferta de venta a la Administración de la Comunidad Autónoma, pueda ejercerse el derecho de opción de compra.

3. Transcurrido dicho plazo sin que ninguna de las tres Administraciones notifique su voluntad de ejercer su derecho, el promotor podrá vender a terceros conforme al régimen que resulte de aplicación.

Artículo 29. *Derecho de tanteo sobre viviendas protegidas de promoción privada.*

1. El titular de viviendas protegidas de promoción privada podrá transmitirlas 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 TERCERO

Inspección de vivienda, protección y restauración de la legalidad y régimen sancionador

CAPÍTULO I

Inspección de vivienda

Artículo 32. *Competencias.*

Corresponde al Departamento competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma la investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa sobre políticas públicas de suelo y vivienda conforme a lo establecido en esta Ley.

Artículo 33. *Facultades.*

1. Los inspectores de vivienda tienen la condición de agentes de la autoridad, pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y de las Policías Locales, y están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en inmuebles, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio de los interesados. Los inspectores de vivienda deberán acreditar en todo caso su condición con la correspondiente credencial.

Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial, salvo consentimiento del afectado. Cuando sea precisa la autorización judicial, en la solicitud de autorización se deberá identificar de la forma más precisa posible el local o recinto que se pretenda inspeccionar, justificando los indicios que hagan sospechar de la comisión de una infracción administrativa e identificando al funcionario que dirigirá la inspección, así como el número de personas que hayan de acompañarle. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.

2. Los inspectores de vivienda podrán recabar la exhibición de la documentación relevante que obre en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado para el adecuado ejercicio de la función inspectora. Los titulares, representantes legales o encargados de las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora están obligados a facilitar a los inspectores de vivienda el examen de las dependencias y el análisis de cualquier documento relativo a la acción inspectora.

3. Las compañías suministradoras de servicios, cuando sea solicitado por la Inspección de Vivienda, remitirán la información que esta precise sobre los consumos que presentan las viviendas protegidas, con la ubicación que se especifique en la petición.

4. 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 esta.

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 señalados por la inspección a efectos de la acción inspectora.

d) La negativa a remitir la información acerca de los consumos de la vivienda.

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 competa 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 Primera. 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 período superior a nueve meses, salvo que exista autorización administrativa para ello y esté dentro del plazo concedido.

o) Destinar las viviendas a usos distintos del de domicilio habitual y permanente sin disponer de autorización.

p) La infracción del régimen de uso o disposición de los inmuebles no sujetos a protección resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo.

q) Incumplir los principios o trámites esenciales en la adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada que no corresponda a la Administración.

r) La transmisión de viviendas protegidas de promoción privada sin la previa autorización administrativa a favor de persona que no cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente, salvo que constituya infracción muy grave.

s) Incumplir la obligación de formalizar la compraventa de viviendas protegidas o sus anejos en escritura pública.

t) Cualesquiera acciones u omisiones que diesen lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación, salvo que concurra causa de fuerza mayor o constituyan infracción muy grave.

u) La celebración de contratos o la percepción de cualquier cantidad que exceda de la renta máxima y no esté autorizada conforme a la normativa vigente en el arrendamiento de viviendas protegidas.

v) El incumplimiento de las medidas de restauración de la legalidad, sin perjuicio de las medidas de ejecución forzosa o de lo establecido en los artículos 40 y 61 de esta Ley, cuando no constituya infracción muy grave.

Artículo 44. *Infracciones muy graves.*

Constituyen infracciones administrativas muy graves:

a) Destinar los préstamos, subvenciones y demás ayudas a finalidades diferentes de las que han motivado su otorgamiento.

b) Dar un destino al suelo urbanizado cedido por cualquier título por la Administración pública distinto al determinado en el acuerdo de cesión o en la normativa que la regule.

c) La celebración de contratos o la percepción de cualquier sobreprecio, prima, cantidad prohibida o que exceda de las máximas establecidas conforme a esta Ley y sus disposiciones de desarrollo.

d) La gestión de las comunidades de bienes, las cooperativas de viviendas o de entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que genere sobrecoste para los comuneros, cooperativistas, socios o partícipes con respecto a los costes máximos y en los supuestos de responsabilidad de los gestores establecidos conforme a esta Ley.

e) La transmisión de viviendas de promoción pública a terceros sin cumplir los requisitos exigidos por precio superior al máximo legalmente exigible.

f) La omisión de las comunicaciones exigidas por la legislación vigente para facilitar el ejercicio por la Administración de los derechos de opción de compra y tanteo y retracto cuando se consume la transmisión superando el precio máximo legalmente exigible.

g) Falsear los datos en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la Dirección facultativa de las obras de urbanización o edificación.

h) El incumplimiento de la normativa técnica de edificación para las diferentes modalidades de vivienda protegida.

i) No comunicar a la Administración los listados provisionales de adjudicatarios cuando así proceda conforme a esta Ley.

j) Celebrar contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas sin previa resolución administrativa que comporte el carácter definitivo de la adjudicación.

k) La transmisión de viviendas protegidas de promoción privada sin la previa autorización administrativa por precio superior al máximo legalmente exigible.

l) La enajenación de terrenos destinados por el planeamiento a la promoción de viviendas protegidas por un precio superior al valor determinado conforme al apartado tercero del artículo 8 de esta Ley.

m) Cualesquiera acciones u omisiones por parte de promotores o constructores que diesen lugar a que la obra no se ejecute conforme a las condiciones de calidad previstas en el proyecto como consecuencia de no utilizar los elementos de fabricación o construcción idóneos cuando afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales.

n) Destinar los terrenos calificados por el planeamiento para la construcción de viviendas protegidas a cualesquiera otros usos.

ñ) No destinar los terrenos calificados por el planeamiento para la construcción de viviendas protegidas a tal uso en los plazos que resulten de aplicación conforme a la normativa urbanística.

o) El incumplimiento reiterado de las medidas de restauración de la legalidad, una vez sancionado con falta grave.

Artículo 45. *Prescripción de infracciones.*

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año ; para las graves, de tres años, y para las muy graves, de seis años.

2. El plazo se computará desde la fecha en que se hubieran cometido los hechos o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que puede incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si en la tramitación del expediente se advirtiera la prescripción de la infracción, se resolverá la conclusión del mismo con archivo de las actuaciones.

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 Segunda. 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 sobrerrenta percibidos, que serán reembolsados al comunero, cooperativista, comprador o arrendador denunciante. A tal efecto, el ingreso del sobreprecio se realizará mediante depósito en la Administración de la Comunidad Autónoma, que procederá a entregarlo a las personas designadas en la resolución que haya puesto fin al procedimiento sancionador. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá utilizar la vía de apremio si fuere necesario.

El sobreprecio tendrá el carácter de ingreso de derecho público y será exigido de conformidad con el procedimiento de apremio sobre el patrimonio y de recaudación de los ingresos de derecho público.

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 Tercera. 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 regirá 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. **(Derogado)**

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 estas no sean abonadas en periodo voluntario o cuando se trate de la obligación de reintegrar cantidades indebidamente percibidas y el sancionado no cumplimente dicha obligación en el plazo concedido al efecto, 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 compatible con estas, cuando la resolución del expediente sancionador imponga al infractor una obligación de hacer 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 hacer, la cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el 20% del importe estimado de las obras que hayan de ejecutarse, 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.

Disposición adicional primera. *Competencias sobre patrimonio en relación con vivienda y suelo.*

1. El Departamento competente en materia de patrimonio adscribirá expresamente al competente en materia de vivienda aquellas fincas del patrimonio de la Comunidad Autónoma, que sean necesarias para el cumplimiento de los fines propios de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, respecto a las cuales ejercerá su administración, gestión y conservación.

2. Asimismo, corresponde al Departamento competente en materia de vivienda, respecto de las viviendas protegidas, locales de negocio, edificaciones complementarias y otros inmuebles que tenga 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.

Disposición adicional 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 concurran 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 concurra dicha circunstancia, la multa se impondrá en su cuantía mínima».

Disposición adicional 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.»

Disposición adicional 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.

Disposición adicional 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.

Disposición adicional 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.

Disposición adicional séptima. *Promotores sociales preferentes de vivienda protegida.*

1. El departamento competente en materia de vivienda podrá declarar promotores sociales preferentes de vivienda protegida a aquellos promotores, cooperativas de viviendas y empresas gestoras de cooperativas de viviendas que cumplan, al menos, las siguientes condiciones:

a) Haber impulsado en Aragón, directa o indirectamente y como mínimo, más de ochocientas viviendas protegidas en los doce últimos años. Reglamentariamente, con la finalidad de estimular la promoción de vivienda protegida en el medio rural, podrán establecerse umbrales mínimos específicos en función del número de viviendas o de promociones cuando todas se hayan impulsado en municipios de Aragón de población inferior a ocho mil habitantes.
b) No haber sido sancionados por la comisión de infracciones graves ni muy graves en materia de vivienda protegida, subvenciones públicas, Seguridad Social, trabajo o tributaria.

2. Reglamentariamente se establecerá el régimen jurídico de los promotores sociales preferentes de vivienda protegida, que incluirá, al menos, las siguientes cuestiones:

a) El procedimiento y las condiciones de declaración, que tendrá lugar previa convocatoria pública.
b) La duración de la declaración, que no podrá ser inferior a tres años siempre que se mantengan las condiciones exigibles.
c) Las obligaciones específicas de los promotores sociales preferentes, desde la perspectiva de la comunicación, la relación con sus clientes de vivienda protegida y, en su caso, la resolución de conflictos con estos.
d) La adjudicación por procedimiento restringido entre los promotores sociales preferentes para la promoción concertada de viviendas protegidas sobre suelos procedentes de los patrimonios públicos de suelo con calificación adecuada a tal fin. La convocatoria deberá motivarse por razones de interés público y para dar respuesta a necesidades de vivienda de colectivos específicos, que hayan de atenderse mediante tipologías adecuadas de vivienda protegida de escasa oferta en el ámbito de demanda en el que se ubiquen los terrenos.

3. La condición de promotor social preferente se acreditará mediante certificado expedido al efecto por el departamento competente en materia de vivienda, que indicará al menos el período de vigencia y las condiciones esenciales de la declaración.

Disposición adicional octava.

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 20.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en el caso de viviendas protegidas, la autorización administrativa necesaria para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable será la calificación definitiva emitida por el órgano administrativo competente.

2. Mientras no se regule por la Administración autonómica un sistema de control de la eficiencia energética de los edificios, en el caso de los de viviendas protegidas, la eficiencia energética quedará acreditada por el certificado emitido por la dirección facultativa de la obra.

Disposición adicional novena.

Los propietarios de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de planes de vivienda que no hubieran sido vendidas, podrán solicitar autorización para su arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas reglamentariamente para las viviendas protegidas en alquiler a 10 años. La venta, en su caso, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, estará sujeta a la preceptiva autorización administrativa.

Disposición adicional décima. *Reserva de viviendas para finalidades sociales.*

Mediante Resolución del Director General competente en materia de vivienda, la Administración podrá reservar viviendas, con finalidades sociales, de una promoción de viviendas de promoción pública. Esta reserva deberá ejercerse en el momento de pronunciarse sobre el derecho de opción de compra previsto en el artículo 28 de esta Ley.

Disposición transitoria 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.

Disposición transitoria 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.

Disposición transitoria 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 veinticinco por ciento en Huesca, Teruel y Zaragoza, y del veinte por ciento 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.

Disposición transitoria 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.

Disposición transitoria 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.

Disposición transitoria 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.

Disposición transitoria 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.

Disposición transitoria 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.

Disposición transitoria 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.

Disposición transitoria 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 transitoria undécima. *Condiciones para la suspensión de la aplicación de la reserva de vivienda protegida en los instrumentos de planeamiento municipal.*

1. En los municipios con población de derecho superior a tres mil habitantes se desplaza temporalmente lo dispuesto en el artículo 5.1.b) de esta ley, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, con las condiciones establecidas en la presente disposición transitoria.

2. Los planes urbanísticos municipales que establezcan la ordenación pormenorizada aprobados definitivamente después de la entrada en vigor de la presente disposición no estarán obligados a cumplir la reserva de vivienda protegida legalmente exigible, siempre que justifiquen suficientemente en la memoria la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el municipio superior al 15 por 100 de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y la desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas. El Consejo Provincial de Urbanismo, con carácter previo a la aprobación definitiva, elevará consulta a la Dirección General de Vivienda, que deberá emitir informe favorable en el plazo máximo de un mes, siendo el sentido de la consulta positivo a la suspensión de la reserva en caso de no emitirse en este plazo.

3. Los Ayuntamientos en los que existan planes urbanísticos municipales aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de la presente disposición, cuyo proyecto de reparcelación no haya sido aprobado definitivamente antes de dicha entrada en vigor, podrán solicitar la suspensión de la aplicación de la reserva de vivienda protegida conforme al procedimiento regulado en este apartado.

a) El Ayuntamiento interesado, de oficio o a instancia de parte y mediante acuerdo plenario, deberá solicitar la suspensión de la reserva para el término municipal ante el Consejo Provincial de Urbanismo aportando la justificación de la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por 100 de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y la existencia de

desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

b) En el caso de que sea necesaria la adaptación de la ordenación urbanística vigente o la alteración de los parámetros relativos al aprovechamiento o edificabilidad determinados en el plan, se deberá tramitar por el Ayuntamiento la correspondiente modificación del planeamiento, que deberá aprobarse definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo, previa consulta a la Dirección General de Vivienda, emitida en el mismo término y condiciones establecidos en el apartado 2 de esta disposición, antes de la finalización de la prórroga establecida en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

c) Si no fuera necesaria la modificación del planeamiento, el Consejo Provincial de Urbanismo decidirá en el plazo máximo de dos meses sobre la suspensión o no de la reserva de la vivienda protegida, previa consulta a la Dirección General de Vivienda, emitida en el mismo término y condiciones establecidos en el apartado 2 de esta disposición. En caso de no adoptarse acuerdo por el Consejo Provincial de Urbanismo en dicho plazo, se entenderá favorable a la solicitud.

4. Una vez finalizado el plazo de la suspensión de la aplicación de la reserva establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se observarán las siguientes reglas:

a) Los planes y las modificaciones de los mismos que hayan sido aprobados definitivamente antes de dicha fecha no tendrán la obligación de adecuarse a la reserva de vivienda protegida, siempre que se cumplan los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización establecidos en los mismos. En caso contrario, será de plena aplicación la reserva de vivienda protegida y el plan aprobado deberá adaptarse a la misma, incluso mediante la oportuna modificación si fuera necesario.

b) Los planes y las modificaciones de los mismos que no hayan sido aprobados definitivamente antes de dicha fecha deberán aplicar la reserva de vivienda protegida en todo caso.

c) En los supuestos de aprobación definitiva parcial del Plan, las áreas objeto de suspensión parcial que no hayan sido aprobadas definitivamente antes de dicha fecha, o que habiéndolo sido incumplan los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización, deberán aplicar la reserva de vivienda protegida.

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.

Disposición final 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.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

§ 3

Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 140, de 18 de julio de 2014
Última modificación: 3 de febrero de 2016
Referencia: BOA-d-2014-90410

La disposición final tercera de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Estatuto de Autonomía de Aragón, autoriza al Gobierno de Aragón para que, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de aquella Ley, y a propuesta del consejero competente en materia de urbanismo, apruebe un texto refundido de las disposiciones legales aprobadas por las Cortes de Aragón en materia de urbanismo y proceda a su sistematización, regularización, renumeración, aclaración y armonización en el marco de los principios contenidos en las respectivas normas reguladoras.

La anterior autorización tiene su razón de ser en la seguridad jurídica, ya que la Ley de Urbanismo de Aragón de 2009 previamente había experimentado las reformas ordenadas en el artículo 43 de la Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, y antes en el artículo 3 de la Ley 8/2011, de 10 de marzo, de medidas para compatibilizar los proyectos de nieve con el desarrollo sostenible de los territorios de montaña. Además, en la materia incide reciente legislación estatal, especialmente la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que ha introducido significativas reformas en el texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto-Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Todo ello aconseja la elaboración de un texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón en el que se incluyan debidamente aclaradas y armonizadas las modificaciones introducidas en el texto original de 2009.

En uso de las facultades conferidas en la referida disposición final tercera de la Ley 4/2013, la refundición no se ha limitado a integrar en un texto único todas las modificaciones legales que han dado una diferente redacción a determinados preceptos o han introducido nuevas disposiciones. También se ha procedido a revisar la estructura de la ley ajustando la numeración de los artículos y, por tanto, las remisiones y concordancias entre ellos. Igualmente se ha aprovechado para actualizar algunas remisiones a la normativa estatal. Por último, se ha revisado la parte final de la Ley de Urbanismo de Aragón, adaptándola a las exigencias derivadas del tiempo transcurrido desde la aprobación de la misma y de sus variadas modificaciones.

Por todo lo expuesto, en virtud de la autorización de las Cortes de Aragón, a propuesta del consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda, según lo establecido en el artículo 41 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón; visto el

informe de la Dirección de Servicios Jurídicos, y oído el dictamen del Consejo Consultivo de Aragón, y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del 8 de julio de 2014,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del texto refundido.*

Se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que se incluye a continuación.

Disposición adicional única. *Referencias y concordancias.*

Todas las referencias que se contengan en disposiciones legales y reglamentarias a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, bien a su redacción original, bien a su redacción modificada por la Ley 4/2013, se entenderán hechas al texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y específicamente, a los correspondientes preceptos o disposiciones del mismo.

Disposición derogatoria única. *Derogaciones derivadas del texto refundido.*

1. Queda expresamente derogada la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, incluyendo las reformas introducidas en la misma por el artículo 43 de la Ley 3/2012, de 8 de marzo, y por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.
2. Quedan en todo caso derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto-Legislativo.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto-Legislativo, y el texto refundido que aprueba, entrarán en vigor el mismo día de la entrada en vigor de la Ley que modifica la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, norma que incorpora íntegramente el régimen jurídico de los Planes y Proyectos de Interés General.

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

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

Artículo 2. *Función pública.*

1. La dirección y el control de la actividad urbanística constituyen una función pública.
2. Para el desarrollo de la actividad urbanística, a la Administración Pública competente le corresponden las siguientes funciones:

a) Redacción y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística, no susceptibles de transacción.
b) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.

c) Aprobación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.

d) Dirección, inspección, control y gestión de la ejecución del planeamiento.

e) Intervención en el mercado del suelo y la vivienda mediante el desarrollo y aplicación de las políticas públicas de suelo y vivienda.

f) Policía del uso del suelo y de la edificación y protección de la legalidad urbanística y de vivienda.

g) Sanción de las infracciones administrativas.

h) Agilización y seguridad de los trámites y toma de decisiones sobre las autorizaciones para el uso del territorio y la instalación de actividades creadoras de empleo.

i) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

3. La ordenación urbanística y las políticas públicas de suelo y vivienda se rigen, en el marco y de acuerdo con esta Ley, por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española.

Artículo 3. *Principios.*

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

a) Desarrollo sostenible, armonizando el uso racional de los recursos naturales y los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del patrimonio cultural y del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación y fomentando la eficiencia energética.

b) Subordinación al interés público, garantizando la utilización del suelo conforme al mismo y, en particular, la subordinación de las decisiones de transformación de suelo para uso residencial a la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

c) Remisión normativa al planeamiento, reservando a este la determinación de los usos del suelo y, consecuentemente, del contenido urbanístico patrimonializable por la propiedad del suelo.

d) Colaboración y coordinación, garantizando una adecuada trabazón de las acciones de las diferentes Administraciones públicas con competencias concurrentes en relación con la actividad urbanística.

e) Participación ciudadana, habilitando en los procedimientos para la adopción de decisiones urbanísticas los trámites de información y audiencia pública en los términos establecidos en las leyes.

f) Transparencia, sometiendo cualesquiera instrumentos urbanísticos a publicidad en los términos establecidos en las leyes.

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

Artículo 4. *Objetivos.*

1. Son objetivos de la actividad urbanística, en el marco de los principios anteriores, los siguientes:

a) Lograr un desarrollo sostenible, equilibrado y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el fin fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Aragón.

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.

d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

e) Garantizar el ejercicio de la actividad empresarial urbanística e inmobiliaria en forma compatible con los valores, principios y derechos constitucionales, evitando maquinaciones especulativas que alteren el precio del suelo, la vivienda u otras construcciones generando incrementos artificiosos de los mismos.

f) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna, evitando la especulación del suelo.

g) Garantizar la ejecución del planeamiento mediante la justa distribución de los beneficios y las cargas entre quienes intervengan en la actividad urbanizadora y edificatoria del suelo.

h) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

i) Agilizar la gestión urbanística.

j) Fomentar la rehabilitación de los edificios, y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes.

2. La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación.

b) La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional.

c) El cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes.

d) La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, de programación de las actividades de urbanización y edificación.

e) La formalización de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler.

f) La protección del patrimonio cultural aragonés.

g) La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio y la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje y la integración de los cursos de agua existentes, así como la presencia de arbolado en los viales y plazas adecuados.

h) La promoción sostenida, eficaz y eficiente de las condiciones necesarias para garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

CAPÍTULO II

Organización y competencias

Artículo 5. *Administración de la Comunidad Autónoma.*

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, en el marco de la función pública de ordenación del territorio, que se rige por su legislación específica, el ejercicio de las competencias urbanísticas que expresamente le hayan sido atribuidas.

2. Son órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma los siguientes:

a) De carácter unipersonal, el Consejero y el Director General competentes en materia de urbanismo.

b) De carácter colegiado, los Consejos Provinciales de Urbanismo de Huesca, Teruel y Zaragoza.

3. El Gobierno de Aragón y los órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma ejercerán sus competencias previos los informes jurídicos y técnicos que procedan emitidos por las unidades administrativas de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

4. Las competencias urbanísticas que se atribuyeran a la Administración de la Comunidad Autónoma sin indicar el órgano competente para ejercerlas corresponderán al titular del Departamento competente en materia de urbanismo.

5. El Gobierno de Aragón, previa solicitud del Ayuntamiento, podrá acordar que la intervención autonómica en el planeamiento derivado tenga un carácter facultativo, conforme a las determinaciones de esta Ley.

Artículo 6. *Consejos Provinciales de Urbanismo.*

1. Los Consejos Provinciales de Urbanismo, sin perjuicio de las competencias que les correspondan como órganos activos, actuarán también como órganos consultivos y de participación de la Comunidad Autónoma. Serán oídos preceptivamente en los supuestos establecidos en esta Ley y facultativamente cuando sean requeridos para ello.

2. La composición, funciones y competencias de estos órganos se establecerán reglamentariamente. Su composición deberá garantizar una presencia institucional que permita la coordinación de la Administración de la Comunidad Autónoma con otras administraciones públicas con competencias sobre el territorio, contará con representaciones de las organizaciones más representativas de las entidades locales, empresariales y sindicales y de los municipios capital de provincia, fomentará la participación ciudadana y podrá incluir la asistencia de expertos y especialistas en materia de urbanismo.

3. Los acuerdos de los Consejos Provinciales de Urbanismo que pongan fin al procedimiento agotan la vía administrativa, por lo que serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo, previo potestativo de reposición o requerimiento previo.

Artículo 7. *Provincias y Comarcas.*

1. Corresponde a las diputaciones provinciales la función de cooperación y asistencia a los municipios de sus respectivos territorios en el desarrollo de la actividad urbanística, ejerciendo las competencias que les sean legalmente atribuidas.

2. Corresponden a las comarcas las competencias que en materia de urbanismo les atribuye su normativa específica.

3. Se impulsarán medidas de colaboración con las comarcas en aspectos técnicos de planeamiento y gestión. En este sentido, se facilitará mediante convenio la posibilidad de que las oficinas delegadas del Gobierno de Aragón contemplen la existencia de oficinas técnicas de asistencia a varias comarcas en esta materia, en el marco de lo establecido en el artículo 16 del texto refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón, aprobado por el Decreto-Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

Artículo 8. *Municipios.*

1. Con carácter general y para la gestión de los intereses de la comunidad local, corresponde a los municipios la actividad urbanística pública. Los municipios ejercerán las competencias que les hayan sido atribuidas y cuantas competencias en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones.

2. Los municipios que no dispongan de medios técnicos, jurídicos o materiales suficientes para el ejercicio eficaz de sus competencias urbanísticas podrán recabar la asistencia de la correspondiente Provincia o Comarca en la forma establecida en la normativa de régimen local y régimen jurídico de las administraciones públicas.

3. Corresponden al Alcalde las siguientes atribuciones:

a) La aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno.

b) La aprobación de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

c) La aprobación de los convenios de gestión.

d) El otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local.

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

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

4. Corresponden al Pleno las siguientes atribuciones:

a) La aprobación inicial y provisional del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en esta Ley.
b) La aprobación de las ordenanzas de edificación.
c) La aprobación de los convenios de planeamiento.
d) La imposición de sanciones por la comisión de infracciones graves y muy graves.
e) Las restantes competencias que le hayan sido expresamente atribuidas en esta Ley.

5. Corresponden a la Junta de Gobierno Local, cuando exista, la asistencia al Alcalde en el ejercicio de sus atribuciones y las atribuciones que el Alcalde u otro órgano municipal le deleguen conforme a lo establecido en la legislación del régimen local.
6. La aprobación de proyectos de obras se regirá por lo establecido en la legislación de régimen local.
7. Las referencias que en esta Ley se realizan a las atribuciones de órganos municipales no impedirán que, cuando proceda conforme a la legislación de régimen local, la competencia corresponda a la Junta de Gobierno Local o a otros órganos.

Artículo 9. *Sociedades urbanísticas.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, las provincias, las comarcas, los municipios y las entidades instrumentales de todos ellos podrán constituir por sí solas, entre sí, mediante consorcios o con terceros, sociedades urbanísticas de carácter mercantil para el estudio, elaboración, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico u otro objeto de la incumbencia de las Administraciones que las constituyan, siempre que no implique ejercicio de autoridad, y observando en todo caso lo dispuesto por la legislación sobre estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.
2. Las sociedades urbanísticas podrán tener por objeto:

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

3. Las sociedades urbanísticas que tengan la condición de medio propio y servicio técnico de entes públicos conforme a la normativa de contratación del sector público, podrán recibir encargos de la Administración titular en las condiciones y supuestos en ella establecidos.

4. Para la realización de su objeto social, las sociedades urbanísticas tendrán, de conformidad con su naturaleza y con la normativa que les resulte de aplicación, las facultades que se les atribuyan y en todo caso las siguientes:

a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho privado, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes.

c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos y en la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación.

d) Gestionar la urbanización y los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente conforme a lo establecido en esta Ley.

e) Actuar como entidad instrumental de las entidades titulares o como entidad privada, cuando proceda, y en concurrencia plena con terceros.

f) Ostentar la condición de beneficiaria de expropiaciones urbanísticas y de los derechos de adquisición preferente conforme a lo establecido en esta Ley.

TÍTULO PRIMERO

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Situaciones, clases y categorías del suelo

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 10. *Régimen del suelo.*

1. El régimen urbanístico del suelo será el establecido en la legislación estatal de suelo, en esta Ley y, por remisión legal, en el planeamiento, de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo, y la clasificación y la calificación urbanística de los predios.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda por el promotor de la actuación conforme al régimen establecido en esta Ley.

Artículo 11. *Clasificación y categorías.*

1. Corresponde al plan general la clasificación de todo el suelo del término municipal, incluido el destinado a sistemas generales, en las siguientes clases y categorías:

a) Suelo urbano, consolidado o no consolidado.

b) Suelo urbanizable, delimitado o no delimitado.

c) Suelo no urbanizable, especial o genérico.

2. La clasificación de suelo responderá al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que establezca el plan general de ordenación urbana. El suelo que no sea clasificado como suelo urbano o urbanizable tendrá la clasificación de suelo no urbanizable.

3. En los municipios que carezcan de plan general, el suelo que no tenga la condición de urbano tendrá la consideración de suelo no urbanizable.

Sección 2.ª Suelo urbano

Artículo 12. *Concepto.*

Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que:

a) Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.

c) 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 a) y se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología que se encuentren integrados en la malla urbana propia del núcleo o asentamiento de población del que formen parte.

d) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Artículo 13. *Categorías.*

1. El plan general podrá distinguir las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado conforme a lo establecido en esta Ley.

2. Tendrán la condición de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano que soporten actuaciones urbanísticas integradas, sean de nueva urbanización o de intervención sobre suelos consolidados total o parcialmente por la edificación, conforme a lo establecido en el artículo 118 de la presente Ley.

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

Artículo 14. *Solar.*

1. Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones y normas técnicas establecidas por el planeamiento urbanístico, o en todo caso, si éste no las especifica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 12 a), en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, así como de alumbrado público, y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.

c) Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Sección 3.ª Suelo urbanizable

Artículo 15. *Concepto y categorías.*

1. Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de la dotación de servicios urbanísticos suficientes, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.

2. El plan general podrá distinguir las categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

3. Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el plan general. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

Sección 4.ª Suelo no urbanizable

Artículo 16. *Concepto y categorías.*

1. Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.

b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.

c) Los terrenos preservados de su transformación urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.

d) Todos los que el plan general, de forma motivada, no considere transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.

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

Artículo 17. *Suelo no urbanizable genérico.*

1. Constituirá el suelo no urbanizable genérico el clasificado y calificado como tal por el plan general de ordenación urbana.

2. El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.

Artículo 18. *Suelo no urbanizable especial.*

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1, apartado c), cuando el plan general les reconozca este carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

CAPÍTULO II

Estatuto urbanístico de ciudadanía

Artículo 19. *Derechos del ciudadano.*

Las Administraciones públicas orientarán su actuación urbanística a la consecución de los derechos constitucionales de los ciudadanos. Su garantía, reconocimiento, respeto y

protección informarán el planeamiento y la gestión urbanística, promoviendo los siguientes derechos:

a) Al desarrollo del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada en términos, como mínimo, de definición y ejecución por las Administraciones públicas de las correspondientes y permanentes políticas de programación pública de vivienda y de viviendas protegidas.

b) A la clasificación y calificación por los instrumentos de ordenación de suelo adecuado para hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna.

c) A la aplicación preferente del suelo de propiedad pública que resulte innecesario para los fines que lo hagan de dominio público y, en particular, de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, a los fines establecidos en esta Ley.

d) A la puesta en el mercado por las Administraciones públicas, cuando proceda, de suelo de su propiedad en términos dirigidos a la regulación del mercado del suelo y la lucha contra la especulación.

e) A la no afección de la vivienda que constituya su domicilio o residencia u otros lugares de habitación humana por radiaciones o inmisiones contaminantes de cualquier tipo que desborden los límites máximos admitidos por la legislación que resulte de aplicación.

f) A un medio ambiente urbano adecuado, tanto en la ciudad existente como en el tejido urbano de nueva creación, y, en consecuencia, a que se cumplan estrictamente los límites de edificabilidad y las reservas que resulten exigibles conforme a esta Ley y sus disposiciones de desarrollo.

g) Al acceso a toda la información urbanística de la que dispongan las Administraciones públicas en los términos establecidos en esta Ley y demás disposiciones aplicables.

h) A la participación en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de cualesquiera instrumentos de ejecución y aplicación de éste.

i) A colaborar en la actividad de planeamiento o gestión en los términos establecidos en esta Ley y, en particular, a ejercer la iniciativa para la obtención de título habilitante para el desarrollo de la actividad de urbanización.

j) Al ejercicio de la acción pública conforme a lo establecido en esta Ley ante los órganos administrativos y la Jurisdicción Contencioso-administrativa, mediante los correspondientes recursos o acciones, para exigir la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad urbanística.

Artículo 20. *Deberes del ciudadano.*

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

a) Preservar y contribuir a mejorar el medio ambiente natural y urbano.

b) Preservar el patrimonio cultural aragonés.

c) Respetar y hacer uso adecuado, atendidas sus características y función, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos y, en particular, del mobiliario urbano.

d) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros o sin contar con los correspondientes títulos habilitantes.

e) Evitar actuaciones que comporten riesgo para el medio ambiente natural o urbano y cumplir los deberes o levantar las cargas para su preservación conforme a la legislación que resulte de aplicación.

f) Colaborar en la actividad urbanística de planeamiento, gestión o disciplina en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 21. *Participación.*

1. Las Administraciones públicas competentes podrán fomentar la participación de los particulares en la redacción, tramitación y ejecución del planeamiento urbanístico. En cualquier caso, la Administración podrá hacer uso de técnicas de gestión directa de la actividad urbanística.

2. Los particulares, en los términos previstos por la legislación y el planeamiento, podrán colaborar con la Administración pública en el desarrollo de la actividad urbanística.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios de carácter administrativo con otras Administraciones Públicas y con particulares, al objeto de colaborar, conforme a los principios de transparencia y publicidad, en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanizadora.

Artículo 22. *Entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. La participación en la gestión urbanística podrá tener lugar mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras con personalidad jurídica propia y, cuando resulte de las determinaciones de esta Ley o sus disposiciones de desarrollo, naturaleza administrativa.

2. La creación y pertenencia a estas entidades será obligatoria en los supuestos establecidos en esta Ley o en sus disposiciones de desarrollo, en los planes y proyectos de interés general de Aragón, el plan general o el planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular.

3. Se establece el Registro administrativo de entidades colaboradoras, que llevará el Departamento competente en materia de urbanismo.

CAPÍTULO III

Libertad de empresa y actividad urbanística

Artículo 23. *Derecho a formular planes.*

1. La formulación de planes generales, sus revisiones y modificaciones corresponde a los municipios afectados.

2. Cualesquiera personas podrán formular el planeamiento de desarrollo, en los supuestos establecidos en esta Ley.

Artículo 24. *Derecho a promover la urbanización.*

1. La Administración Pública, en las condiciones establecidas en la legislación básica estatal y en esta Ley, ejercerá la iniciativa pública en la trasformación del suelo urbano no consolidado y urbanizable a través de la dotación de servicios urbanísticos suficientes mediante las formas de gestión de la urbanización previstas en esta Ley, y de conformidad con las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución, relativas al menos a calidades, prioridades y diseño urbano. En estos supuestos, podrán participar tanto los propietarios de los terrenos como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación básica estatal y en esta Ley, siempre en el marco del ejercicio de la libre empresa, y sujetándose a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

2. Los particulares ejercerán la iniciativa privada de las actuaciones de transformación urbanística y de las edificatorias, en los términos reconocidos en la legislación básica estatal.

Artículo 25. *Obligaciones del promotor.*

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

a) Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento.

b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.

c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que aquélla demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera

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

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

El plan general, en determinados sectores de suelo urbanizable delimitado, podrá incluir como obras de urbanización la ejecución de equipamientos educativos y de otro tipo siempre que tengan la consideración de dotaciones locales.

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

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme a esta Ley y al planeamiento aplicable.

f) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito 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.

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

Artículo 26. *Consulta para la promoción de suelo urbanizable no delimitado.*

1. Cualesquiera interesados en promover la transformación o urbanización de suelo urbanizable no delimitado podrán plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que pretendan en suelo clasificado como urbanizable no delimitado. La memoria que a tal efecto se presente deberá fundarse en el análisis de la adecuación de la propuesta a la ordenación estructural establecida en el plan general y, en particular, al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la misma.

2. El documento o memoria mediante el que se formule la consulta tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, anticipando propuesta de gestión en una o varias unidades de ejecución.

b) Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución, así como acreditación de la cualificación técnica y económica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución del planeamiento.

c) Avance de la ordenación propuesta y de su integración en el modelo resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general.

3. El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación, la viabilidad de la dotación de los servicios urbanísticos suficientes en los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:

a) Declaración de la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de consulta, con determinación de los equipamientos que hayan de ser ejecutados con cargo al

correspondiente sector, así como de los sistemas de gestión de la actividad a que, en su caso, pudiera dar lugar. En caso de determinación de formas de gestión indirecta, el acuerdo municipal deberá fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación.

b) Declaración motivada de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta.

4. La consulta deberá evacuarse en el plazo de tres meses desde la presentación, en debida forma, de la correspondiente solicitud. Transcurrido este último plazo sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse resuelta la consulta, considerándose viable la delimitación y transformación. Este plazo quedará suspendido durante el plazo previsto en el apartado 6 si el municipio reclama informe al Consejo Provincial de Urbanismo.

5. El acuerdo municipal por el que se dé respuesta a una consulta declarando la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de ésta deberá publicarse en el «Boletín Oficial de Aragón», y en un periódico local de amplia difusión, iniciándose a partir de la última publicación, en su caso, un plazo de un año dentro del cual podrán presentarse los instrumentos precisos para la dotación de servicios urbanísticos suficientes, quedando vinculado el municipio por su respuesta a la consulta.

6. La Administración de la Comunidad Autónoma sólo estará vinculada cuando, antes de la respuesta municipal a la consulta, el municipio hubiese recabado y obtenido informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo competente, según proceda. Dicho informe deberá emitirse y notificarse en el plazo de tres meses desde que sea recabado por el municipio y producirá efecto durante cuatro años, salvo que antes de dicho plazo se revise el plan general. Transcurrido dicho plazo sin notificación alguna, se considerará viable la delimitación propuesta.

Artículo 27. *Cédula urbanística.*

1. A solicitud de cualquier interesado, el Ayuntamiento emitirá un informe, denominado cédula urbanística, relativo a las circunstancias urbanísticamente relevantes de una determinada parcela y, en particular, lo relativo a la clasificación, categoría y calificación, con expresión de los instrumentos de planeamiento y de gestión de que deriven o, en su caso, el estado de tramitación de los mismos.

2. El informe se notificará al solicitante en el plazo máximo de dos meses y su emisión podrá estar supeditada al pago de la correspondiente tasa.

3. El contenido de la cédula urbanística no comporta la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico en ella reflejado, ni vincula a la Administración, pero podrá dar lugar, si se vulnerara el principio de confianza legítima, a indemnización en los términos establecidos en la legislación de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas por los gastos realizados que resultasen inútiles en función de su contenido.

CAPÍTULO IV

Régimen estatutario de la propiedad del suelo

Sección 1.ª Contenido general

Artículo 28. *Facultades de uso, disfrute y disposición.*

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la normativa aplicable y la situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, conforme a lo establecido en las leyes y el planeamiento.

2. Los propietarios del suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

3. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 242.2, sin que, en ningún caso,

puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés.

4. En suelo no urbanizable podrá autorizarse la utilización de edificios existentes o rehabilitados para usos compatibles con las razones por las que ese suelo ha sido preservado de su transformación.

Artículo 29. *De la facultad de edificar.*

1. En suelo urbanizable y suelo urbano, no podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 14 de esta Ley, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello y la edificación conforme a lo establecido en los artículos 235 ó 236. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios o construcciones hasta que no se encuentren en condiciones de funcionamiento adecuado los servicios urbanísticos suficientes. Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a usos no residenciales en las zonas que permitan los usos correspondientes, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaran suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme a esta Ley, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. En suelo no urbanizable, los propietarios podrán 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.

3. En cualquier clase de suelo y, de forma excepcional y motivada, podrá otorgarse autorización administrativa para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 30. *Derecho a participar en actuaciones integradas.*

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

a) El derecho a participar en la ejecución de las mismas, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas con los restantes propietarios afectados en proporción a sus respectivas aportaciones. El ejercicio de este derecho conforme a lo establecido en esta Ley comportará la asunción como carga real de los deberes legales de la promoción, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como de la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras por el responsable de ejecutarlas.

b) El derecho a no participar en la ejecución de las mismas, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación.

2. El derecho de opción se ejercerá en la forma y plazos que resulten de aplicación en función de la modalidad de gestión de la actuación de urbanización aplicable.

Artículo 31. *Deberes.*

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 conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística 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.

2. En el suelo dotado de los servicios urbanísticos básicos y que tenga atribuida edificabilidad, y conforme a lo establecido en la normativa básica estatal, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en el planeamiento en función del desarrollo urbano y las actuaciones a desarrollar.

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

4. En suelo urbano consolidado, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:

a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

5. El propietario de suelo incluido en actuaciones integradas que ejerza el derecho a participar en su ejecución tiene el deber de asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas conforme a lo establecido en esta Ley, así como permitir la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

6. El propietario de suelo que promueva la ejecución de actuaciones autorizadas conforme a los artículos 34 a 36 tendrá los siguientes deberes:

a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la correspondiente autorización o licencia.

b) Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan mediante Ordenanza municipal, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no incluidos en el artículo 34.1.a). La cuantía de la prestación patrimonial será como máximo del cinco por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar y se devengará de una vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

c) Costear y, en su caso, ejecutar y mantener y gestionar adecuadamente las infraestructuras y servicios suficientes mediante la 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, sin perjuicio de las obras y soluciones independientes debidamente autorizadas.

Sección 2.ª Contenido particular en función de la clase de suelo

Artículo 32. *Régimen del suelo urbanizable delimitado.*

1. En suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación pormenorizada que permita la urbanización, no se podrán edificar ni levantar cualesquiera otras instalaciones.

2. Podrá edificarse en suelo urbanizable delimitado, previa aprobación del plan parcial, instrumentos de gestión y proyecto de urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 236 y con los efectos expresados en el mismo.

3. Podrán ejecutarse en todo caso las obras correspondientes a las infraestructuras del territorio o a los sistemas generales previstos en el plan general o en un plan o un proyecto de interés general de Aragón.

Artículo 33. *Régimen del suelo urbanizable no delimitado.*

En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 34 a 36, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 28.

Artículo 34. *Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico.*

1. En suelo no urbanizable genérico, los municipios podrán autorizar, mediante el título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación territorial, 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/o ganaderas y, en general, a la explotación 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, mantenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación y aquellas destinadas a servicios complementarios de la carretera.

2. Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en municipios cuyo plan general no prohíba este tipo de construcciones y siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de éste establecido en el artículo 242.2.

A estos efectos, y salvo que el plan general o directrices de ordenación territorial establezcan condiciones más severas, se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

En caso de cumplimiento de las condiciones anteriormente señaladas, y salvo que el planeamiento establezca condiciones urbanísticas más severas, se exigirá que exista una sola edificación por parcela, que el edificio no rebase los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que la parcela o parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas.

Artículo 35. *Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial.*

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

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

b) En los municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior.

c) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a

explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

En este tipo de actuaciones y salvo que el plan general establezca lo contrario, no será de aplicación el régimen jurídico de las viviendas unifamiliares aisladas previsto en el artículo 34.2. El plan general establecerá los parámetros urbanísticos aplicables a estas actuaciones y establecerá un porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable que no podrá ser superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen. En municipios sin planeamiento se estará a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo, las normas subsidiarias de aplicación o las directrices de ordenación territorial; y, en defecto de regulación, se podrá aprobar un plan especial independiente que regule los parámetros de aplicación.

También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que se requieran, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

En ningún caso esta dotación de infraestructuras alterará la clasificación como suelo no urbanizable del núcleo.

2. No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en este artículo las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo, el Consejero competente en materia de medio ambiente o de urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón.

Artículo 36. *Procedimiento para la autorización especial.*

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 municipio, expresando en todos los casos la superficie y demás características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada.

Si se refiere a obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, justificación de la conveniencia y alcance de la rehabilitación o renovación, así como de las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse y de la adaptación al paisaje, analizando el posible impacto paisajístico que pudiesen ocasionar, así como las determinaciones que puedan derivarse de la aplicación del planeamiento territorial.

Si se refiere a la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, deberá justificarse título jurídico suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística cuando proceda, e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela. Asimismo, se deberá justificar adecuadamente la imposibilidad de formación de núcleo de población de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.2.

b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública por plazo de veinte días hábiles y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo de dos meses.

c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente que valorará el resultado del trámite de información pública e informes, los intereses públicos concurrentes, la justificación del emplazamiento en el medio rural y el resto de condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación. Salvo tramitación simultánea, el interesado deberá obtener el posterior título habilitante para la ejecución de la obra correspondiente al uso objeto de autorización.

2. Realizados los trámites o habiendo transcurrido los plazos señalados en el apartado b) anterior, el órgano municipal competente dispondrá de un plazo de dos meses para resolver y notificar al interesado la resolución que ponga fin al procedimiento de autorización especial.

Para los supuestos en que, emitido informe favorable por el Consejo Provincial de Urbanismo, el órgano municipal competente no resolviera y notificara en el plazo de dos meses, se entenderá obtenida la autorización. Si el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo es desfavorable y el órgano municipal competente no resuelve en el plazo de dos meses, se entenderá desestimada la autorización.

3. En caso de inactividad municipal, transcurridos dos meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta, y remitir directamente la documentación al Consejo Provincial de Urbanismo, comunicándolo al municipio.

Artículo 37. *Régimen del suelo no urbanizable especial.*

1. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 30 a 32 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.

TÍTULO SEGUNDO

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Plan general de ordenación urbana

Sección 1.ª Contenido

Artículo 38. *Concepto.*

1. El plan general de ordenación urbana, como instrumento de ordenación integral, abarcará uno o varios términos municipales completos, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

2. El plan general respetará las determinaciones vinculantes de las directrices de ordenación del territorio y de los planes de ordenación de los recursos naturales que resulten aplicables. En su memoria se motivará toda eventual falta de seguimiento de las determinaciones indicativas de tales instrumentos.

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

1. El plan general de ordenación urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio incorporando las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el artículo siguiente, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:

a) Deberá adoptar un modelo de ocupación del territorio sostenible evitando consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo. El plan general incorporará un estudio territorial, urbanístico, ambiental y social específico de los nuevos núcleos de demanda de servicios urbanísticos que prevea, justificando su implantación y analizando su viabilidad teniendo en cuenta el posible incremento de la capacidad de las redes y servicios urbanísticos prestados por las diferentes Administraciones públicas. Asimismo, en la definición del modelo de ocupación del suelo se tendrá en cuenta la situación de la oferta y la demanda de los usos planificados para su implantación en el municipio y su entorno.

b) Deberá establecer un horizonte temporal de gestión. En defecto de previsión del planeamiento, será de veinte años.

c) Precisará acciones destinadas a rehabilitar los espacios y la edificación en los núcleos urbanos existentes de forma que se garantice un adecuado desarrollo y calidad de vida de los ciudadanos.

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

Artículo 40. *Ordenación estructural.*

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

a) Clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en esta Ley, con una planificación suficiente del desarrollo previsto. En suelo urbano no consolidado, deberán diferenciarse las unidades de ejecución o sectores y el tipo de actuación urbanística integrada que los desarrollará. Asimismo, se determinará si la ordenación pormenorizada se realiza desde el plan general o se deriva a un plan especial de desarrollo. En el caso de

áreas de rehabilitación urbana se incorporarán las determinaciones del programa de rehabilitación urbana.

b) Los sistemas generales, tanto municipales como de incidencia o interés supramunicipal, que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y territorial, la posibilidad de contar con servicios suficientes de transporte, abastecimiento energético, de agua y telecomunicaciones y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Deberá diferenciarse los de titularidad pública, por defecto, de los de titularidad privada y uso público. Como mínimo deberán comprender las reservas de terrenos precisas para los siguientes fines:

1. Espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerán en proporción adecuada a las necesidades sociales previsibles en función de los desarrollos planteados. No se incluirán en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales. El instrumento de planeamiento deberá fijar, en su memoria, la ratio mínima por habitante basándose en la naturaleza y características del municipio; ratio que deberá mantenerse en las posteriores modificaciones aisladas del plan que así lo requieran.

A la hora de fijar la ratio por habitante, el Ayuntamiento y el órgano autonómico competente tendrán en cuenta el entorno rural, la estructura urbana y la suficiencia de espacios a nivel de planeamiento general del municipio teniendo en consideración la disponibilidad de zonas naturales susceptibles de uso común que cubran adecuadamente dicha necesidad. En defecto de previsión o de adecuada justificación, se aplicará una ratio de cinco metros cuadrados por habitante.

2. Infraestructuras y equipamientos, municipales o de carácter supramunicipal, que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico y territorial de todo o parte del término municipal. Se prestará especial atención en la determinación de los suelos necesarios para la ubicación de equipamientos de carácter educativo, asistencial y sanitario.

c) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para las áreas de desarrollo. Deberá justificarse el equilibrio entre densidad y edificabilidad en los diferentes ámbitos y ajustarse en función del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y la normativa zonal aplicable en cada ámbito.

d) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas protegidas, de acuerdo con las necesidades previstas desde el propio plan general de ordenación urbana o los planes sectoriales de aplicación, concretadas en el estudio de necesidades de vivienda y de dotación de vivienda protegida, respetando en todo caso las reservas mínimas y las condiciones establecidas en la legislación de vivienda. El Ayuntamiento podrá prever o el órgano autonómico competente exigir un incremento en las reservas, para cubrir, mediante alquiler u otras fórmulas similares, las necesidades residenciales, en especial de los sectores más vulnerables, de acuerdo con la planificación autonómica en materia de vivienda o con las necesidades que se acrediten. Los municipios, en todo caso, podrán destinar una parte de la reserva de vivienda protegida a cubrir, mediante alquiler u otras fórmulas similares, las necesidades residenciales, en especial de los sectores más vulnerables, definiendo los destinatarios. Así:

1. En las capitales de provincia, y dentro de éstas en aquellos sectores donde la edificabilidad total residencial sea superior a cien mil metros cuadrados, se destinará al menos el dos por ciento de dicha edificabilidad a cubrir estas necesidades. Este porcentaje formará parte de la reserva para vivienda protegida.

2. Las viviendas sociales en alquiler quedarán sujetas al régimen de vivienda protegida de Aragón que corresponda, de promoción pública o privada, y podrán acogerse a las medidas de financiación que establezcan los planes de vivienda.

e) Para el suelo urbanizable no delimitado, ya sea con carácter general o referido a áreas concretas del mismo, los usos, densidades y edificabilidades globales, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones detalladas para proceder a su delimitación, que podrán incluir la ejecución de equipamientos educativos y de otro tipo, 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. Deberán establecerse las causas objetivas de delimitación de sectores en función del grado de desarrollo del suelo urbanizable delimitado así como de la proporción entre el crecimiento planteado y las expectativas demográficas del municipio, y, en su caso, los plazos convenientes para proceder a su ordenación y ejecución de las obras de urbanización.

f) Delimitación de áreas de desarrollo: unidades de ejecución y, en su caso, sectores en suelo urbano no consolidado y sectores del suelo urbanizable delimitado y fijación de aprovechamientos medios de cada uno de ellos y del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado. En los sectores del suelo urbanizable delimitado, podrá incluirse la ejecución de equipamientos con cargo a los mismos, siempre que tengan la consideración de dotaciones locales. El plan general establecerá los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización, así como las prioridades de desarrollo. En defecto de previsión en el planeamiento, el plazo máximo para el suelo urbanizable será de veinte años y de doce para el suelo urbano no consolidado.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural o su inclusión en el patrimonio cultural aragonés, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable especial, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Propuesta no vinculante de programación y evolución de la gestión urbanística.

j) Determinación del régimen de conservación de la urbanización previsto en las diversas áreas de suelo urbano no consolidado o urbanizable.

2. En las capitales de provincia, en las capitales de comarcas y en aquellos municipios en los que así se determine en la fase de consultas previas a nivel de avance en función de los desarrollos previstos, la ordenación estructural comprenderá, además, estudio de movilidad comprensivo de la definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, ponderando los impactos sobre las redes supramunicipales de comunicaciones y transportes en función de los nuevos desarrollos previstos.

3. El incumplimiento de los plazos establecidos por el plan general para el desarrollo de los sectores y unidades de ejecución, salvo que fuese por causas imputables a la Administración, habilitará al Ayuntamiento para promover la desclasificación del suelo urbanizable, que se llevará a cabo por acuerdo plenario, previo informe técnico en el que se analicen las causas y resultado de la desclasificación respecto del modelo inicialmente previsto en el plan, incluyendo la eventual incidencia en los sistemas generales previstos.

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

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

a) Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Deberán estimarse las densidades máximas resultantes de la aplicación de las ordenanzas de edificación y analizarse su impacto en el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

b) Delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.

c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.

d) Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

e) Establecimiento de plazos para la edificación.

f) Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

g) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

2. En el caso de que el plan general incorpore un programa de rehabilitación urbana, deberán identificarse las actuaciones a realizar en suelo urbano consolidado. Se definirán las actuaciones de rehabilitación edificatoria y los ámbitos de regeneración o renovación urbana, con las determinaciones establecidas en el Título Cuarto de la presente Ley y en la normativa básica estatal.

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

1. Cuando el plan general prevea actuar directamente a través de unidades de ejecución, incluirá como ordenación pormenorizada, además de las consideraciones establecidas en el artículo anterior, la determinación de los posibles sistemas de gestión, así como las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, diseño urbano y plazos adecuados para su desarrollo.

2. Cuando el plan general establezca sectores precisados de planeamiento de desarrollo, establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

a) Fijación de la cuantía de las reservas mínimas de suelo para dotaciones locales que habrá de prever el planeamiento de desarrollo, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

b) Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.

c) Bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.

d) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

3. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales en el suelo urbano no consolidado serán los establecidos en el artículo 54 de esta Ley para los planes parciales.

4. En el caso de que el plan general incorpore un programa de rehabilitación urbana, deberán identificarse las áreas de regeneración o renovación incluidas en unidades de ejecución o sectores. El plan general podrá incluir los siguientes extremos, en las condiciones establecidas en la legislación básica estatal, en esta Ley y en la normativa que la desarrolle, tanto cuando realice la ordenación pormenorizada como cuando la remita a plan especial como determinaciones de éste:

a) Reducir o eliminar, justificándolo expresa y suficientemente, los módulos mínimos de reserva exigibles en la ordenación de concretos sectores o unidades cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable su exigencia o resulte ésta incompatible con una ordenación coherente, debiendo justificar que las necesidades dotacionales de la población de estos ámbitos quedan suficientemente cubiertas.

b) Reducir la cesión del aprovechamiento en los supuestos establecidos por esta Ley y la normativa básica estatal o sustituirlo por compensación económica o establecer su localización en otra zona del municipio, generando una unidad discontinua, para efectuar intervenciones de rehabilitación.

c) Elevar, de forma igualmente expresa y suficientemente motivada, la densidad máxima establecida por el planeamiento con carácter general, admisible en concretos sectores o unidades, siempre y cuando se motive adecuadamente en las condiciones del entorno y se justifiquen la capacidad de la red viaria, las redes de servicios y la correcta distribución de volúmenes edificados, puestos en relación con los espacios libres, los equipamientos y las tipologías existentes.

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

1. En suelo urbanizable delimitado, el plan general contendrá las siguientes determinaciones:

a) Desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales.

b) Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios.

c) En su caso, el plan general podrá señalar los sistemas de gestión previstos, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.

d) Bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.

2. El plan general podrá establecer las determinaciones previstas en el artículo 42.1 respecto de sectores del suelo urbanizable delimitado para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluyendo en todo caso los plazos máximos de ejecución de los correspondientes sectores y unidades. Los módulos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán los adecuados al modelo de ordenación y desarrollo urbano definido teniendo en cuenta los criterios legales establecidos.

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

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

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

1. El sector es el ámbito de ordenación propio de un plan parcial o de un plan especial de reforma interior. Cada uno de estos planes abarcará uno o varios sectores completos.

2. La delimitación de sectores deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad y ser coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural establecida en el plan general.

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

1. En suelo no urbanizable, el plan general incluirá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

a) Régimen de protección de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable especial.

b) Cuando se considere necesario, división del suelo no urbanizable genérico en zonas con distintos regímenes de uso asociados a la diferente naturaleza o vocación de los terrenos. Para ello se tendrán en cuenta los documentos informativos territoriales que puedan contener los instrumentos de planeamiento territorial.

c) Régimen jurídico de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable genérico y especial, señalando las actuaciones y usos que puedan ser autorizados, y los prohibidos, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos. Se concretarán los parámetros urbanísticos asociados a las actuaciones de rehabilitación de construcciones conforme a lo establecido en el artículo 35 de esta Ley.

2. En el supuesto de torres, masías u otras viviendas existentes tradicionalmente asociadas al medio natural y a las explotaciones agrarias, así como sus anexos, que se encuentren en suelo no urbanizable en situación de fuera de ordenación conforme a lo establecido en el artículo 82 de esta Ley, el plan general podrá regular un régimen jurídico singularizado que implique el cambio de uso y las obras de consolidación y mejora de las edificaciones con las limitaciones y condiciones que determine.

3. Los usos que no estén expresamente permitidos ni prohibidos por el planeamiento se considerarán autorizables con las condiciones establecidas por esta Ley y por la legislación sectorial, en especial, la relativa a protección ambiental.

4. El régimen de usos sobre suelo no urbanizable previsto en el plan general de ordenación urbana no condicionará el desarrollo de los planes y proyectos de interés general de Aragón, conforme a lo dispuesto en la legislación reguladora de los mismos.

Artículo 47. *Documentación.*

1. Las determinaciones del plan general establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en los siguientes documentos:

a) Memoria.

b) Planos de información y de ordenación urbanística, incluyendo los mapas de riesgos.

c) Catálogos urbanísticos. El plan general podrá remitir a un plan especial la protección del patrimonio edificado así como de los yacimientos arqueológicos. Los bienes declarados de interés cultural, catalogados o inventariados de conformidad con lo previsto en la normativa de Patrimonio Cultural Aragonés, se regirán por lo establecido en la misma sin necesidad de que consten adicionalmente en catálogos urbanísticos.

d) Normas urbanísticas.

e) Estudio económico, que analizará específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y, de conformidad con el estudio de necesidades de vivienda, cuando sea preceptivo, residenciales.

f) Documentación ambiental, sea el estudio ambiental estratégico o la declaración ambiental estratégica, según proceda en función de la fase del procedimiento de aprobación.

2. En los municipios obligados a reservar terrenos para vivienda protegida, la memoria del plan general incluirá un estudio de necesidades de vivienda y de dotación de vivienda protegida en el municipio que justifique las decisiones de clasificación de suelo residencial adoptadas y las reservas mínimas para vivienda protegida que se establezcan, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1.d).

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

Sección 2.ª Procedimiento

Artículo 48 Procedimiento municipal.

1. El plan general será formulado por el Ayuntamiento. Los trabajos de elaboración del mismo comenzarán por formular un avance que contendrá los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento. Este avance de plan general, que contendrá principalmente el estudio de las alternativas de desarrollo urbanístico, se expondrá al público con objeto de que, durante el plazo mínimo de un mes, puedan formularse sugerencias y alternativas por cualquier persona. En este trámite, se solicitarán aquellos informes que conforme a la legislación sectorial deban requerirse antes de la aprobación inicial, en particular, en materia de patrimonio cultural y de infraestructuras de transporte terrestre. Asimismo, y con el mismo plazo, se consultará a los departamentos del Gobierno de Aragón competentes en materia de educación, sanidad y servicios sociales sobre la necesidad de reserva de suelo como sistema general de equipamiento educativo, sanitario o asistencial, así como a los órganos competentes en materia de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento sobre el estado de las redes en el municipio y su suficiencia ante las alternativas de desarrollo planteadas, y al órgano competente en materia de protección de cauces sobre la viabilidad de los desarrollos previstos.

2. El avance incluirá el documento inicial estratégico, realizado de acuerdo con los criterios que se establezcan en la normativa ambiental, y que incluirá, en todo caso, un análisis comparado de la viabilidad socioeconómica y ambiental de las alternativas de desarrollo urbanístico que han sido tenidas en cuenta en el avance, y se remitirá, junto con las sugerencias y alternativas planteadas durante el periodo de información pública indicado en el apartado anterior, al órgano ambiental competente. El órgano ambiental consultará al

Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que notificará su informe al Ayuntamiento y al órgano ambiental, siendo sus determinaciones vinculantes en cuanto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y a las propuestas de clasificación de suelo. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo, el Consejero competente en materia de medio ambiente o de urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón.

3. Una vez notificado por el órgano ambiental el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, en el que se establecerá la amplitud, nivel de detalle, grado de especificidad del estudio ambiental estratégico y se identificarán los elementos ambientales más relevantes que puedan ser afectados por las diferentes alternativas de desarrollo urbanístico previstas, se redactará el estudio ambiental estratégico, donde se determinarán las afecciones ambientales de las distintas alternativas y las razones que han llevado a escoger la alternativa seleccionada. Después el Ayuntamiento Pleno podrá aprobar inicialmente el plan general de ordenación urbana, recabará los informes sectoriales y lo someterá a información pública por el plazo mínimo de dos meses, así como a las consultas indicadas en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. En el acuerdo de aprobación inicial, el Ayuntamiento se pronunciará sobre los criterios y objetivos sobre los que se ha redactado el plan, la alternativa seleccionada, las aportaciones realizadas en el trámite de avance y la definición de las áreas de suspensión de licencias.

4. En ningún caso se entenderá iniciado el procedimiento de aprobación del plan mientras éste no haya recibido la aprobación inicial.

5. Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la declaración ambiental estratégica conforme a lo establecido en la legislación autonómica de evaluación ambiental. La declaración ambiental estratégica deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud. Asimismo, de forma simultánea y por el mismo plazo, recabará consulta al Consejo Provincial de Urbanismo respecto a la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación. Se remitirá copia en soporte digital del plan, expediente administrativo e informe técnico a las alegaciones.

6. Una vez notificada la declaración ambiental estratégica por el órgano ambiental, el Ayuntamiento Pleno, en función del contenido de la misma y del resultado de la información pública, podrá aprobar provisionalmente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones formuladas e integrando en el mismo los aspectos ambientales conforme a lo establecido legislación autonómica de evaluación ambiental. 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.

7. El plan general que comprenda varios municipios se formulará de común acuerdo y recibirá la aprobación de los respectivos Ayuntamientos Plenos.

Artículo 49. *Aprobación definitiva.*

1. La aprobación definitiva del plan general corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo. En el caso de un plan conjunto de varios municipios de distintas provincias, la aprobación corresponde al Director General competente en materia de urbanismo, previo informe propuesta de los Consejos Provinciales de Urbanismo correspondientes.

2. Sólo podrá denegarse la aprobación definitiva por los motivos de alcance supralocal o de legalidad establecidos en los dos apartados siguientes.

3. Son motivos de alcance supralocal los siguientes:

a) La incorporación al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural de los principios de desarrollo y movilidad sostenibles, equilibrio y cohesión territorial y correcta organización del desarrollo urbano.

b) El respeto y las reservas de espacios necesarios para las infraestructuras y restantes elementos supralocales que vertebran el territorio y las infraestructuras locales resultantes de la ordenación estructural.

c) La compatibilidad con los riesgos preexistentes, de conformidad con los mapas e indicadores de riesgos.

d) La adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y de protección ambiental vigentes.

e) La coherencia del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural con las políticas de vivienda, medio ambiente, patrimonio cultural, sanitaria y educativa de la Comunidad Autónoma o con aquellas otras que, como consecuencia de los desarrollos previstos, exigiesen la programación de inversiones estatales o autonómicas de carácter extraordinario para la dotación de servicios a los ámbitos urbanizados en ejecución del planeamiento.

4. Son motivos de legalidad los siguientes:

a) El cumplimiento de normas legales y reglamentarias de rango superior y de instrumentos de ordenación prevalentes o de rango superior.

b) La tramitación del planeamiento urbanístico.

c) La documentación del planeamiento urbanístico.

d) La interdicción de la arbitrariedad.

5. El órgano competente dictará y comunicará la resolución que proceda en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en su registro. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá producida la aprobación definitiva del plan.

Artículo 50. *Aprobación parcial.*

1. Cuando las objeciones a la aprobación definitiva del plan general afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que podrá denegarse o quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria.

2. El órgano competente para la aprobación definitiva indicará expresamente los ámbitos y determinaciones afectados por la denegación o suspensión.

3. Cuando se acuerde la suspensión, el Ayuntamiento comunicará al órgano autonómico las rectificaciones oportunas, quedando levantada la suspensión, bien por resolución expresa de dicho órgano, bien por el transcurso del plazo de dos meses desde la comunicación sin que el órgano autonómico haya formulado objeciones.

CAPÍTULO II

Planes parciales

Sección 1.ª Contenido

Artículo 51. *Objeto.*

1. Los planes parciales tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del plan general, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable en el caso de que aún no dispongan de dicha ordenación.

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

3. No podrán aprobarse planes parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el plan general.

Artículo 52. *Determinaciones.*

1. Los planes parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas en el artículo 42.1, las siguientes:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

b) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

c) Los sistemas generales incluidos o adscritos.

d) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, la delimitación y el aprovechamiento medio del sector conforme a lo establecido en el plan general.

e) Los equipamientos que hayan de ejecutarse con cargo al sector cuando así lo prevea el plan general.

2. Los planes parciales podrán contener las determinaciones propias del proyecto de urbanización, al que en tal caso sustituirán. Podrán tramitarse simultáneamente con los planes parciales, en expediente separado, cualesquiera instrumentos de gestión urbanística.

Artículo 53. *Densidad y edificabilidad.*

1. La densidad y edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo de ordenación adoptado, y, por tanto, proporcionadas a las características del municipio y ajustadas al uso dominante del sector correspondiente. Asimismo, deberán ser conformes con la capacidad y suficiencia de los servicios e infraestructuras que permiten la funcionalidad y movilidad adecuada de cada sector.

2. En defecto de previsión o de adecuada justificación, se aplicarán los siguientes parámetros máximos:

a) En sectores de uso característico residencial o turístico, setenta y cinco viviendas por hectárea, con la edificabilidad que establezca el plan general.

b) En sectores de uso característico industrial o terciario, una edificabilidad de medio metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.

Artículo 54. *Módulos de reserva.*

1. Los planes parciales habrán de respetar los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales exigibles conforme a esta Ley y al plan general que desarrollen. Las reservas exigibles se calcularán, en el ámbito de cada sector, en función de las superficies asignadas a los usos residencial, industrial o terciario, de conformidad con los siguientes criterios:

a) En el suelo residencial, los módulos se establecerán en función del número máximo de viviendas potenciales. Si en un determinado ámbito no está fijada la densidad o el número máximo de viviendas, se utilizarán las unidades de reserva, computándose una unidad de reserva por cada ochenta y cinco metros cuadrados construibles de uso residencial.

b) En el suelo industrial o terciario, en función de la superficie construida máxima permitida, computándose una unidad de reserva por cada cien metros cuadrados de superficie construible de tales usos.

2. Los planes parciales deberán establecer las reservas mínimas de terrenos exigibles para dotaciones locales, distinguiendo las siguientes:

a) Sistema local de espacios libres, comprensivo de parques y jardines, plazas y espacios peatonales y áreas de juego.

b) Sistema local de equipamientos, destinado a la construcción y uso de equipamiento docente, social, deportivo o polivalente.

No obstante, podrán respetarse los módulos de reserva de equipamientos estableciendo espacios multifuncionales calificados como equipamiento polivalente o reserva dotacional y

dejando su concreción para el momento de aprobarse el proyecto de urbanización o de edificación correspondiente siempre que se asegure una adecuada distribución dotacional en el sector. En caso de ser necesario realizar una asignación de superficies y distribución de usos en la parcela, se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

Los equipamientos que tengan carácter complementario entre sí, y especialmente los educativos, culturales y deportivos, si es posible, deberán ubicarse en parcelas próximas con objeto de facilitar su utilización conjunta. Deberá darse carácter prioritario a los equipamientos educativos o asistenciales en aquellas unidades de ejecución o sectores en que sea previsible una elevada necesidad de los mismos, en función del perfil de edad de los residentes.

c) Sistema viario y aparcamientos.

3. Las reservas mínimas que habrán de respetar los planes parciales serán las siguientes:

a) En sectores de uso residencial:

1.º Diez por ciento de la superficie del sector para parques y jardines, espacios peatonales y áreas de juego. No se computarán en ningún caso a este respecto ni el sistema general de espacios libres públicos ni los equipamientos deportivos. En sectores de uso característico residencial, se aplicará el módulo de dieciocho metros cuadrados por vivienda o unidad de reserva si resultare superior.

2.º Quince metros cuadrados de terreno por vivienda para equipamientos o diez metros cuadrados en sectores de hasta cincuenta viviendas. En sectores de más de cincuenta viviendas y cuando no exista información a nivel de avance, se consultará a los departamentos competentes en materia de educación y bienestar social del Gobierno de Aragón, quienes determinarán dentro de las reservas previstas las necesidades dotacionales del ámbito objeto de desarrollo. Si se requiere la reserva para equipamiento docente, los terrenos previstos deberán estar agrupados para formar unidades escolares completas.

3.º Una plaza de aparcamiento por vivienda o unidad de reserva. Deberá 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.

b) En sectores de uso industrial o terciario:

1.º Ocho por ciento de la superficie para equipamientos o para espacios libres de transición, protección o adecuada conexión a usos de carácter residencial.

2.º El número mínimo funcional de estacionamientos de turismos y de vehículos pesados justificados conforme a los usos previstos, con un mínimo normativo de una plaza de aparcamiento por unidad de reserva. Se localizará al menos la mitad 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.

4. En las urbanizaciones turísticas, de segunda residencia, industriales y de uso terciario, podrá destinarse la reserva de terrenos para equipamientos, total o parcialmente, a incrementar las reservas para el sistema local de espacios libres o aparcamientos. En los supuestos de urbanizaciones de segunda residencia y turísticas, los espacios dotacionales pueden ser de titularidad privada pudiendo el instrumento de planeamiento general determinar la obligación de abrir al uso público la totalidad o parte de los mismos así como la reserva de espacios libres y zonas verdes.

5. En los pequeños municipios, el plan general podrá modular las reservas en función de la dimensión de los sectores siempre que se justifique la suficiencia de los espacios dotacionales ya existentes y, en el caso de las zonas verdes, la disponibilidad y proximidad de zonas naturales susceptibles de uso común que cubran adecuadamente dicha necesidad.

6. El Gobierno de Aragón podrá, con carácter general, establecer nuevas categorías y módulos de reserva y modificar o suprimir las categorías y módulos previstos en el apartado primero. Asimismo, el Gobierno podrá establecer módulos de reserva especiales para los supuestos establecidos en el apartado 4.

Artículo 55 Documentación.

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

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

Sección 2.ª Procedimiento de iniciativa municipal

Artículo 56. *Formulación.*

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

Artículo 57. *Procedimiento.*

1. La aprobación inicial de los planes parciales corresponde al Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno. Una vez aprobados inicialmente, se someterán simultáneamente a informe de los órganos competentes y a información pública, por el plazo mínimo de un mes. Concluido el periodo de información pública o, en su caso, el plazo de emisión de algún informe sin que se hubiese emitido, si fuere superior, el expediente se someterá a informe del órgano autonómico competente.
2. Cuando, de conformidad con la legislación en materia ambiental, sea preciso realizar evaluación ambiental estratégica del plan, con carácter previo a la aprobación inicial, el promotor presentará ante el órgano ambiental solicitud de inicio y documentación que, conforme al trámite ordinario o simplificado que proceda, se regule en la legislación ambiental.
3. Una vez concluido el trámite de participación pública con los informes sectoriales emitidos, se remitirá el expediente completo al Consejo Provincial de Urbanismo, que emitirá informe siendo vinculante en caso de ser desfavorable, salvo que se haya dictado la resolución de homologación regulada en el apartado siguiente. El plazo para emitir y comunicar al municipio el informe del órgano autonómico será de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable. El informe se emitirá conforme a los mismos criterios que para la aprobación definitiva de planes generales establece el artículo 49.
4. Los municipios podrán solicitar al Gobierno de Aragón que la intervención autonómica en el planeamiento derivado tenga un carácter facultativo. Para ello:

a) Se deberá acreditar la existencia de medios técnicos municipales o comarcales adecuados para la supervisión del cumplimiento de la legalidad y la garantía de un adecuado desarrollo urbano derivada de la correcta planificación efectuada por el instrumento de planeamiento general.

b) El Gobierno de Aragón dictará resolución homologando dicha acreditación con vigencia para el desarrollo del plan general correspondiente y con el alcance que en la misma se establezca. Podrá ser revocada de oficio, con audiencia del Ayuntamiento afectado, como consecuencia del incumplimiento municipal de los condicionamientos establecidos en la letra a) de este apartado.

5. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas. Cuando el plan haya sido sometido a evaluación ambiental, el Ayuntamiento Pleno integrará en el mismo los aspectos ambientales al aprobarlo definitivamente conforme a lo establecido en legislación autonómica de evaluación ambiental.

6. La eficacia del acuerdo de aprobación definitiva estará condicionada a la remisión, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y, en su caso, de las normas urbanísticas y ordenanzas en el Boletín correspondiente, de un ejemplar del documento aprobado definitivamente, con acreditación suficiente de su correspondencia con la aprobación definitiva, al Consejo Provincial, en soporte digital con los criterios de la norma técnica de planeamiento.

Sección 3.ª Especialidades del procedimiento con iniciativa no municipal

Artículo 58. *Formulación.*

1. Cualesquiera personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, podrán formular planes parciales. Tendrá preferencia en la tramitación, en caso de concurrencia de varios proyectos, el que haya sido suscrito por propietarios que representen más de la mitad de la superficie de los terrenos del sector o, en su defecto, el que primero se hubiera formulado ante el municipio en expediente completo.

2. La tramitación de planes parciales tanto en suelo urbano no consolidado como urbanizable delimitado tendrá lugar respetando en todo caso las condiciones, plazos y prioridades para la ordenación y urbanización de los diferentes sectores establecidos en el plan general.

3. En el suelo urbanizable no delimitado la tramitación de planes parciales requerirá la previa consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanística que pretendan si así lo estableciere el plan general.

Artículo 59. *Documentación.*

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

a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.

b) Relación de propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.

c) Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.

d) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.

e) 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 y garantías de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación.

g) Compromiso de garantía por importe del 6 % del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio plan parcial. Esta garantía se aportará con el proyecto de urbanización y será requisito para que las obras de urbanización sean autorizadas.

Artículo 60. *Procedimiento.*

1. El procedimiento de aprobación de los planes parciales de iniciativa no municipal será el establecido para los de iniciativa municipal, con las siguientes especialidades:

a) El Alcalde podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales o por insuficiencia de compromisos y garantías suficientes, cuando no habiendo mediado la consulta a la que se refiere el artículo 26 o habiendo transcurrido el plazo de vigencia de la respuesta a la misma, la ordenación propuesta, objetivos o plazos de desarrollo no resulten compatibles con la ordenación territorial y urbanística del municipio y en casos de ilegalidad manifiesta. Se entenderá otorgada la aprobación inicial por el transcurso de seis meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

b) En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o por silencio, podrá observarse el trámite de información pública y audiencia a los interesados conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta de esta ley. Además, en este mismo supuesto, cuando resulte preceptivo el sometimiento del plan a evaluación ambiental estratégica, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 57.2 de la presente ley.

Cuando proceda el sometimiento del plan a evaluación ambiental estratégica, una vez notificado el documento de alcance del estudio ambiental estratégico por el órgano ambiental y redactado por el promotor el estudio ambiental estratégico, el promotor podrá requerir al municipio la realización del trámite de consultas establecido en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. De no iniciarse dicho trámite en el plazo de dos meses desde que el municipio sea requerido por el promotor para ello, podrá este realizarlo conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta de esta ley y, una vez realizado, requerir directamente al órgano ambiental la elaboración de la declaración ambiental estratégica.

c) Concluidos los trámites anteriores y remitida, en su caso, la declaración ambiental estratégica, el promotor podrá enviar el expediente para informe al Consejo Provincial de Urbanismo, que dispondrá para emitirlo de un plazo de tres meses, siendo dicho informe vinculante en los supuestos establecidos en el artículo 57.

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

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

CAPÍTULO III

Planes especiales

Artículo 61. *Contenido.*

1. Podrán formularse planes especiales, con carácter independiente o en desarrollo de directrices de ordenación territorial y del plan general de ordenación urbana, de conformidad con lo establecido en este capítulo.

2. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes directrices o plan general y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en la memoria, planos, catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes.

3. En ningún caso los planes especiales podrán sustituir al plan general en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

4. Los planes especiales desarrollan y complementan las determinaciones del plan general de ordenación urbana y, salvo expresa previsión en contrario en éste, podrán modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural.

Artículo 62. *Planes independientes.*

1. En ausencia de directrices de ordenación territorial y de plan general o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, los Ayuntamientos y las Administraciones competentes podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades:

a) El establecimiento y la coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones y telecomunicaciones, al equipamiento comunitario, al abastecimiento y saneamiento de aguas y a las instalaciones y redes de suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

b) La protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

c) El establecimiento de reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

d) La protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.

2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes generales en los artículos 48 a 50. En los supuestos establecidos en el apartado anterior, letra c), en que el planeamiento sea promovido por la Administración de la Comunidad Autónoma, la competencia para la aprobación inicial y provisional y la tramitación del expediente hasta su remisión al órgano competente para la aprobación definitiva corresponderá al Consejo Provincial de Urbanismo. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno, que sólo podrá denegarla por incumplimiento de las exigencias procedimentales y documentales establecidas en esta Ley.

Artículo 63. *Desarrollo de directrices territoriales.*

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en las directrices de ordenación del territorio o cuando lo establezca la legislación sectorial y sin necesidad de previa aprobación del plan general de ordenación urbana, los municipios y las Administraciones competentes por razón de la materia podrán formular planes especiales para las mismas finalidades establecidas en el artículo anterior.

2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales de iniciativa municipal en el artículo 57 con las siguientes especialidades:

a) La Administración competente por razón de la materia que hubiere formulado el plan especial será también competente para aprobarlo inicialmente, someterlo a información pública y remitirlo a informe del órgano autonómico competente.

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

Artículo 64. *Desarrollo del plan general.*

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el plan general, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades:

a) El desarrollo de los sistemas generales.

b) La protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.

c) La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad mediante la ejecución de obras de abastecimiento y saneamiento de aguas o el tratamiento de residuos.

d) La protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano.

e) La vinculación del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler, incrementando las reservas iniciales del plan general o vinculando terrenos o construcciones a otros usos sociales.

f) La protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.

g) Otras finalidades análogas.

2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 57 ó 60.

Artículo 65. *Planes especiales de reforma interior.*

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

2. Tendrán por objeto actuaciones integradas de intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación que, en desarrollo de la ordenación estructural, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano no consolidado, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

3. Las determinaciones y documentos de los planes especiales de reforma interior serán los adecuados a sus objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los planes parciales. Contendrán en todo caso la delimitación de las unidades de ejecución, plazos de ejecución y determinación de la forma de gestión, así como las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, cuando no hubiesen sido establecidas en el plan general.

4. Los planes especiales de reforma interior podrán contener las determinaciones propias del proyecto de urbanización, al que en tal caso sustituirán. Podrán tramitarse simultáneamente con los planes especiales de reforma interior, en expediente separado, cualesquiera instrumentos de gestión urbanística.

Artículo 66. *Conjuntos de interés cultural.*

1. La declaración de un conjunto de interés cultural determinará la obligación del municipio de redactar uno o varios planes especiales para la protección y, en su caso, saneamiento y renovación del área afectada, de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio cultural aragonés. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 57 ó 60.

2. No obstante, no será preceptiva la formulación de este plan especial cuando el municipio acuerde incorporar directamente en el plan general de ordenación urbana las determinaciones propias de tales planes especiales.

3. Los planes especiales de protección deberán incorporar una memoria económica en la que se concreten las fuentes de financiación reales o previsibles para ejecutar las actuaciones previstas por ellos en los conjuntos de interés cultural.

CAPÍTULO IV

Otros instrumentos de ordenación urbanística

Sección 1.ª Estudios de detalle

Artículo 67. *Contenido.*

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano, en los planes parciales y especiales y en las Delimitaciones de Suelo Urbano en los supuestos que se establecen en su regulación.

2. Los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento o Delimitación de Suelo Urbano.

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 que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento o la delimitación del suelo urbano. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Artículo 68. *Procedimiento.*

1. Cualquier persona podrá formular a su costa estudios de detalle, cuya aprobación inicial corresponde al Alcalde, y la definitiva, al Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de un mes como mínimo.

2. En la tramitación de estudios de detalle de iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

a) El Alcalde sólo podrá denegar la aprobación inicial por incumplimiento de las exigencias documentales y formales y en casos de ilegalidad manifiesta.

b) Se entenderá otorgada la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

c) En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, podrá observarse el trámite de información pública y audiencia a los interesados conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta. Concluido el trámite, el promotor podrá solicitar al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del estudio.

d) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el registro municipal. En ningún caso se entenderán aprobados por silencio administrativo estudios de detalle en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico ni, en particular, aquellos que incorporen determinaciones que excedan el posible contenido de los estudios de detalle conforme a esta Ley.

Sección 2.ª Ordenanzas de edificación y urbanización

Artículo 69. *Contenido y procedimiento.*

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

a) Los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.

b) Las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, en términos compatibles con el planeamiento.

c) Las características de suficiencia de los servicios urbanísticos básicos que deben dotarse para la transformación de los suelos.

2. Las ordenanzas deberán ser conformes con la legislación sobre condiciones técnicas de edificación, seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad para discapacitados y calidad de las construcciones. En ningún caso podrán alterar el plan general ni menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o del patrimonio cultural aragonés.

3. Para la aprobación de las ordenanzas, se aplicarán las reglas de competencia y procedimiento establecidas en la legislación de régimen local.

Sección 3.ª La delimitación del suelo urbano en municipios que carezcan de plan general

Artículo 70. *Objeto.*

1. La delimitación del suelo urbano se configura como el instrumento urbanístico de los municipios que carecen de plan general de ordenación urbana.

2. La delimitación del suelo urbano no tiene la consideración de instrumento de planeamiento urbanístico a los efectos de lo establecido en la presente Ley.

Artículo 71. *Contenido mínimo.*

Toda delimitación del suelo urbano debe tener el siguiente contenido mínimo:

a) Ha de identificar el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano conforme a lo establecido en este artículo. La consideración de estos terrenos será la de suelo urbano, sin perjuicio de que se aplique el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado a los efectos de lo establecido en la presente Ley.

b) Debe incluir en el suelo urbano los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales los descritos en el artículo 12.a) de la presente Ley. Se podrán incluir aquellas parcelas que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 12.b) de esta Ley. Ello dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.

c) Las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema. Se podrán prever, modificar o reajustar, a través de estudio de detalle, las alineaciones y rasantes que no afecten a la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

d) Las ordenanzas de edificación y urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.

Artículo 72. *Contenido complementario.*

Como contenido complementario, la delimitación del suelo urbano podrá contener:

a) La identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial.

b) Las ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable especial que lo precise, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial.

Artículo 73. *Documentación.*

1. Toda delimitación del suelo urbano estará integrada por los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la delimitación del suelo urbano propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente.

b) Asimismo, se definirán las alineaciones y rasantes que completen las insuficiencias del sistema viario y se justificarán los objetivos y contenidos generales de las ordenanzas adoptadas.

c) Plano de información topográfica a escala mínima 1:5.000 y con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.

d) Plano a escala mínima 1:2.000 del perímetro del suelo urbano apoyado en puntos perfectamente definidos y relacionados.

e) Plano a escala mínima 1:2.000 de las alineaciones y rasantes del sistema viario.

f) Cuantos estudios, informes o dictámenes hayan motivado la elaboración de las ordenanzas, bien sean internos o se hayan encargado a profesionales externos.

2. La delimitación del suelo urbano que comprenda la identificación perimetral del suelo no urbanizable especial habrá de incluir los siguientes documentos adicionales:

a) Ampliación de la memoria justificativa, indicando el carácter y estado general de los ámbitos afectados.

b) Inclusión en el plano de información topográfica a escala adecuada de los ámbitos de suelo no urbanizable especial.

3. El contenido documental de las delimitaciones del suelo urbano podrá ser fijado de forma reglamentaria por Gobierno de Aragón, que queda autorizado para alterar, si lo considera necesario, los documentos y parámetros definidos en el presente artículo.

Artículo 74. *Procedimiento.*

1. Corresponde al Ayuntamiento Pleno la aprobación inicial de la delimitación del suelo urbano. Tras la aprobación inicial, el proyecto se someterá simultáneamente por el plazo común de un mes a:

a) Audiencia de las entidades inscritas en el Registro Municipal de Asociaciones Vecinales.

b) Informes exigidos por la legislación sectorial aplicable y cualesquiera otros que se considere oportuno solicitar.

c) Informe del Departamento de la Comunidad Autónoma competente en materia de medio ambiente.

d) Información pública.

2. Concluido el período anterior, a la vista de las alegaciones e informes que se hubieran presentado, corresponde al Ayuntamiento Pleno la aprobación provisional de la delimitación del suelo urbano.

3. La delimitación del suelo urbano se someterá a la aprobación definitiva del Consejo Provincial de Urbanismo, que solo podrá denegarla por motivos de legalidad, disponiendo para ello de un plazo de tres meses, cuyo transcurso sin resolución expresa hará que se entienda producida la aprobación definitiva.

4. Los procedimientos de elaboración, formulación y aprobación de las delimitaciones del suelo urbano no se sujetan al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, sin perjuicio de la necesidad de requerir informe del órgano competente en materia ambiental conforme a lo establecido en el presente artículo.

Artículo 75. *Delimitaciones de iniciativa comarcal y autonómica.*

1. Tanto la comarca como el Departamento de la Comunidad Autónoma competente en materia de urbanismo podrán formular la delimitación del suelo urbano de uno o conjuntamente de varios términos municipales de la misma comarca, previo convenio.

2. Cuando la delimitación del suelo urbano sea formulada por la comarca, su procedimiento de aprobación será el establecido en el artículo 74, con las siguientes variantes:

a) La competencia para las aprobaciones inicial y provisional corresponderá al Consejo Comarcal.

b) Tras la aprobación inicial, se solicitará informe al municipio o municipios afectados.

3. Cuando la delimitación del suelo urbano sea formulada por el Departamento de la Comunidad Autónoma competente en materia de urbanismo, su procedimiento de aprobación será el establecido en el artículo 74, con las siguientes variantes:

a) La competencia para la aprobación inicial corresponderá al Director General competente en materia de urbanismo.

b) Tras la aprobación inicial, se solicitará informe al municipio o municipios afectados.

c) Tras el período de audiencia, informes e información pública, a la vista de las alegaciones e informes que se hubieran presentado, corresponde directamente al Consejo Provincial de Urbanismo la aprobación definitiva de la delimitación del suelo urbano.

Artículo 76. *Modificación.*

1. Cualquier modificación de toda delimitación del suelo urbano podrá hacerse indistintamente con arreglo a los procedimientos establecidos en los artículos 74 y 75, sin que sean de aplicación las reglas establecidas para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. El Consejo Provincial de Urbanismo podrá denegar la modificación formulada, además de por motivos de legalidad, por las siguientes causas:

a) Considerar que responde a un desarrollo que excede del contenido de la delimitación del suelo urbano.

b) Apreciar que responde a una evolución de los servicios urbanísticos no adecuada al modelo urbanístico del municipio y del entorno.

c) Valorar la necesidad de recoger los desarrollos planteados en un plan general de ordenación urbana.

CAPÍTULO V

Disposiciones comunes

Sección 1.ª Suspensión de licencias

Artículo 77. *Supuestos.*

1. El Ayuntamiento Pleno podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición para áreas o usos determinados con el fin de estudiar la formación o reforma de los planes urbanísticos o estudios de detalle.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los citados instrumentos determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias enumeradas en el apartado anterior en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, siempre que tal acuerdo señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que cumplan simultáneamente el plan o estudio de detalle en vigor y la modificación de uno u otro aprobada inicialmente.

Artículo 78. *Plazos.*

1. La suspensión a que se refiere el apartado primero del artículo anterior se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido, dentro de ese plazo, el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación urbanística, y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma.

2. Si no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado primero del artículo anterior con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

3. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del instrumento correspondiente. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cuatro años por idéntica finalidad.

4. Cuando el órgano autonómico competente suspenda la emisión de informe o la aprobación definitiva en los supuestos establecidos en esta Ley, la suspensión de otorgamiento de licencias se prorrogará por ministerio de la Ley, salvo que el municipio opte por levantarla, por el plazo que medie entre el acuerdo de suspensión y el levantamiento de la misma conforme a lo establecido en el artículo 50.3.

5. Quienes hayan solicitado licencias con anterioridad a la publicidad de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste justificado de los proyectos y a la devolución de los tributos municipales pagados, en aquellos supuestos en que lo proyectado hubiese devenido total o parcialmente inviable como consecuencia de la modificación del planeamiento aprobada definitivamente, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal.

Sección 2.ª Efectos

Artículo 79. *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 80. *Ejecutividad.*

1. Los planes urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva, el texto íntegro de las normas que contengan y, en los supuestos previstos en esta Ley, el documento refundido de planeamiento. Cuando el plan urbanístico haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica deberá publicarse simultáneamente la documentación señalada en legislación autonómica de evaluación ambiental.

2. Si la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, los planes carecerán de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto fueran publicados el documento refundido o la aprobación definitiva de la correspondiente rectificación.

Artículo 81. *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 82. *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, la seguridad y la conservación del inmueble.

3. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

Sección 3.ª Vigencia y alteración

Artículo 83. *Régimen general.*

1. Los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.

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

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

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

3. La alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.

4. La revisión o modificación del plan general de ordenación urbana sólo podrá tener lugar a iniciativa del municipio, de oficio o, cuando proceda conforme a esta Ley, a iniciativa de la Administración de la Comunidad Autónoma.

5. La modificación del planeamiento de desarrollo podrá instarla cualquier persona.

6. Los ayuntamientos deberán remitir a la Administración de la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de los procedimientos de planeamiento debidamente diligenciados. La totalidad de los documentos integrados en el planeamiento se remitirán en soporte digital y adaptados a la norma técnica de planeamiento.

Artículo 84. *Revisión.*

1. La revisión del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística se llevará a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.

2. Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se

considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

Artículo 85. *Modificaciones aisladas.*

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

a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

2. Las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones (salvo las de menor entidad a que se refiere el apartado siguiente) seguirán el procedimiento establecido en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal con las siguientes particularidades:

a) **(Suprimida)**.
b) Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas, y la declaración ambiental estratégica en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

3. Se considerarán modificaciones de menor entidad de los planes generales aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta Ley. Para la tramitación de las modificaciones de menor entidad será de aplicación la homologación prevista en el artículo 57.4 de esta Ley, siendo en ese caso la competencia para la aprobación definitiva municipal y la intervención del órgano autonómico correspondiente de carácter facultativo.
4. Cuando la modificación prevea la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, podrá éste tramitarse simultáneamente con dicha modificación en expediente separado, sin perjuicio de lo establecido respecto de los sectores concertados de urbanización prioritaria y en el artículo 43.2.

Artículo 86. *Requisitos especiales.*

1. Cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.
Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo.
2. Cuando la modificación de los planes parciales o del plan general en suelo urbanizable tenga por objeto incrementar la densidad o la edificabilidad, se aplicarán los módulos de reserva locales a la densidad y edificabilidad totales resultantes, así como las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan a los incrementos planteados, conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.
Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los sistemas generales incorporados al plan general, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas de terrenos de sistemas generales a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, se informe favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo y se apruebe por el Ayuntamiento.

3. El aumento de densidad y de edificabilidad en suelo urbanizable o urbano no consolidado se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Se deberán justificar las capacidades de la red viaria y de las redes de servicios planificadas, la correcta distribución de volúmenes edificables resultantes, puestos en relación con los espacios libres y los equipamientos, y su adecuada inserción en el desarrollo urbano.

b) Se deberán analizar los efectos en la trama urbana en la que se insertan, y considerarlos admisibles en la ordenación urbana prevista respecto a la densidad y a la edificabilidad fijadas.

c) Se deberán fijar los plazos de desarrollo y garantías de la urbanización y de la edificación en el ámbito.

d) El incremento de densidad se entenderá condicionado a la completa ejecución en plazos determinados de la urbanización restante y de la edificación. El incumplimiento de cualquiera de los indicadores objetivos establecidos para la finalización de las obras de edificación o, en su caso, de urbanización, comportará la suspensión automática del otorgamiento de licencias y el inicio de un procedimiento de modificación del planeamiento, sin perjuicio de la posible exigencia de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados. El carácter condicionado del incremento de densidad deberá comunicarse al Registro de la Propiedad, así como el inicio del procedimiento de modificación en caso de incumplimiento.

4. Cuando la modificación del plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan.

5. En las modificaciones que supongan un incremento de superficie del suelo urbano o urbanizable con usos terciario, industrial o residencial del municipio se deberá analizar la situación de los suelos existentes pendientes de desarrollo, justificando la necesidad de una nueva incorporación de suelo.

6. En caso de ser necesario, por la entidad de la modificación tramitada, el reajuste en las dotaciones locales y sistemas generales se materializará, de forma preferente, en la misma área objeto de la modificación a través de la correspondiente unidad de ejecución con cesión de la parte correspondiente al incremento de aprovechamiento. Mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.

7. 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.

8. De forma excepcional y suficientemente motivada y siempre y cuando el municipio lo estime adecuado a su desarrollo urbano, cuando un sector de suelo urbanizable delimitado o programado resulte tener exceso de reservas de dotaciones locales respecto al mínimo legal exigido, no será preceptivo incrementarlas como consecuencia de una modificación del planeamiento, siempre que se respete el mínimo legal y se justifique de forma adecuada la suficiencia de los espacios dotacionales previstos.

Artículo 87. *Modificaciones dotacionales.*

La fijación y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde e información pública de un mes. En el caso de que el uso del equipamiento fuera educativo, asistencial o sanitario, se requerirá informe del

departamento competente del Gobierno de Aragón, que se solicitará de forma simultánea y por el mismo plazo del periodo de información pública.

Sección 4.ª Documentos refundidos de planeamiento

Artículo 88. *Régimen.*

1. Los Ayuntamientos y los Consejos Provinciales de Urbanismo podrán requerir la elaboración de un documento refundido que recoja las determinaciones resultantes de los informes emitidos o de la aprobación definitiva.

2. El documento refundido se presentará ante el órgano que requirió su elaboración. Dicho órgano deberá pronunciarse expresamente en el plazo de dos meses desde la presentación del documento sobre su adecuación a lo requerido. El transcurso de dicho plazo sin pronunciamiento expreso comportará la conformidad con el documento presentado.

3. No se admitirán a trámite modificaciones de planeamiento ni planeamiento de desarrollo de aquellos instrumentos para los que se haya requerido un documento refundido, en tanto no se presente dicho documento ante el órgano que requirió su elaboración.

4. El documento refundido habrá de diligenciarse por el órgano competente, invalidando simultáneamente los documentos anteriores que resulten modificados, con el visto bueno del órgano que lo aprobó definitivamente o emitió el informe vinculante.

5. Deberán publicarse el acuerdo de aprobación del texto refundido, así como el texto íntegro de las normas que contenga.

6. El texto refundido se remitirá, en todo caso, en soporte digital y adaptado a las determinaciones de la norma técnica de planeamiento.

TÍTULO TERCERO

Instrumentos de política urbanística y de suelo

CAPÍTULO I

Directriz especial de urbanismo

Artículo 89. *Objeto.*

1. La directriz especial de urbanismo tiene por objeto:

a) Establecer un marco normativo de referencia para los planes generales de los municipios de las diferentes zonas o sistemas funcionales en que estructure el territorio aragonés en función de sus características urbanísticas, dinámicas de crecimiento, ubicación en el sistema de núcleos, población u otras análogas. Los municipios podrán asumir voluntariamente dicho marco de referencia como contenido propio en sus instrumentos de planeamiento.

b) Establecer un marco normativo subsidiario para los municipios que carezcan de plan general de ordenación urbana en las diferentes zonas o sistemas funcionales anteriormente aludidos.

2. La directriz especial de urbanismo no podrá clasificar ni calificar terrenos en ningún caso.

Artículo 90. *Marco normativo de referencia.*

Integrarán el marco normativo de referencia las siguientes determinaciones:

a) El establecimiento de soluciones-tipo para las cuestiones que se plantean con mayor frecuencia en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a la experiencia práctica y, en todo caso, conforme a lo establecido expresamente en esta Ley, para la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías.

b) El diseño de modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación, de las zonas de borde de los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado o de los

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

c) La fijación de requisitos de calidad urbanística de la ordenación de conformidad con la norma técnica de planeamiento.

d) La modulación de las determinaciones que puedan contener los planes generales de ordenación urbana, en desarrollo de la regulación legal y reglamentaria, en atención a la caracterización de los municipios en el sistema de ciudades de Aragón.

e) Las prescripciones técnicas para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento, de conformidad con la norma técnica de planeamiento.

Artículo 91. *Marco normativo subsidiario.*

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

Artículo 92. *Procedimiento y efectos.*

1. La directriz especial de urbanismo se tramitará y aprobará en la forma establecida en la legislación de ordenación del territorio.

2. La directriz especial de urbanismo producirá los efectos establecidos en la legislación de ordenación del territorio de conformidad con las siguientes reglas:

a) El marco normativo de referencia no tendrá carácter vinculante para los municipios salvo que específicamente se establezca lo contrario.

b) El marco normativo subsidiario tendrá carácter vinculante, salvo que específicamente se establezca lo contrario.

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

CAPÍTULO II

Sistema de información urbanística de Aragón

Artículo 93. *Contenido.*

1. El sistema de información urbanística de Aragón tiene por objeto recopilar y difundir la información urbanística generada por las Administraciones públicas aragonesas, facilitando su conocimiento y el acceso público a la misma.

2. El sistema de información urbanística de Aragón deberá garantizar el acceso telemático a la información y tendrá carácter cooperativo, integrando los sistemas de información de las diferentes Administraciones competentes en la materia.

3. Reglamentariamente se establecerá el régimen jurídico del sistema de información urbanística de Aragón, que deberá coordinarse con el sistema de información territorial de Aragón y promover la aplicación del estándar de la norma técnica de planeamiento.

CAPÍTULO III

Programas de coordinación del planeamiento urbanístico

Artículo 94. *Objeto.*

Los programas de coordinación del planeamiento urbanístico tienen por objeto coordinar la aprobación y gestión del planeamiento urbanístico de los municipios que constituyan su ámbito para alcanzar objetivos de alcance supralocal acordes con los instrumentos de ordenación del territorio y los planes o programas sectoriales estatales o autonómicos que afecten a su territorio.

Artículo 95. *Determinaciones.*

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

a) La identificación de los municipios o partes de los mismos que constituyan su ámbito.

b) Las infraestructuras, equipamientos y servicios que conforman la ordenación estructural supramunicipal del ámbito al que afecten.

c) Los objetivos de alcance supralocal.

d) Los criterios de coordinación general para el planeamiento urbanístico municipal.

e) Los criterios para el uso del territorio y, en particular, para la clasificación o calificación del suelo o la fijación de densidades y aprovechamientos en áreas determinadas, en función de objetivos de alcance supralocal.

f) Criterios de sostenibilidad ambiental del territorio.

Artículo 96. *Procedimiento.*

1. Corresponde redactar los programas de coordinación del planeamiento urbanístico al Departamento competente en materia de urbanismo.

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

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

CAPÍTULO IV

Norma técnica de planeamiento

Artículo 97. *Objeto.*

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

Artículo 98. *Contenido.*

La norma técnica de planeamiento tendrá el siguiente contenido:

a) La definición y concreción de los conceptos habitualmente utilizados en la elaboración de normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento u ordenanzas de edificación, así como en otros documentos escritos y en la rotulación y leyendas de los planos.

b) La configuración de las zonas de ordenación sobre la base del sistema de ordenación, la tipología edificatoria y el uso global sistematizando las diferentes alternativas.

c) Las normas técnicas para la elaboración de la cartografía urbanística y para su tratamiento informático.

d) La definición de conceptos básicos tales como los de volumen, edificabilidad, alturas, fondos u otros aplicables a cada una de las zonas de ordenación en función de características típicas.

e) Los criterios de aplicación en las zonas de ordenación a los tipos de tejido urbano preexistentes.

f) Los criterios y contenidos para la elaboración del estudio ambiental estratégico.

Artículo 99. *Procedimiento y efectos.*

1. La norma técnica de planeamiento será redactada por el Departamento competente en materia de urbanismo oídos los colegios profesionales cuyos titulados tengan competencia profesional en materia urbanística.

2. La aprobación inicial de la norma técnica de planeamiento corresponde al Consejero competente en materia de urbanismo. Una vez aprobada inicialmente, se someterá simultáneamente, por plazo de dos meses como mínimo, a información pública, recabándose cuantos informes resulten preceptivos y aquellos otros cuya evacuación se considere conveniente previo informe de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

3. Compete al Gobierno de Aragón aprobar la norma técnica de planeamiento a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, oídos los Consejos Provinciales de Urbanismo.

4. La norma técnica de planeamiento tendrá carácter vinculante para el planeamiento urbanístico, salvo que en ella se disponga expresamente lo contrario.

CAPÍTULO V

Convenios urbanísticos

Artículo 100. *Objeto.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, las comarcas y los municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con otras Administraciones Públicas y con particulares, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. Estos convenios tendrán carácter administrativo.

3. Serán nulos de pleno derecho los convenios con particulares en los siguientes supuestos:

a) Aquellos cuyo contenido determine la necesaria redacción de un nuevo plan general o la revisión del vigente.

b) Los que permitan la percepción de cualesquiera prestaciones, en metálico o en especie, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas, así como las que prevean obligaciones adicionales o más gravosas de las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados.

5. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refieren los apartados anteriores se rigen por los principios de transparencia y publicidad conforme a las siguientes reglas:

a) Los anuncios de información pública en boletines oficiales que resulten preceptivos conforme a esta Ley incluirán el texto íntegro del convenio.

b) Las administraciones que los suscriban deberán publicar en el boletín oficial correspondiente los acuerdos de aprobación definitiva de cualesquiera convenios urbanísticos y el texto íntegro de los mismos.

6. Todo convenio urbanístico, salvo los incluidos en programas de urbanización, que se regirán por su normativa específica, deberá incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como, cuando proceda, una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes los suscriban y de las garantías financieras o reales previstas para asegurar el cumplimiento de sus respectivas obligaciones. Las garantías correspondientes a las obligaciones que pudieran asumir las Administraciones públicas se prestarán conforme a lo establecido en su normativa específica. El cumplimiento de lo establecido en este apartado constituye condición esencial de validez del convenio.

Artículo 101. *Convenios de planeamiento.*

1. Se consideran convenios sobre el planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo siguiente.

2. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública e informe del órgano autonómico competente en materia de urbanismo por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio. El informe versará exclusivamente sobre las cuestiones de alcance supralocal o de legalidad establecidas en el artículo 49.

3. La eficacia de los convenios urbanísticos que prevean la aprobación o alteración del planeamiento, cuando corresponda su aprobación definitiva o la emisión de informe urbanístico o sectorial determinante del resultado final del procedimiento a otra Administración, queda condicionada por ministerio de la Ley a la aprobación definitiva del planeamiento por la Administración autonómica y a la inexistencia de informes determinantes del resultado final del procedimiento que la hagan inviable. De no recaer dicha aprobación definitiva o emitirse informes determinantes del resultado final del procedimiento que la hagan inviable, los convenios sobre el planeamiento no darán lugar a indemnización alguna entre las partes ni a responsabilidad patrimonial de la Administración.

4. El municipio conservará en plenitud su potestad de planeamiento, que no quedará condicionada en modo alguno por las estipulaciones del convenio. Si, finalmente, no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.

Artículo 102. *Convenios de gestión.*

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

2. Los convenios en los que se establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se atendrán a lo dispuesto en esta Ley en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo, e incluirán:

a) La valoración del aprovechamiento practicada por técnicos municipales competentes o por sociedad de tasación independiente.

b) La justificación, en su caso, de la no cesión de parcelas edificables destinadas a la construcción de vivienda protegida.

c) La opción entre el cumplimiento de la obligación de cesión mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico o mediante la entrega de terrenos clasificados como suelo urbano o construcciones situadas en dicha clase de suelo, para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación urbana, pudiendo valorarse por tal concepto su coste de rehabilitación.

3. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio.

CAPÍTULO VI

Patrimonios públicos de suelo

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 103. *Constitución.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios que dispongan de plan general de ordenación urbana constituirán sus respectivos patrimonios públicos de suelo para los fines establecidos en el artículo siguiente.

2. El Departamento competente en materia de urbanismo creará un Registro aragonés de patrimonios públicos de suelo en el que se inscribirán los Inventarios de bienes autonómicos y municipales adscritos a sus respectivos patrimonios públicos de suelo. El Registro será público, de acceso gratuito y finalidad informativa.

Los municipios deberán remitir copia certificada a dicho Departamento con la relación de bienes inmuebles, su identificación precisa y determinada, las cargas urbanísticas que pudieran pender sobre los mismos, así como de las sucesivas actualizaciones.

3. El patrimonio municipal de suelo se entenderá constituido por ministerio de la ley desde la aprobación del plan general de ordenación urbana, quedando sujetos los bienes que lo integren al régimen jurídico establecido en esta Ley.

4. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo constituyen patrimonios separados de los restantes bienes de la Administración titular.

5. Con independencia del deber de constituir el patrimonio público de suelo, los terrenos o fondos que provengan de las cesiones obligatorias y gratuitas de aprovechamiento urbanístico previstas en la legislación básica, deberán ser destinados a los fines propios del patrimonio público de suelo de conformidad con la legislación básica y la presente Ley.

Artículo 104. *Bienes integrantes.*

Integrarán el correspondiente patrimonio público del suelo los siguientes terrenos:

a) Los de naturaleza patrimonial que resultaren clasificados como suelo urbano o urbanizable.

b) Los obtenidos como consecuencia de cesiones o expropiaciones urbanísticas de cualquier clase, salvo que los terrenos cedidos estén afectos al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales públicas en tanto se mantenga la 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 105. *Destino.*

1. Los patrimonios públicos de suelo deberán gestionarse con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística y posibilitar iniciativas de interés público o social que comporten la generación de empleo y actividad económica en el marco establecido por esta Ley y por la normativa básica estatal.

2. Los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo deberán destinarse, de conformidad con lo establecido en el instrumento de planeamiento y dentro del marco de la normativa básica estatal, a las siguientes finalidades específicas:

a) Construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) Protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

c) A actuaciones declaradas de interés social vinculadas a la propia gestión urbanística, como:

1.ª Las obras de urbanización.

2.ª La obtención y ejecución de dotaciones locales en suelo urbano consolidado o de sistemas generales.

3.ª La construcción o rehabilitación de equipamientos públicos u otras instalaciones de uso público autonómico o municipal, siempre que sean promovidas por las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales.

4.ª Las actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación urbana.

5.ª La dación en pago de indemnizaciones o de justiprecios por actuaciones urbanísticas.

3. Los terrenos integrados en los patrimonios públicos de suelo que no provengan de las cesiones obligatorias y gratuitas de aprovechamiento urbanístico previstas en la legislación básica, podrán ser destinados, además de a los fines establecidos en el anterior apartado, a

iniciativas de interés público o social que comporten la generación de empleo y actividad económica.

4. 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 o, mediante acuerdo específico del órgano competente, a los usos propios de su destino conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa básica estatal. Dentro de la finalidad específica a actuaciones declaradas de interés social vinculadas a la propia gestión urbanística, se entenderán incluidos el destino a gastos de realojo y retorno y el pago de indemnizaciones o de justiprecios por actuaciones urbanísticas.

5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de patrimonio público de suelo podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del ayuntamiento de conformidad con los requisitos establecidos en el artículo 39.5 del texto refundido de la Ley de Suelo mientras este régimen mantenga su vigencia.

Artículo 106. *Reservas de terrenos.*

1. Los planes generales de ordenación urbana, planes especiales independientes y, en su caso, los planes y proyectos de interés general de Aragón, podrán establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos u otros bienes inmuebles de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, debiendo especificar el destino previsto para éstos, bien sea la constitución de vivienda protegida u otros usos de interés social. El municipio podrá también prever dichas reservas en cualquier clase de suelo por el procedimiento de aprobación de los estudios de detalle.

2. El establecimiento o delimitación de áreas de reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo comporta la sujeción de cuantas transmisiones se efectúen de terrenos u otros bienes inmuebles reservados a los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración que estableció o declaró la reserva y la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa por tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por dos años más por causa justificada, previa audiencia a los propietarios afectados.

3. Las sociedades urbanísticas públicas o con capital mayoritariamente público podrán tener la condición de beneficiarias de la expropiación para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo cuando así lo acuerde la Administración que declaró la reserva.

4. La incorporación al proceso urbanizador y edificatorio de los terrenos u otros bienes inmuebles adquiridos por las Administraciones en áreas de reserva requerirá la previa aprobación del planeamiento preciso.

Sección 2.ª Disposición

Artículo 107. *Supuestos.*

1. El régimen de disposición de los terrenos o aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos del suelo dependerá del uso al que estén destinados de conformidad con los siguientes criterios:

a) Cuando el planeamiento los destine a usos residenciales sin concretarse en el mismo, o mediante acuerdo expreso del órgano municipal competente, que lo sean de vivienda protegida, se enajenarán mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en los artículos siguientes, con excepción de lo previsto en el artículo 109 de esta Ley.

b) Cuando en virtud del planeamiento o de acuerdo expreso del órgano municipal competente se destinen a usos residenciales de vivienda protegida, se enajenarán por licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios, sin perjuicio de su posible adjudicación directa, cuando ésta quedase desierta, o de la cesión entre Administraciones, todo ello conforme a la normativa de vivienda.

c) Cuando el planeamiento los destine a usos no residenciales, se enajenarán mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en los artículos siguientes.

2. Podrá igualmente disponerse de los terrenos o aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo, cualquiera que sea el uso lucrativo al que estén destinados con excepción del residencial protegido, en concepto de precio conforme a lo establecido en la normativa de contratación del sector público, siempre que el objeto del contrato esté comprendido dentro de los destinos del patrimonio público de suelo establecidos en esta Ley.

Artículo 108. *Licitación por pluralidad de criterios.*

1. La cesión onerosa por licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios es el procedimiento general de enajenación de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo con calificación adecuada a los fines del patrimonio público del suelo, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico.

2. Los terrenos adquiridos por la Administración por cesión de aprovechamiento, 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. El pliego de condiciones establecerá la pluralidad de criterios que permitirán a la Administración enajenante determinar cuál es la oferta económicamente más ventajosa, fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, así como precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación. Las mejoras en los plazos y en los precios antes señalados deberán ser tenidas en cuenta en los pliegos a la hora de determinar la mejor oferta.

4. Si la licitación quedase desierta, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió aquélla.

Artículo 109 Licitación por precio.

La cesión onerosa mediante licitación pública con el precio como único criterio de adjudicación es un procedimiento excepcional de enajenación de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo que sólo podrá aplicarse en relación con aquellos que, no estando destinados a usos residenciales, tengan atribuida por el planeamiento urbanístico una finalidad incompatible con los fines del patrimonio público del suelo, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico.

Artículo 110. *Permuta.*

1. La Administración podrá también permutar los bienes del patrimonio público del suelo, de acuerdo con la normativa de contratación y de patrimonio que le resulte aplicable.

2. Los actos de disposición onerosa mediante permuta de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán tener lugar en concurrencia a través de licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios, conforme a lo establecido en la normativa de contratación del sector público y patrimonio de las Administraciones públicas.

Artículo 111. *Adjudicación directa.*

1. Se podrá acordar la cesión directa de los bienes y derechos del patrimonio público del suelo en los siguientes supuestos:

a) Cuando el adquirente sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público. A estos efectos, los municipios, la Administración de la Comunidad Autónoma y sus entidades instrumentales

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

b) Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos o aprovechamientos lo requiera, la Administración podrá también ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el dominio de terrenos que no estén destinados a usos residenciales en favor de entidades privadas de interés público y sin ánimo de lucro, para destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de la Administración cedente.

c) Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los apartados precedentes.

d) Cuando fuera declarada desierta la licitación pública promovida para la enajenación o ésta resultase fallida como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la celebración de la misma. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación.

e) Cuando se trate de solares que, por su forma o pequeña extensión, resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante.

f) Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.

g) Cuando la venta se efectúe a favor del titular de un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.

h) Cuando, por razones excepcionales debidamente justificadas, se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.

2. Con excepción de los supuestos en los que se admite la cesión gratuita, la cesión de los bienes y derechos del patrimonio público del suelo será onerosa, pudiendo admitirse la entrega de otros inmuebles o derechos sobre los mismos en pago de parte del precio siempre que el valor de lo entregado no supere la mitad del valor de lo adquirido.

3. Cuando varios interesados se encontraran en un mismo supuesto de adjudicación directa, se resolverá la misma atendiendo al interés general concurrente en el caso concreto.

Artículo 112. *Cesión gratuita.*

En casos justificados, la Administración podrá ceder terrenos o aprovechamientos del patrimonio público de suelo cuya afectación o explotación no se juzgue previsible, para la construcción de viviendas protegidas o la realización de fines de utilidad pública o interés social de su competencia, a otras Administraciones públicas, a fundaciones, a asociaciones declaradas de utilidad pública sin ánimo de lucro, y a aquellas otras entidades o asociaciones que se determinen por la legislación estatal.

Artículo 113. *Derecho de superficie.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los municipios y cualesquiera otros entes públicos o sus entidades instrumentales podrán constituir derechos de superficie en terrenos de los patrimonios públicos de suelo respectivos, con destino a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler o a otros usos de interés social.

2. El procedimiento de constitución del derecho de superficie para la construcción de viviendas protegidas será el establecido en la legislación de vivienda. En los restantes supuestos, el procedimiento aplicable y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores.

CAPÍTULO VII

Áreas de tanteo y retracto

Artículo 114. *Objeto y contenido.*

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

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

3. El acuerdo de delimitación de estas áreas podrá establecer que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo, así como para erradicar parcelaciones ilegales. El plan general podrá declarar áreas de tanteo y retracto las correspondientes a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que, mediante modificación o revisión del planeamiento general, sean clasificados como suelo urbanizable.

5. Quedarán igualmente sujetos a tanteo y retracto en todo caso, como si de transmisión onerosa se tratase, los siguientes negocios jurídicos:

a) La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por bienes sujetos a los derechos de tanteo o retracto.

b) El otorgamiento de opción de compra y, en general, cualesquiera otros negocios jurídicos que atribuyan a terceros derechos preferentes y excluyentes a la adquisición de bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto o de las acciones o participaciones sociales a las que se refiere la letra anterior.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones o negocios jurídicos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Artículo 115. *Procedimiento para la delimitación de áreas.*

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de aprobación de los estudios de detalle. El procedimiento para la adopción del acuerdo incluirá, en todo caso, un período de información pública no inferior a dos meses.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación genérica de bienes y derechos afectados.

3. En los supuestos de gestión directa, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución implicará la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 116. *Régimen del derecho de tanteo y retracto.*

1. Los propietarios de bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto deberán notificar a la Administración que las haya delimitado la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de dos meses desde que se haya producido la notificación.

2. La Administración podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el apartado anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma. El derecho de retracto deberá ejercitarse en el plazo de dos meses contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

3. Los efectos de la notificación de transmisión a la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

4. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen. Cuando el precio deba pagarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquélla.

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

Artículo 117. *Ejercicio a favor de consorcios, empresas públicas o sociedades urbanísticas.*

1. Los derechos de tanteo y retracto podrán ejercerse a favor de la Administración, los consorcios públicos de los que formen parte, sus empresas públicas o de las sociedades urbanísticas públicas o con capital mayoritariamente público reguladas en esta Ley.

2. La actuación de la Administración se limitará al ejercicio fehaciente de su derecho conforme a lo establecido en esta Ley, indicando expresamente que ejerce su derecho a favor de la concreta empresa pública o sociedad urbanística. En las escrituras públicas que documenten las transmisiones de propiedad resultantes del ejercicio de tanteo y retracto a favor de empresa pública o sociedad urbanística conforme a esta Ley, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá necesariamente un representante de la Administración que ejerza el derecho de adquisición preferente.

3. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de empresa pública o sociedad urbanística, cualesquiera gastos que genere la transmisión serán de cuenta de éstas.

TÍTULO CUARTO

Gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Régimen general

Artículo 118. *Alternativas de ejecución.*

1. La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta Ley para la distribución equitativa de beneficios y cargas y para la transformación del uso del suelo, en ejecución del planeamiento urbanístico. Comprende tanto las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo sobre el suelo y, en su caso, sobre la edificación, como los sistemas que pueden adoptarse para la ejecución de las actuaciones urbanísticas.

2. En atención a la clase de suelo afectado, las actuaciones urbanísticas pueden ser:

a) Actuaciones aisladas. Son aquellas que se ejecutan de forma asistemática, sobre suelo urbano consolidado, a través del sistema de urbanización de obras ordinarias. Si la ordenación lo requiere, será necesaria la previa normalización de fincas de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

b) Actuaciones integradas o de transformación urbanística. Son aquellas que se ejecutan a consecuencia del desarrollo sistemático del planeamiento. Su ámbito de ejecución requiere la delimitación de una unidad de ejecución y afecta a áreas de desarrollo de suelo clasificado por el planeamiento como urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado. Estas actuaciones urbanísticas pueden desarrollarse mediante sistemas de gestión directa o indirecta, regulados en la presente Ley y sus reglamentos.

Podrán ser de nueva urbanización, de rehabilitación urbana o de intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación que no tengan la naturaleza de actuación de rehabilitación urbana.

c) Actuaciones urbanísticas para la obtención de sistemas generales, que se llevarán a cabo conforme a lo previsto específicamente en esta Ley.

d) Actuaciones en suelo no urbanizable, de carácter aislado o en el marco del correspondiente plan especial.

3. Asimismo, en atención a su objeto, las actuaciones urbanísticas pueden ser:

a) Actuaciones de 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.

b) Actuaciones de rehabilitación urbana, entendiendo por tales tanto las de rehabilitación edificatoria como las de regeneración o renovación urbana, conforme a lo establecido en la normativa básica estatal y en el artículo 183 de esta Ley y disposiciones reglamentarias que lo desarrollen.

c) Actuaciones de intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación que no tengan la naturaleza de actuación de rehabilitación urbana.

4. Conforme a lo establecido en la normativa básica estatal, estas actuaciones darán lugar a la realización de cesiones de suelo para dotaciones locales o a la cesión del aprovechamiento que corresponde al municipio por participación en las plusvalías producidas por incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso que suponga aumento del aprovechamiento objetivo, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación urbana.

Artículo 119. *Competencias.*

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

2. La ejecución de los planes y proyectos de interés general de Aragón corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma conforme a lo establecido en la normativa reguladora de los mismos.

Artículo 120. *Formas de gestión.*

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

Artículo 121. *Presupuestos de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de la correspondiente licencia así como, cuando proceda conforme a esta Ley, la aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias.

2. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, así como la delimitación de la unidad de ejecución. Con posterioridad o de forma simultánea se tramitará:

a) El instrumento técnico jurídico de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

b) El proyecto de urbanización.

3. A los instrumentos de gestión urbanística les será de aplicación el régimen de los documentos refundidos de planeamiento establecido en esta Ley.

Artículo 122. *Elección de los sistemas de gestión.*

1. Al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución, la Administración establecerá el sistema de gestión urbanística que considere más adecuado a las características de la actuación y los intereses públicos.

2. Si el planeamiento general lo permite, la Administración deberá tener en cuenta el sistema o sistemas de actuación que puedan proponerse por los particulares en el proyecto de planeamiento de desarrollo de iniciativa privada. Para que la propuesta del sistema de compensación vincule a la Administración respecto a una unidad de ejecución, el proyecto de planeamiento deberá estar suscrito por propietarios que sumen más de la mitad de la superficie de esa unidad y garantizar que el desarrollo de las obras se adecue a las necesidades de crecimiento y forma de la ciudad.

3. El sistema de actuación podrá ser sustituido, de forma justificada, de oficio o a instancia de parte y conforme al procedimiento de aprobación de los estudios de detalle. En todo caso, se considerará justificado el cambio del sistema por el transcurso de los plazos fijados por el planeamiento para el desarrollo del correspondiente sector o unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la presente Ley.

Artículo 123. *Recepción y conservación de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio, de oficio o a instancia del urbanizador o del responsable de su conservación y entrega. Desde la recepción de las obras de urbanización corresponderá el deber de conservación al municipio o, en su caso, a la entidad urbanística de conservación que se hubiese constituido al efecto.

El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización serán los establecidos en la normativa de contratación del sector público tanto en los supuestos de gestión directa como en los de gestión indirecta, sin que, en cualquier caso, el plazo de garantía pueda ser inferior a cinco años.

2. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos corresponde al municipio que las reciba o, en los supuestos en que la asuman voluntariamente o se establezca en plan o proyecto de interés general de Aragón, plan general o planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular, a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación, independientemente de la titularidad pública o privada de la urbanización.

3. Sin perjuicio de su entrega final al municipio conforme a lo establecido en esta Ley, las obras de urbanización resultantes de la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón serán recibidas por la Administración autonómica, el consorcio o el municipio, en los términos acordados en el convenio incluido, en su caso, en el plan o proyecto de interés general de Aragón.

4. Las entidades urbanísticas de conservación tienen naturaleza administrativa, están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación.

5. La cesión y recepción de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables, podrá referirse a una parte del sector o unidad de actuación aun cuando no se haya completado la urbanización de este ámbito territorial siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable.

6. Las obras de urbanización de unidades funcionales, una vez correctamente finalizadas de conformidad con los proyectos de urbanización aprobados y puestas a disposición de la Administración, se entenderán recibidas cuando hayan transcurrido tres meses desde la presentación de la correspondiente acta de comprobación de las obras y la documentación necesaria para su conservación a la Administración sin que ésta se haya pronunciado al respecto.

Sección 2.ª Aprovechamiento urbanístico

Artículo 124 Definiciones.

1. El índice de edificabilidad bruta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector. El índice de edificabilidad neta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

2. La edificabilidad indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución o sector en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

3. El aprovechamiento objetivo indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad atribuidos al mismo.

4. El aprovechamiento subjetivo indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.

Artículo 125 Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. El planeamiento urbanístico podrá

ordenar el cómputo de los aprovechamientos objetivos del subsuelo para calcular el aprovechamiento medio del ámbito correspondiente.

2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma, aplicando los coeficientes precisos de homogeneización de zona. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último.

3. El aprovechamiento medio de un sector en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

4. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

5. Para el cálculo del aprovechamiento medio se seguirán las siguientes reglas:

a) Se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, del sector o del conjunto del suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

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

Artículo 126 Coeficientes de homogeneización.

1. El plan general de ordenación urbana establecerá justificadamente un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado determinados sobre la base de un estudio de mercado.

2. Se considerará uso característico el de mayor edificabilidad de los existentes en la unidad de ejecución o sector considerados.

Artículo 127. *Aprovechamiento en suelo urbano.*

1. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.

2. En las operaciones aisladas de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo.

3. En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector. El resto del aprovechamiento corresponde en todo caso a la Administración.

4. Conforme a lo establecido en la normativa básica estatal, cuando sea necesario un reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes y de la participación en las plusvalías, por aumentos de la edificabilidad o densidad preexistente, o atribución de nuevos usos, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada parcela edificable se determinará de la manera siguiente:

a) El planeamiento concretará la cuota media de cesión dotacional correspondiente a cada zona de ordenación urbana donde se integra la parcela, dividiendo la superficie de suelo de reserva dotacional establecida en la zona de ordenación por el incremento total de aprovechamiento objetivo establecido por el plan general determinado en metros cuadrados construidos, atribuido a las diferentes parcelas integradas en la zona de ordenación.

b) La parte de suelo dotacional que cada parcela edificable debe aportar al dominio público se determinará multiplicando la cuota media anterior por el incremento de edificabilidad atribuido a dicha parcela.

c) La cesión de aprovechamiento que corresponde al municipio por participación en las plusvalías será el diez por ciento del incremento de aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela.

d) El aprovechamiento subjetivo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo la cantidad obtenida conforme a la letra c) anterior y previo levantamiento de la carga dotacional establecida en la letra b) mediante reparcelación discontinua.

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

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

5. Los planes generales podrán modificar el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no consolidado conforme a las siguientes reglas:

a) Cuando se trate de áreas sujetas a actuaciones de rehabilitación a través del programa de rehabilitación urbana y en las condiciones establecidas en la normativa básica estatal, en esta Ley y en la normativa que la desarrolle, podrán, de forma motivada, plantear la disminución de la cesión de aprovechamiento a favor del municipio, establecer la localización de la cesión en otra zona del municipio generando una unidad discontinua para efectuar intervenciones de rehabilitación, o computar por tal concepto la entrega de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado o construcciones situadas en dicha clase de suelo, pudiendo valorarse por tal concepto su coste de rehabilitación.

b) Se podrá reducir la cesión de aprovechamiento al municipio, o excepcionalmente eliminar en el marco establecido por la legislación básica estatal, incluyendo un estudio económico-financiero y de forma específicamente motivada, en aquellos ámbitos en los que el aprovechamiento objetivo de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado.

c) En aquellos ámbitos en los que el aprovechamiento objetivo de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo un estudio económico-financiero, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento del aprovechamiento medio de referencia.

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

Artículo 128. *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 un estudio económico-financiero, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento del aprovechamiento medio de referencia en aquellos sectores en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al medio en los restantes del suelo urbanizable. No podrá reducirse el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio en ningún caso.

4. El resto del aprovechamiento corresponde en todo caso a la Administración.

Artículo 129. *Diferencias de aprovechamiento.*

1. Cuando el aprovechamiento objetivo atribuido por el planeamiento en una unidad de ejecución o sector supere al subjetivo de los propietarios incluidos en ellos, el excedente corresponderá a la Administración, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o, en su caso, a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales.

2. Los titulares de los aprovechamientos subjetivos compensados participarán en los beneficios y cargas de la unidad de ejecución a la que se les asigne en proporción a los aprovechamientos subjetivos, deducidas las cesiones al municipio, que correspondan al resto de los propietarios integrados en la misma unidad de ejecución.

3. En defecto del procedimiento de compensación previsto en el apartado primero, cuando el aprovechamiento objetivo atribuido a una propiedad o unidad de ejecución sea inferior a su aprovechamiento subjetivo, la Administración podrá adoptar los siguientes acuerdos:

a) Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo excedente sufragando él mismo la diferencia resultante.

b) Abonar en metálico el valor, determinado pericialmente, del aprovechamiento subjetivo excedente.

Artículo 130. *Bienes de dominio público.*

1. Cuando en la unidad de ejecución existieren bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita derivada de la gestión urbanística, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos, salvo en el caso de que la superficie de dominio y uso público existente no se compute a efectos de edificabilidad.

2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita derivada de la gestión urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso públicos anteriormente existentes fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda.

CAPÍTULO II

Actuaciones aisladas

Artículo 131. *Actuaciones aisladas.*

1. Las actuaciones aisladas podrán tener las siguientes finalidades:

a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

b) Ejecutar obras aisladas y de remodelación de la urbanización y espacios públicos existentes previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado.

c) Obtener, cuando proceda según el planeamiento, los terrenos en los que se ejecute la urbanización.

d) Ejecutar actuaciones de rehabilitación incluidas en el programa de rehabilitación en suelo urbano consolidado con carácter aislado o previa definición de un ámbito de actuación.

2. La gestión urbanística de las actuaciones aisladas corresponderá a la Administración o a cualquier otra persona conforme a los siguientes criterios:

a) Se realizarán mediante proyectos de obras ordinarias que se regirán por lo establecido en la legislación de régimen local, siendo, en todo caso, necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

b) En caso de que sea necesario, se podrá tramitar de forma previa o simultánea el proyecto de normalización de fincas conforme a lo establecido en los artículos siguientes y en los reglamentos de desarrollo.

c) En el caso de actuaciones aisladas de rehabilitación, se podrá tramitar de forma previa o simultánea el planeamiento de desarrollo conforme a lo establecido en el plan general o en el programa de rehabilitación urbana.

Artículo 132. *Actuación sobre parcelas o solares existentes.*

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

2. Podrán también ejecutarse actuaciones aisladas por aquellas personas que, previa adjudicación de un programa de edificación conforme al artículo 223, obtengan la licencia correspondiente para su ejecución.

Artículo 133. *Actuación mediante normalización de fincas.*

1. La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de conformidad con el planeamiento, con dos limitaciones:

a) No podrá afectar a más del quince por ciento de la superficie de la finca. La cesión de esta superficie, sin afección al aprovechamiento subjetivo del propietario, será gratuita al municipio para la apertura, ampliación o reforma de viario, espacios libres públicos o dotaciones o sistemas generales públicos.

b) Las disminuciones que se produzcan al aprovechamiento subjetivo del propietario otorgado por el planeamiento se compensarán económicamente y no podrán ser superiores al quince por ciento. Si las cesiones son superiores, se deberá proceder a abrir el correspondiente procedimiento expropiatorio o reparcelatorio, en este caso, previa clasificación de los suelos como no consolidados.

3. La normalización se aprobará por el Alcalde, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los afectados otorgándoles un plazo de audiencia de veinte días, y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO III

Actuaciones integradas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 134 Modalidades.

1. Las actuaciones integradas podrán tener las siguientes finalidades:

a) La ejecución de obras de urbanización.

b) La ejecución de actuaciones de rehabilitación urbana.

c) La intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación que no tengan la naturaleza de actuación de rehabilitación urbana.

d) El reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes, por aumentos de la edificabilidad o densidad preexistente, o atribución de nuevos usos, cuando conlleven la definición de una unidad de ejecución conforme a las determinaciones de esta Ley.

2. Las actuaciones integradas se ejecutan en el ámbito de una o varias unidades de ejecución completas, mediante el sistema de gestión que corresponda a la unidad o sector en el que se integre y a través de los correspondientes instrumentos de gestión urbanística que permitan efectuar la urbanización y, en su caso, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad.

3. Corresponde a la Administración establecer el sistema o forma de gestión que podrá ser de gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

Artículo 135. *Tramitación simultánea.*

En los supuestos de gestión directa o indirecta, los instrumentos de gestión urbanística podrán tramitarse simultánea o posteriormente al planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y prevea actuaciones integradas. En caso de tramitación simultánea, la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión estará condicionada a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

Artículo 136. *Colaboración de los propietarios.*

1. Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras conforme a lo establecido en la presente Ley y normas que la desarrollen.

2. Sin carácter limitativo, estas entidades pueden ser:

a) Juntas de compensación, que colaboran con la Administración actuante en el sistema de gestión indirecta por compensación.

b) Asociaciones administrativas de propietarios que colaboran con la Administración actuante en el sistema de gestión directa por cooperación.

c) Entidades de conservación, que pueden constituirse como consecuencia de la transformación de alguna entidad preexistente independientemente del sistema de gestión o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

d) Agrupaciones de interés urbanístico que compiten por la adjudicación de programas de urbanización o colaboran con el urbanizador en el sistema de gestión indirecta por urbanizador.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en la normativa que les sea aplicable.

4. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo y dependerán de la Administración urbanística actuante en cuanto ejerzan potestades administrativas.

5. Su constitución se producirá en el momento del otorgamiento de la escritura pública que incorpore sus estatutos. Los efectos jurídicos de carácter administrativo del acto constituyente y la adquisición de su naturaleza administrativa quedan diferidos a su comunicación mediante declaración responsable y copia de la escritura pública a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y al transcurso del plazo de un mes desde la entrada en el órgano competente sin notificación que manifieste discrepancia con la documentación aportada. La inscripción en el Registro de Entidades del Gobierno de Aragón tendrá efectos de publicidad.

Artículo 137. *Proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.

2. Los proyectos de urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una o varias unidades de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto y en ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación. Tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al procedimiento establecido para los estudios de detalle en esta Ley. Su modificación tendrá lugar por el mismo procedimiento establecido para su aprobación.

Artículo 138. *Unidades de ejecución.*

1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado, así como en las actuaciones de regeneración y renovación urbanas previstas en el artículo 183, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

2. La delimitación de unidades de ejecución se contiene en el planeamiento urbanístico. Sin embargo, podrán dividirse, agruparse, modificarse o suprimirse por el procedimiento de aprobación de los estudios de detalle.

3. En el caso de que se desarrolle un plan parcial que englobe suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, podrá delimitarse una única unidad de ejecución de gestión única debiendo respetarse los derechos y obligaciones derivados de las diferentes clases de suelo.

Artículo 139. *Cargas de urbanización.*

1. Las cargas de urbanización que han de sufragar los propietarios son las correspondientes a los costes de urbanización regulados en los apartados siguientes y, en la gestión indirecta por urbanizador, además, los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la urbanización.

2. Las cargas de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

3. Los costes de urbanización que han de sufragar los propietarios afectados comprenderán, en su caso, los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes, programas y proyectos, incluidas en su caso las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes, internas o externas a la unidad o externas a ella, y que demande para su desarrollo, así como de las restantes obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios, en la medida procedente conforme a las correspondientes reglamentaciones. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración.

Las obras de urbanización de las superficies destinadas a dotaciones públicas de carácter educativo, sanitario o asistencial, deberán responder a las características requeridas por la legislación sectorial correspondiente.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones que exijan la ejecución de los planes.

c) El coste de los planes de desarrollo, de los proyectos y programas asociados a los instrumentos de gestión y gastos originados por la reparcelación.

d) En los supuestos de gestión indirecta por urbanizador, el coste de los planes de desarrollo, las alternativas técnicas, los proyectos de urbanización y los demás gastos acreditados, que se abonará, en su caso, a quien hubiese promovido útilmente el planeamiento o alternativa técnica de programa sin resultar adjudicatario.

4. Los gastos de explotación y conservación de la urbanización y los servicios suficientes que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción, en su caso, por la Administración de las obras realizadas y finalización del periodo de garantía, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el correspondiente proyecto de urbanización y desglosados en el apartado anterior.

5. El municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios e informe favorable de los servicios técnicos competentes, la modificación de la previsión inicial de costes de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por la propia Administración, la junta de compensación o el urbanizador no hubiera sido posible al elaborarse el proyecto de urbanización.

6. La modificación de los costes de urbanización no podrá afectar en ningún caso al beneficio empresarial o gastos de gestión del urbanizador por la promoción de la urbanización. Asimismo, salvo que presten su conformidad el municipio y propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie afectada, la modificación de los costes de urbanización no podrá implicar un aumento de las cargas de urbanización superior al veinte por ciento de las inicialmente previstas.

Sección 2.ª Reparcelación

Artículo 140. *Objeto.*

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor de la Administración.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al municipio, en su caso.

3. La ejecución del planeamiento exige la 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 141. *Reparcelación voluntaria y forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa.

2. Será voluntaria la propuesta de reparcelación en los siguientes supuestos:

a) La presentada, en el plazo que se establezca, en su caso, al fijar la gestión directa por cooperación y formalizada en escritura pública, por los propietarios constituidos en agrupación de interés urbanístico.

b) La presentada por la junta de compensación.

c) La presentada por los propietarios constituidos en agrupación de interés urbanístico en unión del urbanizador.

d) La presentada por los propietarios incluidos en actuaciones derivadas de la necesidad de reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes y de la participación en las plusvalías, por aumentos de la edificabilidad o densidad preexistente, o atribución de nuevos usos.

3. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento y los propietarios no hayan presentado propuesta de reparcelación voluntaria conforme al apartado anterior y dentro del plazo otorgado, en su caso, para ello.

Artículo 142. *Contenido.*

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

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se aplicarán los criterios establecidos en la legislación estatal sobre valoraciones.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, mejoras y demás derechos que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de costes de urbanización.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado, siempre que éste acredite haberlas ejecutado a su costa.

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en la letra b, sin incluir las cargas de urbanización.

El exceso de aprovechamiento objetivo susceptible de apropiación privada en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración que proceda para su incorporación al patrimonio público del suelo.

f) Se procurará, siempre que sea posible y sin que ello genere un mayor número de adjudicaciones pro indiviso, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

h) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Artículo 143. *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 144. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de todos los terrenos de la unidad de ejecución.

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

Artículo 145. *Documentación.*

1. El proyecto de reparcelación habrá de estar integrado por la documentación que se establece en las disposiciones reglamentarias de aplicación y, en todo caso, deberá contar con memoria, relación de propietarios e interesados, propuesta de adjudicación, tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, cuenta de liquidación provisional y planos.

2. Para la formulación de la propuesta de adjudicación, sobre la que en su caso se elaborarán las certificaciones inscribibles en el Registro de la Propiedad, será necesario tener en cuenta las normas sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de cada reparcelación, garantizando el fin que justifica su exigencia.

4. Cuando el instrumento de planeamiento reserve terrenos para vivienda protegida en la unidad de ejecución objeto de reparcelación, el proyecto de reparcelación deberá de concretar los terrenos en los que haya de localizarse dicha reserva. Asimismo, se incluirá dicha concreción en la descripción de las fincas resultantes que proceda, justificándose el cumplimiento del porcentaje establecido.

Artículo 146. *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 la devolución, en su caso, de las tasas municipales. A estos efectos, se entenderá iniciado el expediente de reparcelación cuando se apruebe inicialmente el proyecto de reparcelación, salvo que se establezca otra determinación por el instrumento de planeamiento que delimite la unidad de ejecución.

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 147. *Procedimiento.*

1. Los proyectos de reparcelación se tramitarán conforme al procedimiento establecido para los estudios de detalle en esta Ley. Su modificación tendrá lugar por el mismo procedimiento establecido para su aprobación.

2. Cuando el proyecto de reparcelación concrete la reserva para vivienda protegida, una vez aprobado definitivamente, el plano de fincas resultantes con la concreción de los terrenos de reserva para vivienda protegida se incorporará al planeamiento aprobado, y el

órgano competente para su aprobación definitiva lo remitirá al Consejo Provincial de Urbanismo.

Artículo 148. *Efectos.*

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la Administración que proceda, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley y, en particular, al pago de las cargas de urbanización.

Sección 3.ª Gestión directa

Artículo 149. *Gestión directa por expropiación.*

1. La gestión directa por expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. La Administración podrá acordar motivadamente, antes de proceder a la ocupación de los bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para la ejecución del planeamiento. Las condiciones de liberación deberán ser expresamente aceptadas por el solicitante e inscritas en el Registro de la Propiedad, incluyendo, como mínimo, las siguientes cuestiones:

a) Los bienes, derechos y aprovechamientos afectados por la liberación.

b) Los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes, derechos y aprovechamientos al proceso urbanizador y edificatorio.

c) Las garantías que ha de prestar su titular para asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas.

El incumplimiento de las condiciones de liberación supondrá la pérdida de las garantías y la aplicación de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por incumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. El municipio podrá ceder los solares resultantes, conforme al régimen aplicable a los bienes de los patrimonios públicos de suelo, siempre que en la correspondiente transmisión quede garantizada la subrogación del adquirente en la posición del transmitente por lo que hace al cumplimiento, en los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento, de los deberes urbanísticos aún pendientes.

Artículo 150. *Gestión directa por cooperación.*

1. En la gestión directa por cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización. La gestión directa por cooperación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.

2. El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado al aprobarse el planeamiento o la delimitación de la unidad de ejecución que determinen la aplicación de la gestión directa por cooperación. No obstante, en el acuerdo que determine la gestión directa por cooperación podrá otorgarse a los propietarios plazo no superior a seis meses para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria conforme al artículo 141.

3. El municipio podrá exigir pagos a cuenta a los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución que hayan de sufragar los costes de urbanización, así como convenir con los mismos aplazamientos del pago por plazo nunca superior a diez años, que requerirán en todo caso la prestación de garantía suficiente a juicio de la Administración y

devengarán el interés legal correspondiente desde que la Administración reciba definitivamente las obras de urbanización.

4. El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio por el municipio. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero.

Sección 4.ª Gestión indirecta por compensación

Artículo 151. *Caracteres y plazo.*

1. La gestión indirecta por compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de los propietarios en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.

2. En la gestión indirecta por compensación, los propietarios se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento.

3. No será precisa la constitución de junta de compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular o exista acuerdo de la totalidad de los propietarios. En estos supuestos, se suscribirá convenio de gestión entre los propietarios y el municipio con las determinaciones establecidas en los artículos siguientes. El supuesto de varios propietarios en pro indiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad se tratará como si fuera propietario único.

4. Las consecuencias que se establecen en el sistema de gestión por compensación asociadas a la inactividad de los propietarios se entenderán siempre asociadas a que dicha inactividad se produzca por causa imputable a estos.

Artículo 152. *Requisitos.*

1. Para que los propietarios puedan asumir la iniciativa en el sistema de compensación deben concurrir los siguientes requisitos:

a) Que el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada fije para la unidad correspondiente la gestión indirecta por compensación. Se extiende esta previsión a los supuestos en que se haya fijado la gestión indirecta sin mayor concreción de modalidad.

b) Que los propietarios que asuman la iniciativa representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

c) Que se asuma el cumplimiento de los plazos de inicio de la ejecución material de las obras y de la conclusión de la urbanización, de conformidad con lo que establezca el planeamiento. El transcurso del plazo total de ejecución habilitará al Ayuntamiento, si lo considera ajustado al interés público del municipio, a la declaración de la caducidad de los procedimientos en trámite asociados al sistema de compensación y al cambio de sistema de gestión, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta Ley.

2. Los propietarios afectados, en el plazo máximo de un año a contar desde la plena eficacia del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y determine la gestión indirecta por compensación, deberán asumir la iniciativa de su ejecución. Transcurrido dicho plazo, el órgano municipal competente, mediante acuerdo expreso y motivado, adoptará la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

Artículo 153. *Ejercicio de la iniciativa en el sistema de compensación.*

1. Las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

a) La acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de más de la mitad de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al

sistema de ejecución para llevar a cabo esta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.

b) Los estatutos y las bases de actuación del sistema. Si la iniciativa la ejerce un propietario único, o todos los propietarios afectados de común acuerdo, la propuesta de estatutos y bases de actuación podrá sustituirse por propuesta de convenio urbanístico.

c) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.

d) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.

2. A la documentación señalada en el apartado anterior, podrá añadirse, para su tramitación simultánea, la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

3. La iniciativa deberá abarcar una o varias unidades de ejecución completas.

Artículo 154. *Procedimiento.*

1. Presentada una iniciativa en el Ayuntamiento, y admitida a trámite por contener la documentación requerida, se procederá a la aprobación de los estatutos y bases de actuación conforme al procedimiento establecido para los estudios de detalle, con las particularidades establecidas en el presente artículo.

2. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el período de información pública, previo requerimiento por parte del Ayuntamiento y tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la junta de compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la junta de compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

3. En el acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación, la Administración actuante designará su representante en el órgano rector de la junta y tendrá los siguientes efectos:

a) La asunción por los propietarios del derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, bajo el control de legalidad de la Administración.

b) La obligación, salvo en los supuestos de propietario único, varios propietarios pro indiviso o convenio de gestión entre la totalidad de los propietarios, de constituir la junta de compensación en escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde la notificación del acuerdo.

c) La obligación de formular y someter a aprobación definitiva el proyecto de reparcelación, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin la presentación del proyecto de reparcelación, el órgano municipal competente, mediante acuerdo expreso y motivado, adoptará la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

d) La obligación, con carácter previo a dar comienzo a las obras de urbanización, de constituir a favor del municipio garantía de su correcta ejecución por un importe mínimo del seis por ciento del total previsto en el proyecto de urbanización, a cuyo compromiso se hace referencia en la regulación de los planes parciales de iniciativa privada. En los casos en que la ejecución incluya un plan de etapas, fijando fases o etapas diferenciadas en el tiempo para la realización de la obra urbanizadora, el importe de la garantía antecedente se

prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del Municipio sólo será exigible con carácter respectivamente previo al comienzo de cada una de ellas.

e) 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.

4. En el supuesto de que se hubiese tramitado la iniciativa de compensación de forma conjunta con el planeamiento que establece la ordenación pormenorizada, en la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento el órgano municipal competente deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de:

a) La aplicación del sistema de compensación.

b) Los estatutos y las bases de actuación de la junta de compensación o, en su caso, del convenio urbanístico.

c) Los instrumentos de gestión que se hubiesen presentado conjuntamente.

5. El desarrollo del sistema puede realizarse:

a) En junta de compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución.

b) Directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o cuando existan varios propietarios si estos están de acuerdo en las condiciones establecidas en el correspondiente convenio.

Artículo 155. *Personalidad y naturaleza de la junta.*

1. La junta de compensación adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar con el acto constituyente, que se contrae al otorgamiento de la escritura pública de constitución conforme a lo señalado en este artículo. Los efectos jurídicos de carácter administrativo del acto constituyente de la junta y la adquisición de su naturaleza administrativa quedan diferidos a su comunicación mediante declaración responsable y copia de la escritura pública a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y al transcurso del plazo de un mes desde la entrada en el órgano competente sin notificación que manifieste discrepancia con la documentación aportada. La inscripción en el Registro de Entidades del Gobierno de Aragón tendrá efectos de publicidad.

2. La junta quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen.

3. También se integrarán en la junta de compensación los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en la unidad de ejecución objeto de actuación por este sistema.

4. A efectos de dar cumplimiento a lo señalado en este artículo, los promotores de la iniciativa de compensación deberán citar al acto de constitución a todos los propietarios o interesados a los que se ha aludido en los apartados precedentes de este artículo. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale, a cuyo efecto serán requeridos por una sola vez. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas por el municipio en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición de beneficiaria. De no mediar rechazo expreso y razonado, hecho constar como tal ante la Administración actuante se entenderá que las Administraciones y entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución quedan incorporadas a la junta aun no habiendo comparecido al acto constituyente.

5. En la escritura de constitución deberá constar:

a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de las que son titulares.

c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

d) Acuerdo de constitución.

e) Estatutos y bases de la junta.

f) Copia de la publicación o, en su caso, certificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de la junta.

Artículo 156. *Estatuto de la junta y relación con la Administración.*

1. La junta de compensación tendrá personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. Las juntas de compensación, en su condición de entidades colaboradoras de la Administración pública, no tienen la consideración de poder adjudicador a los efectos de la normativa sobre contratación pública sin perjuicio de que, en tanto ejecuten obra pública de urbanización, sí que deberá aplicarse la legislación de contratos públicos, en tanto resulta de aplicación el criterio funcional de obra pública. La relación jurídica existente entre la Administración municipal y las juntas de compensación no es la de un contrato público, sino la de un encargo o traslado de funciones públicas de carácter unilateral.

3. La junta podrá solicitar del municipio la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros.

4. Los acuerdos de la junta serán susceptibles de recurso ante el municipio.

Artículo 157. *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 158. *Responsabilidad.*

1. La junta de compensación será directamente responsable, frente al municipio, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

2. El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará al municipio para expropiar sus respectivos derechos en favor de la junta, que tendrá la condición de beneficiaria.

3. Con el consentimiento de la junta de compensación, el municipio podrá revocar su condición de beneficiaria de las expropiaciones por incumplimiento, procediendo a la expropiación para sí.

Sección 5.ª Gestión indirecta por urbanizador

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 159. *Caracteres.*

En la gestión indirecta por urbanizador, el urbanizador gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme a lo establecido en el programa de urbanización. Será de aplicación cuando expresamente se regule por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o así se determine por el Ayuntamiento a través del procedimiento correspondiente.

Subsección 2.ª Programas de urbanización

Artículo 160. *Contenido.*

1. Los programas de urbanización organizan la ejecución del planeamiento en régimen de gestión indirecta en su ámbito, comprensivo de una o varias unidades de ejecución

completas, estableciendo los compromisos y obligaciones que asumirá el urbanizador designado al aprobar el programa, y definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y, en su caso, con los propietarios afectados.

2. El contenido y documentación de los programas de urbanización de las unidades de ejecución discontinuas en suelo urbano no consolidado se adaptarán a su finalidad específica.

3. Los programas de urbanización preverán los plazos de inicio de la ejecución material de las obras y de la conclusión de la urbanización, de conformidad con lo que establezca el planeamiento. El transcurso del plazo total de ejecución del programa de urbanización determinará su caducidad y la resolución de su adjudicación, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta ley.

Artículo 161. *Finalidades.*

1. Los programas de urbanización deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las infraestructuras y equipamientos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y equipamientos existentes en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de ejecución que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos reservados para equipamientos públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente los aprovechamientos que, por cualquier título, deban corresponder al municipio.

2. Las cargas de urbanización derivadas de la realización de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos se repercutirán, conforme a lo establecido en esta Ley, en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

Artículo 162. *Documentación.*

1. Los programas de urbanización contendrán, en los términos establecidos en los artículos siguientes, una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

2. La alternativa técnica identifica el ámbito de suelo objeto de transformación y describe físicamente las obras de urbanización necesarias para ello, así como su correcta integración en la ciudad o el territorio de conformidad con la ordenación que resulte de aplicación y el presupuesto base de licitación.

3. La proposición jurídico-económica determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de ejecución del programa de urbanización de conformidad con esta Ley.

4. Las propuestas de alternativa técnica y proposición jurídico-económica de programa de urbanización tendrán que incluir, en sobre aparte, conjunta, separadamente o por remisión a documentación obrante en el expediente del programa de que se trate, el siguiente contenido:

a) Acreditación de la personalidad jurídica del licitador y, si procede, su representación. Si la promotora fuese una agrupación de interés urbanístico o, no siéndolo, el programa fuese refrendado con la misma, se aportarán sus estatutos y acuerdos sociales.

b) Acreditación de los requisitos de solvencia técnica, económica y financiera, conforme a lo establecido en el artículo 165.3.

c) Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la normativa de contratación del sector público, incluyendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.

d) Resguardo acreditativo de la garantía provisional en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público.

e) En su caso, declaración del licitador extranjero de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

Artículo 163. *Alternativa técnica.*

1. La alternativa técnica tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Memoria descriptiva de la programación propuesta, comprensiva de documento expresivo de la asunción de la ordenación establecida en el planeamiento.
b) Identificación de su ámbito.
c) Establecimiento o desarrollo de las bases técnicas y económicas para gestionar la ejecución.
d) Anteproyecto de urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización. Asimismo, cuando formen parte de la alternativa técnica propuesta, podrá ésta contener también anteproyecto de obras determinadas de edificación.
e) Determinación del calendario de desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
f) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.

2. La alternativa técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión urbanística.

Artículo 164. *Proposición jurídico-económica.*

1. La proposición jurídico-económica tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Identificación de la alternativa técnica por la que se licita.
b) Cargas de urbanización del programa de urbanización.
c) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del urbanizador y del pago de las cargas de urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la reparcelación dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.
d) Regulación de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador. Deberá incluirse propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la reparcelación o reparcelaciones precisas. Dicha propuesta deberá incorporarse como anexo al contrato para la ejecución del programa de urbanización.
e) Compromisos adicionales de interés público que asuma el urbanizador tales como aportaciones voluntarias a los patrimonios públicos de suelo, financiación de obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras

adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, vivienda protegida o con fines de interés social.

f) Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al urbanizador o los propietarios.

2. La proposición jurídico-económica determinará las magnitudes económicas del programa de urbanización distinguiendo con claridad las siguientes:

a) Presupuesto de contrata, que incluirá la estimación preliminar del presupuesto de contrata de las obras de urbanización.

b) Coste de redacción de proyectos técnicos, especificando el de cada proyecto.

c) Gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores.

d) Beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los tres conceptos anteriores. El beneficio empresarial del urbanizador no podrá ser superior en ningún caso al diez por ciento.

e) Cargas de urbanización, que el licitador se compromete a repercutir como máximo a los propietarios, especificando su importe, incluyendo y excluyendo los tributos a que esté sujeto y conforme a los conceptos establecidos en los apartados anteriores y en el artículo 139.

f) Coeficiente de canje. Será la parte alícuota, expresada por referencia a la unidad, de los aprovechamientos objetivos susceptibles de apropiación privada que corresponderá al urbanizador como retribución por las cargas de urbanización, aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.

g) Precio del suelo a efectos de canje, aplicable cuando proceda la retribución en metálico.

h) Valoración de los compromisos que el urbanizador se proponga asumir conforme a lo establecido en el apartado anterior, letras d) y e), indicando, en su caso, la minoración que su ejecución provoque en los costes de urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

i) Garantía definitiva, financiera o real, que se compromete a prestar el licitador si resulta adjudicatario del programa. Cuando se ofrezca garantía real deberá indicarse el porcentaje de los terrenos a los que se refiere el apartado anterior, letra c), que el licitador se compromete a afectar a estos efectos.

3. La garantía provisional deberá incluirse con la proposición jurídico-económica y será suficiente cuando cubra un dos por ciento del presupuesto de contrata de las obras. Si un licitador presentase varias proposiciones jurídico-económicas para sus correlativas alternativas técnicas del mismo programa de urbanización, será suficiente que preste una sola garantía para todas por la de mayor importe. La garantía provisional se reintegrará o cancelará cuando la adjudicación devenga definitiva, pero quien no haya resultado adjudicatario provisional podrá pedir su devolución al producirse tan pronto le interese apartarse del procedimiento. El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos perderá la garantía provisional, salvo que se le impongan condiciones diferentes de las que ofertó.

Subsección 3.ª Sujetos

Artículo 165. *Estatuto del urbanizador y relación con la Administración.*

1. El urbanizador es el agente público responsable de ejecutar la urbanización en la gestión indirecta por urbanizador. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia conforme a lo establecido en esta Ley y, en lo que resulte de aplicación, la normativa de contratación del sector público.

2. La relación entre el urbanizador y la Administración se rige por lo establecido en esta Ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios públicos.

3. La capacidad de obrar y la solvencia técnica y financiera de los aspirantes a urbanizador se acreditará en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público para los contratistas de gestión de servicios públicos, sin que resulte exigible la clasificación. Las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante la solicitud de inscripción en el Registro autonómico de agrupaciones de interés urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita, y su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados a tal fin mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. En ningún caso podrán promover programas de urbanización ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o se encuentren comprendidos en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público. El procedimiento para declarar la nulidad de la adjudicación será el previsto en la normativa de contratación del sector público, y sus efectos, los establecidos en el artículo 182 para el supuesto de resolución del programa.

Artículo 166. *Derechos y prerrogativas del urbanizador.*

El urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Redactar y someter a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.

b) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización y uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación. En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de costes del proyecto de urbanización, la cuestión se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 172. Podrá igualmente someterse a aprobación administrativa uno o varios proyectos de reparcelación voluntaria, siempre que sea asumida por el urbanizador.

c) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del programa.

d) Exigir, prestando las garantías exigibles, que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación. El urbanizador, en cuanto perceptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de junta de compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

e) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización.

f) Instar de la Administración, en los términos que resulten del programa, el ejercicio de sus potestades públicas en relación con la actuación y, especialmente, la expropiación o la imposición forzosa de la reparcelación.

g) Ostentar la condición de beneficiario de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo para la ejecución de la urbanización ordenada en el programa. El municipio podrá revocar la condición de beneficiario del urbanizador.

Artículo 167 Cesión y subcontratación.

1. El urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el municipio previa aprobación por éste, siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación. Dicha cesión, y su aceptación, deberán formalizarse en escritura pública.

2. El urbanizador podrá subcontratar la totalidad o parte de las prestaciones que le incumban, siempre que lo haya indicado en la proposición jurídico-económica y en la medida señalada en ésta, de conformidad con las siguientes reglas:

a) La subcontratación requerirá siempre autorización expresa del municipio.

b) Si el urbanizador tiene la condición de poder adjudicador conforme a la normativa de contratación del sector público, la subcontratación se regirá por lo establecido en la misma. En caso contrario, la subcontratación se regirá por lo establecido en la normativa de contratación del sector público para la subcontratación de obras por los concesionarios de

obras públicas. Las bajas en los costes de urbanización que pudieran obtenerse en el procedimiento de subcontratación se repercutirán en los propietarios y el urbanizador en razón del coeficiente de canje al que se refiere el artículo 164.2.f).

c) No se considerarán terceros a los efectos de subcontratación aquellas empresas que se hubiesen agrupado para concurrir a la licitación del programa de urbanización ni las empresas vinculadas a ellas. El urbanizador deberá mantener actualizada ante el municipio la lista de las empresas agrupadas o vinculadas comunicando fehacientemente las modificaciones que pudieran producirse. Se entenderá por empresa vinculada cualquier empresa en la que el urbanizador pueda ejercer, directa o indirectamente, una influencia dominante, o cualquier empresa que pueda ejercer una influencia dominante en el urbanizador o que, del mismo modo que el urbanizador, esté sometida a la influencia dominante de otra empresa por razón de su propiedad, participación financiera o normas que la regulan. Se presumirá que existe influencia dominante cuando una empresa, directa o indirectamente, tenga en su poder la mayoría del capital suscrito de la empresa, disponga de la mayoría de los votos correspondientes a las participaciones emitidas por la empresa o pueda designar a más de la mitad de los miembros del órgano de administración, de dirección o de vigilancia de la empresa.

d) Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el contratista principal, que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la Administración con arreglo estricto a lo que resulte del programa de urbanización y el acuerdo de adjudicación.

e) En ningún caso podrá concertarse por el contratista la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendidas en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público.

Artículo 168. *Responsabilidades del urbanizador.*

1. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el urbanizador que incumpla las obligaciones que le incumben adeudará al municipio las siguientes cantidades:

a) En caso de resolución del programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y.

b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resultaría conforme a la letra anterior, según el tipo legal del dinero.

La deuda será declarada mediante resolución del municipio previa audiencia del interesado, y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

2. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, inactividad o falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa del municipio o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

3. El urbanizador habrá de garantizar, en forma y proporción suficientes conforme a lo establecido en esta Ley, el cumplimiento de las previsiones del programa que a él le incumbe financiar, ello sin perjuicio de su repercusión en la propiedad de los solares resultantes. Asimismo, si el proyecto de urbanización no es aprobado simultáneamente junto al programa, le corresponde al urbanizador redactarlo.

4. Las personas o entidades distintas del urbanizador que presten garantías a favor de éste no podrán utilizar el beneficio de excusión a que se refieren el artículo 1.830 y concordantes del Código Civil.

Artículo 169. *Garantías de promoción y retribución.*

1. Todo urbanizador ha de prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las previsiones del programa, en los términos y cuantía establecidos en éste, por importe mínimo no inferior al diez por ciento de las cargas de urbanización. En el programa de urbanización podrán exigirse garantías por importe superior hasta alcanzar, incluso, la totalidad de los costes de urbanización. Cuando actúen como urbanizadores las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales, el cumplimiento de las

previsiones del programa que le incumba podrá garantizarse en la forma que establezca su normativa específica.

2. El urbanizador deberá, para exigir de los propietarios su retribución, asegurar ante el municipio su obligación específica de convertir en solar la parcela de quien deba retribuirle, mediante garantías que, por valor igual a la retribución que las motive debidamente actualizado, en su caso, se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización. Las garantías consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la normativa de contratación del sector público, y serán canceladas, previa resolución del municipio, a medida que concluyan, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada.

Artículo 170. *Derechos y deberes de los propietarios.*

1. Los propietarios afectados por un programa de urbanización tendrán los siguientes derechos:

a) Recibir de la Administración y el urbanizador, en todo momento, información debidamente documentada respecto a las cargas de urbanización que hayan de asumir.

b) Cooperar en la actuación en los términos establecidos por esta Ley y el programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo. La cooperación se concretará, conforme a lo que establezca el programa de urbanización, bien en el abono en metálico y como retribución al urbanizador de la cuota parte que les corresponda de las cargas de urbanización, bien en la contribución proporcionada a las cargas de urbanización mediante terrenos edificables.

c) Someter a consideración del municipio, de acuerdo con el urbanizador y para la mejor ejecución de dicho programa, sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos determinantes de los costes de urbanización regulados en el artículo 139.3.

d) Exigir, cuando contribuya a sufragar las cargas de urbanización, que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que el municipio tutele la actuación en los términos previstos por esta Ley.

2. Los propietarios podrán renunciar a participar en la ejecución de la actuación de urbanización mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del programa de urbanización, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación. En este caso, el acuerdo aprobatorio del programa de urbanización determinará la urgencia de la expropiación con los efectos establecidos en la normativa de expropiación forzosa.

3. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación urbanística y el programa.

Artículo 171. *Retribución al urbanizador.*

1. La retribución al urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables o en metálico conforme a lo que establezca el programa.

2. La retribución al urbanizador podrá tener lugar en metálico, siempre que el urbanizador no asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social, únicamente en los siguientes supuestos:

a) Cuando se establezca en el programa de urbanización.

b) Cuando, habiéndose establecido en el programa la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder. El propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al urbanizador y al municipio dentro del mes siguiente a la aprobación del programa de urbanización, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la garantía de promoción prestada por el urbanizador.

c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones al alza en los costes de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador. Las diferencias se aprobarán por el municipio conforme a lo establecido en el artículo 181 y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. La retribución al urbanizador en cualesquiera otros supuestos y, en todo caso, cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social, tendrá lugar en terrenos edificables conforme a lo que señale el programa de urbanización. Cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas tendrá derecho preferente en la reparcelación a la adjudicación de los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento correspondiente a las mismas.

4. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el municipio, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de costes de urbanización o, en su caso, con la modificada que podrá aprobar el municipio, previa audiencia de los propietarios, cuando surjan circunstancias técnicas objetivas que el urbanizador no pudo prever al redactar el proyecto de urbanización. La aprobación del importe de las cuotas y su forma de liquidación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, el urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas previstas en el mismo, y las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones sustitutivas quedarán afectadas a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección real en la cuantía que apruebe el municipio, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva que se tramitará conforme a lo dispuesto en la letra a).

d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a, el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el municipio y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) El municipio, al aprobar el programa, podrá establecer la posibilidad de aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

5. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento, las cargas totales del programa o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.

6. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en este artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas.

Artículo 172. *Prerrogativas de la administración, resolución de conflictos y arbitraje.*

1. La Administración ostentará la prerrogativa de interpretar los programas de urbanización, resolviendo aquellas dudas que se planteen en su cumplimiento, previa audiencia al urbanizador, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos establecidos en esta Ley y en la normativa de contratación del sector público.

2. Los conflictos derivados de la ejecución de programas de urbanización que se produzcan entre urbanizador y propietarios acerca de sus derechos y obligaciones serán resueltos por el municipio, salvo que, siendo susceptibles de arbitraje y autorizándolo dicha Administración, los sometan al mismo conforme a lo establecido en la legislación vigente.

3. La sumisión a arbitraje no podrá suponer alteración alguna de los plazos de ejecución establecidos en el programa de urbanización, salvo que medie autorización previa y expresa del municipio. Si así ocurriera, en defecto de dicha autorización, la Administración podrá resolver ejecutoriamente el conflicto comunicándolo a urbanizador y propietarios.

4. El Departamento competente en materia de urbanismo, directamente o a través de una organización creada al efecto, podrá asumir el arbitraje institucional conforme a la normativa de arbitraje.

Subsección 4.ª Procedimiento y efectos

Artículo 173. *Redacción y promoción de los programas.*

1. Podrán redactar y promover programas de urbanización:

a) Los municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, la ejercerá el municipio.

b) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones integradas.

c) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

2. Cualquiera de las personas o entidades anteriores, sea o no propietaria de los terrenos afectados, podrá entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los programas a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación. Cualquier persona o entidad que pretenda elaborar una propuesta de programas de urbanización podrá ser autorizada por la Administración de la Comunidad Autónoma o el municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

Artículo 174. *Bases generales y particulares para adjudicación de programas.*

1. Los municipios, mediante Ordenanza, aprobarán bases generales para la adjudicación de programas de urbanización fijando el valor ponderado de los criterios que establezcan, entre los que se incluirán en todo caso los previstos en el apartado tercero, de manera que con arreglo a los mismos pueda determinarse la proposición jurídico-económica que haya de resultar seleccionada.

2. Las bases particulares para la adjudicación de programas de urbanización serán aprobadas como anexo a la resolución por la que se acuerde la tramitación en competencia de cada alternativa técnica de programa y tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Ordenación urbanística aplicable a la actuación de urbanización, indicando expresamente la que establezca las bases orientativas para la ejecución.

b) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción de instrumentos de gestión exigibles.

c) Indicación expresa, si procede, de la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos del programa de urbanización que en las mismas se determinen, señalando aquellos requisitos y límites a los que estas variantes tendrán que ajustarse. A los efectos señalados en este apartado, no se considerarán variantes, por lo que serán admisibles, en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.

d) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del documento definitorio del anteproyecto de las obras de urbanización, de conformidad con lo que se establece en la legislación reguladora de los contratos del sector público.

e) Estimación de los plazos de ejecución del programa.

f) Modelo de proposición a presentar por los interesados.

g) Documentación a presentar por cada licitador junto con la proposición, especificando con claridad aquella documentación que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.

h) Plazo y lugar para la presentación de las proposiciones.

i) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles a los licitadores.

j) Criterios objetivos de adjudicación del programa de urbanización, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.

3. Las bases generales y particulares deberán incluir entre los criterios de valoración para la adjudicación de programas al menos los siguientes:

a) mayor compromiso del urbanizador de destinar los terrenos en que se concrete su retribución en especie a la promoción de viviendas protegidas.

b) mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del programa de urbanización justificada, bien por la propiedad del mismo, bien por el apoyo de los propietarios expresado en la forma señalada en el artículo 164.1.c).

c) Menor retribución al urbanizador y menor coeficiente de canje.

d) mayor garantía definitiva que ofrezca cada proponente.

e) mayores compromisos del urbanizador conforme a lo establecido en el artículo 164.1.e).

f) Acuerdo del urbanizador con el mayor porcentaje de propietarios del ámbito.

g) Cualesquiera otros criterios incluidos por el municipio en las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución por razón de interés general.

4. El Departamento competente en materia de urbanismo aprobará unas bases generales para la adjudicación de programas de urbanización que serán supletorias de las aprobadas por los municipios y unas bases particulares tipo para la adjudicación de programas de urbanización.

Artículo 175. *Inicio del procedimiento.*

1. Las alternativas técnicas de programa de urbanización, que deberán incluir los contenidos establecidos en el artículo 163, se presentarán para su tramitación ante el Alcalde.

2. El Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno, podrá dictar alguna de las siguientes resoluciones:

a) Desestimar la alternativa técnica.

b) Acordar la tramitación en competencia de la alternativa técnica, sometiéndola a información pública y posterior licitación, junto a las observaciones o alternativas que, en su

caso, estime convenientes y las bases particulares para la adjudicación del programa de urbanización.

3. El acuerdo de tramitación en competencia incluirá el anuncio de la información pública y posterior licitación, que tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Identificación del poder adjudicador del programa.
b) Identificación de las bases generales y particulares reguladoras del programa de urbanización, indicando la forma de acceder a las mismas.
c) Lugar, forma y plazos de presentación de las alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.
d) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigidos para ser admitidos a la licitación.
e) Documentación a presentar por cada licitador, especificando con claridad la que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.
f) Indicación expresa sobre la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos de las prescripciones técnicas que se determinen, señalando los requisitos y límites a que tales variantes tendrán que ceñirse.
g) Criterios objetivos de adjudicación del programa de urbanización, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.
h) Garantía provisional equivalente al dos por ciento del presupuesto estimado de las cargas de urbanización.
i) Importe de la garantía definitiva mínima que tendrá que depositar el adjudicatario del programa.
j) Modificaciones admisibles, expresando con claridad y precisión los límites cuantitativos y cualitativos, ya sea al seleccionar la alternativa técnica ya una vez adjudicado el programa y perfeccionado el contrato.

Artículo 176. *Tramitación en competencia.*

1. La tramitación en competencia de alternativas técnicas de programa de urbanización tiene por objeto fomentar la competencia entre quienes deseen optar a la urbanización garantizando, desde la perspectiva de los intereses generales, la aprobación de la opción técnica y económicamente más ventajosa para la ejecución del planeamiento.
2. La tramitación en competencia tendrá lugar mediante procedimiento abierto por concurso con admisión de variantes, conforme a lo establecido en esta Ley.
3. El procedimiento de tramitación en competencia constará de dos fases sucesivas. La primera fase será la de presentación de alternativas técnicas al programa de urbanización sometido a información pública, y la segunda, de licitación y presentación de proposiciones jurídico-económicas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas en la primera fase.

Artículo 177. *Presentación de alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.*

1. La información pública se convocará por plazo mínimo de dos meses contados desde la última publicación del edicto mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón», y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia, así como, cuando proceda, en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones y de presentar en competencia alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas. No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá que remitir aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta. El plazo de presentación de alegaciones será improrrogable.
2. Durante el periodo de información pública, cualquier persona podrá presentar alternativas técnicas del programa de urbanización. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación indispensable para su aprobación acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando podrán ser objeto de pública consulta durante todo el procedimiento.
3. Quienes, siendo o no propietarios del terreno, deseen competir por ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente programa, podrán presentar proposiciones jurídico-

económicas en plica cerrada con la documentación preceptiva dentro del plazo de un mes contado desde la finalización del periodo de información pública.

Artículo 178. *Selección de la alternativa técnica.*

1. Concluidas las actuaciones establecidas en los artículos anteriores, se informarán la legalidad del procedimiento seguido y las alternativas técnicas presentadas. A la vista de los informes emitidos, el Alcalde, dando cuenta en todo caso al Ayuntamiento Pleno, podrá adoptar alguna de las siguientes resoluciones:

a) Seleccionar una alternativa técnica con las modificaciones parciales que, en su caso, resulten pertinentes. Las modificaciones que pudieran introducirse de oficio dentro de los límites señalados, en su caso, en el acuerdo de tramitación en competencia, deberán ser claras, precisas y estar evaluadas económicamente.

b) Rechazar razonadamente todas las alternativas técnicas por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo no programar el terreno. En ningún caso procederá el rechazo de las alternativas técnicas cuando se ajusten a los criterios que para su redacción establezca el planeamiento que resulte de aplicación.

2. La selección de la alternativa técnica se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Mayor idoneidad del ámbito propuesto para cumplir las previsiones del planeamiento.

b) Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación urbanística y atendidos los objetivos de la actividad urbanística y el estatuto del ciudadano establecidos en esta Ley.

c) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución.

d) Plazos más adecuados para la ejecución del programa.

e) Mayor asignación de dotaciones públicas y, en particular, de espacios libres, a costa del urbanizador.

f) Menores plazos de edificación de las parcelas que, en su caso, correspondan al urbanizador.

g) Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida de las parcelas que, en su caso, correspondan al urbanizador.

h) Mayores garantías de cumplimiento.

3. El plazo para que el Alcalde resuelva sobre la selección de una alternativa técnica es de tres meses, si sólo hubiere una alternativa técnica sin competencia, o de nueve meses, en los demás supuestos. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya resuelto y notificado, se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las iniciativas conforme al apartado anterior, letra b).

4. El acuerdo de selección de la alternativa técnica convocará el acto de apertura de plicas de las proposiciones jurídico-económicas dentro del mes siguiente. Este acuerdo tendrá carácter provisional y no surtirá efecto alguno respecto de los interesados hasta tanto no se haya adjudicado el programa de urbanización a alguno de los licitadores, y decaerá definitivamente en el supuesto de que no se llegase a adjudicar el programa. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas.

5. Las plicas presentadas para el desarrollo de alternativas técnicas diferentes de la seleccionada no serán abiertas y quedarán a disposición de sus respectivos proponentes.

Artículo 179. *Adjudicación del programa de urbanización.*

1. Tras la selección de la alternativa técnica y con una separación temporal mínima de cinco días respecto del acuerdo de selección, el municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública de funcionario al que corresponda prestarla, a la apertura de las plicas referidas a la alternativa técnica seleccionada. Las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación durante los diez días siguientes, durante los cuales los competidores podrán asociarse unificando sus proposiciones.

2. Transcurrido el plazo anterior, el municipio procederá, previos los informes técnicos que procedan, a adjudicar el programa de urbanización. Los acuerdos de adjudicación de programas deberán ser siempre expresamente motivados y congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según el artículo 173, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de alternativas técnicas.

3. Para adoptar la decisión sobre selección de la mejor proposición jurídica-económica y adjudicación del programa de urbanización a su proponente, la Administración deberá atenerse a lo que señalen las bases generales y particulares para la adjudicación del correspondiente programa.

4. El plazo para que el Alcalde resuelva sobre la adjudicación del programa de urbanización es de seis meses, si sólo hubiere una proposición jurídico-económica sin competencia, o de nueve meses, en los demás supuestos, contados en todo caso desde el acto de selección de la alternativa técnica. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya resuelto y notificado, se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las proposiciones jurídico-económicas.

Artículo 180. *Efectos.*

1. El acto expreso y publicado de aprobación y adjudicación del programa confiere al urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación previa prestación de las garantías definitivas que procedan, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de contratación del sector público.

2. El urbanizador debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes mediante la formalización del correspondiente contrato para la ejecución del programa de urbanización en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público. No obstante, puede renunciar a su condición de urbanizador si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales prestadas y la selección de un nuevo urbanizador.

3. Cuando no resulten seleccionados como urbanizadores quienes con su iniciativa dieron lugar a la tramitación en competencia o formularon la alternativa técnica seleccionada que, total o parcialmente, sirvió para la adjudicación del programa de urbanización, el municipio garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de las alternativas técnicas, los proyectos de urbanización y los demás gastos acreditados en favor de quienes los sufragaron.

4. La aprobación y adjudicación de un programa podrá condicionarse a la efectiva ejecución de actuaciones previa o simultáneamente programadas, a riesgo y ventura del urbanizador adjudicatario y en los términos que se establezcan reglamentariamente.

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

Artículo 181. *Modificaciones del programa.*

1. Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones en el mismo por razones de interés público y para atender a causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad en el expediente. Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales del contrato.

2. Las modificaciones de los contratos resultantes de la adjudicación de programas de urbanización se sujetarán a lo establecido en la legislación de contratos del sector público.

3. Antes de aprobar modificaciones en los contratos que comporte incrementos en las cargas de urbanización que han de asumir los propietarios, deberá serles concedida audiencia por plazo no inferior a quince días hábiles. De oponerse a la modificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 166.b).

Subsección 5.ª Incumplimiento

Artículo 182 Resolución de programas de urbanización.

1. Serán causas de resolución del contrato para la ejecución del programa de urbanización las siguientes:

a) La falta de prestación por el urbanizador de las garantías legalmente exigibles.
b) La falta de suscripción del contrato en que se materialicen los compromisos del urbanizador y el municipio.
c) El incumplimiento grave de los compromisos y obligaciones asumidos por el urbanizador apreciado por el municipio.
d) La caducidad del programa de urbanización por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.
e) El mutuo acuerdo entre el municipio y el urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.
f) La incapacidad sobrevenida del urbanizador en los casos y términos análogos a los aplicables al contratista en el contrato de gestión de servicios públicos, incluso por declaración de su insolvencia. Sin perjuicio de ello, el municipio podrá acordar que el urbanizador continúe la ejecución del contrato, bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.
g) La resolución anticipada del contrato para la gestión directa de la actuación de urbanización por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.

2. La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante confieren derecho al urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.
3. La resolución del contrato se acordará por el municipio. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito programado al régimen del suelo urbano no consolidado o urbanizable sin programa aprobado. El correspondiente acuerdo deberá, además y en cuanto proceda, contener los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.
b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlas en régimen de actuaciones aisladas.
c) Incoar, si se considera conveniente, las actuaciones precisas para optar por la gestión directa o por la gestión indirecta por compensación o aprobar un nuevo programa de urbanización en el que la Administración o el urbanizador, respectivamente, asuman las obligaciones del anterior urbanizador, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación del programa de urbanización resuelto a ejecutar el que lo sustituya.
d) En defecto de lo señalado en la letra anterior, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, podrá disponerse la devolución de la contribución a las cargas de urbanización efectivamente satisfechas y no aplicadas a su fin a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a continuar la gestión mediante actuación integrada o la compensación que resulte procedente con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el anterior urbanizador a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización.
e) Iniciar los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que procedan.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el municipio, en caso de optar por mantener la gestión indirecta por urbanizador, podrá acordar el inicio de nueva licitación

sobre la alternativa técnica seleccionada, actualizándola en lo que proceda y, especialmente, atendiendo al estado de ejecución de la actuación en el momento de la resolución del contrato, o declarar la caducidad del programa de urbanización. También podrá acordar la directa intervención gestora de la Administración para la ejecución del programa de urbanización en tanto se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación.

CAPÍTULO IV

Actuaciones de rehabilitación urbana

Artículo 183. *Concepto.*

1. Las actuaciones de rehabilitación urbana constituyen aquel conjunto de actividades que inciden en ámbitos en los que se den procesos de obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio arquitectónico o de ambos, pudiendo diferenciarse, sin perjuicio de lo que se regule en la legislación básica estatal y en las disposiciones reglamentarias que desarrollen esta Ley, las siguientes:

a) Actuaciones de rehabilitación edificatoria consistentes en la realización de obras de conservación, mejora, reforma, modificación y actualización, tanto de los elementos comunes o privativos de las edificaciones como de las instalaciones existentes, en edificios y en los espacios comunes privativos vinculados a los mismos.

b) Actuaciones de regeneración urbana, que incluyen obras de rehabilitación edificatoria y otras que afecten a la urbanización material del espacio público del ámbito de que se trate.

c) Actuaciones de renovación urbana, que requieran la ejecución de obras de edificación de nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos, así como las obras complementarias que se realicen sobre la urbanización material del ámbito correspondiente.

2. Las actuaciones de rehabilitación urbana podrán ejecutarse:

a) En el caso de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, a través del correspondiente proyecto técnico que conlleva la propuesta de intervención concreta sobre un determinado inmueble.

b) En el caso de actuaciones de regeneración y renovación urbana, conllevan la delimitación de un ámbito de intervención o área de reforma interior, continua o discontinua. Si se ejecutan en suelo urbano consolidado como actuaciones aisladas, podrán desarrollarse bien a través del correspondiente proyecto técnico o previo plan especial. Si conllevan una actuación de transformación urbanística, suponen la definición de una unidad de ejecución y, por tanto, la categorización del suelo como urbano no consolidado. La ordenación pormenorizada del ámbito, así como las actuaciones a desarrollar, se pueden definir directamente desde el plan general o a través del correspondiente plan especial de reforma interior o plan especial mixto.

Artículo 184. *Programa de rehabilitación urbana.*

1. Las actuaciones de rehabilitación urbana podrán recogerse en un programa de rehabilitación urbana para acogerse a las medidas que se regulan en la presente norma, en la legislación básica estatal y normativa que las desarrollen.

2. El programa de rehabilitación urbana podrá contener:

a) Los inmuebles sujetos a actuaciones de rehabilitación edificatoria a través de actuaciones aisladas, los ámbitos sujetos a actuaciones de regeneración urbana y las áreas de reforma interior.

b) Los tipos de actuaciones de rehabilitación que se realizarán sobre los ámbitos y áreas definidos.

c) La forma de ejecución de dichas actuaciones.

d) El régimen de las especialidades en relación a la norma zonal correspondiente que resulten aplicables para lograr los objetivos fijados en el propio programa y dentro del marco establecido por la normativa básica estatal, en esta Ley y en su desarrollo reglamentario. Entre éstas, se podrá matizar las reglas de cómputo de edificabilidad, modificar el parámetro de altura en función de la de los edificios circundantes y del entorno y posibilitar la ocupación

de partes de pisos o locales de edificios o de superficies de espacios libres y de dominio y uso público para la instalación de servicios comunes que sean legalmente exigibles, en los términos establecidos por la normativa de aplicación.

e) Los requisitos técnicos y la documentación que debe acompañar cada propuesta concreta de intervención, conforme se establezca en la normativa básica estatal, en esta Ley y en su posterior desarrollo reglamentario.

f) En todo caso, se exigirá memoria económica que justifique la viabilidad de la actuación y los parámetros urbanísticos de aplicación.

Artículo 185. *Relación con el plan general.*

1. El programa de rehabilitación urbana forma parte del plan general de ordenación urbana sin perjuicio de que pueda desarrollarse como un documento con autonomía propia dentro del plan o integrado en las normas urbanísticas y ordenanzas y en los planos de ordenación correspondientes.

2. Los municipios podrán incorporar al plan general de ordenación urbana ya aprobado el correspondiente programa de rehabilitación a través del procedimiento de modificación aislada.

3. Las alteraciones del programa de rehabilitación que supongan la incorporación de inmuebles a actuaciones de rehabilitación edificatoria únicamente requerirán su aprobación por la Administración actuante, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo de veinte días y publicación en el Boletín Oficial que corresponda.

4. Cuando el municipio no disponga de instrumento de planeamiento, el programa de rehabilitación urbana requerirá su aprobación por la Administración actuante, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo de veinte días y publicación en el Boletín Oficial que corresponda. Con posterioridad al trámite de información pública y audiencia, y con carácter previo a la aprobación y publicación, se solicitará informe de la Dirección General de Vivienda y del Consejo Provincial de Urbanismo, que dispondrán de un plazo de 2 meses para su emisión, siendo tales informes de carácter vinculante en lo relativo al ámbito de competencias del órgano emisor.

Artículo 186. *Relación con los planes y programas en materia de vivienda.*

El programa de rehabilitación urbana deberá tener en cuenta las determinaciones de los planes y programas en materia de vivienda en cuanto a la delimitación de las áreas y ámbitos objeto de actuación de rehabilitación.

CAPÍTULO V

Obtención de terrenos dotacionales

Sección 1.ª Modalidades

Artículo 187. *Definiciones.*

1. Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos públicos de los municipios se calificarán, conforme a las determinaciones de esta Ley, como sistemas generales o dotaciones locales.

2. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos públicos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio. Podrán ser municipales, aplicándoseles el régimen establecido en este Capítulo, o de incidencia o interés supralocal o autonómico, previstos por el plan general u otros instrumentos de ordenación territorial. En el caso de que se definan sistemas generales privados, serán en todo caso complementarios de los mínimos exigidos por esta Ley y deberá hacerse constar este carácter en el plan, no siéndoles de aplicación el régimen establecido en este Capítulo.

3. Las dotaciones locales comprenden las infraestructuras y los equipamientos públicos 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. Los equipamientos de titularidad privada serán en todo caso complementarios de los mínimos exigidos por esta Ley, no siéndoles de aplicación el régimen establecido en este Capítulo.

Artículo 188. *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 a unidad de ejecución, cuando ello sea posible.

b) Cuando la modalidad anterior fuera inviable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos objetivos en unidades de ejecución excedentarias. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la persona propietaria afectada y el de la unidad de actuación en la que deba ser materializado el aprovechamiento.

c) Cuando las modalidades anteriores fuesen inviables o inconvenientes, mediante expropiación forzosa.

Artículo 189. *Dotaciones locales.*

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de dotaciones locales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución continuas o discontinuas en que se incluyan.

Artículo 190. *Suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa. En este caso, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

Sección 2.ª Ocupación directa

Artículo 191. *Concepto.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a infraestructuras o equipamientos urbanísticos públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución excedentaria.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por el municipio del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución excedentaria en la que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento, que tendrá carácter neto, al llevar incorporada la cesión obligatoria de aprovechamiento al municipio.

3. Podrán igualmente obtenerse mediante ocupación directa terrenos afectos por el planeamiento a infraestructuras o equipamientos urbanísticos públicos compensando a su titular con terrenos o aprovechamientos de los patrimonios públicos de suelo que no estén destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas.

Artículo 192. *Procedimiento.*

1. La relación de los terrenos y propietarios afectados por la ocupación directa, los aprovechamientos subjetivos correspondientes a cada uno de ellos y la unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos serán publicados y notificados a los interesados.

2. La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación, y en tal momento se levantará acta, en la que se harán constar, al menos, los siguientes datos:

a) Lugar y fecha de otorgamiento.
b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
c) Superficie ocupada y aprovechamientos que les correspondan.
d) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos o, en su caso, terrenos o aprovechamientos de los patrimonios públicos de suelo con los que se compensen.

3. Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

Artículo 193. *Indemnización.*

1. Los propietarios afectados por las ocupaciones directas tendrán derecho a ser indemnizados por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad de ejecución en que hubieren sido integrados.
2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado proyecto de reparcelación, los interesados podrán advertir al municipio de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.
3. A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurriesen tres meses sin que el municipio la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Aragonés de Expropiación, que fijará el justiprecio correspondiente. La valoración se entenderá referida al momento de iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley, y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

CAPÍTULO VI

Expropiación forzosa

Sección 1.ª Supuestos y plazo

Artículo 194. *Supuestos expropiatorios.*

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya establecido la gestión directa por expropiación para la unidad de ejecución correspondiente o, en todo caso, para la ejecución en régimen de gestión indirecta respecto de los titulares de derechos afectados por los mismos que no deseen incorporarse a la actuación.
b) Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la delimitación y actuación en unidades de ejecución o por ocupación directa.
c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.
d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
e) En los demás supuestos legalmente previstos.

Artículo 195. *Función social de la propiedad.*

1. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos para el cumplimiento de las obligaciones que incumben a los propietarios que hayan ejercido su derecho a participar en actuaciones

integradas, del deber de edificar o, en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley, y especialmente en los supuestos de parcelaciones ilegales.

2. Constatada la inobservancia de los plazos o de otros deberes a que se hace referencia en el párrafo anterior, la Administración lo pondrá en conocimiento del propietario requiriendo el cumplimiento. Transcurrido el plazo de seis meses desde el requerimiento sin que el propietario haya iniciado el proceso de cumplimiento, se declarará el incumplimiento de la función social de la propiedad y la Administración podrá utilizar sus facultades de ejecución forzosa cuando resulten aplicables, iniciar el procedimiento expropiatorio o proceder a la enajenación forzosa de los terrenos conforme a lo establecido en esta Ley.

3. En estos casos, del justiprecio o precio resultante de la enajenación forzosa se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.

Artículo 196. *Destino de las parcelas expropiadas por incumplimiento de la función social de la propiedad.*

1. Los municipios que dispusieran de patrimonio municipal del suelo incluirán en el mismo las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.

2. En todo caso, en el plazo de seis meses desde el acuerdo que ponga fin al expediente de expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, el municipio resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino preferente de los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas protegidas. Cuando el modo de llevar a cabo la edificación elegido por el municipio exija la adjudicación en competencia de la parcela o parcelas o se convoque el concurso para la sustitución del propietario incumplidor al que se refiere el artículo 222, la iniciación del procedimiento de adjudicación equivaldrá a la iniciación de la edificación.

3. El incumplimiento por parte del municipio del plazo para iniciar la edificación conforme al apartado precedente habilitará al antiguo propietario a solicitar la reversión.

Artículo 197. *Superficies expropiables.*

Si para la regularización o formación de manzanas o espacios libres conviene suprimir algún patio, calle, plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquéllas, a solicitud del urbanizador o, en su caso, de los propietarios.

Artículo 198. *Servidumbres.*

1. Cuando para la ejecución de un plan no fuere necesaria la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, si no se obtuviere convenio con el propietario, con arreglo al procedimiento de la legislación de expropiación forzosa, siempre que el justiprecio que procediere abonar no exceda de la mitad del importe correspondiente a la expropiación completa del dominio.

2. Cuando hubieren de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la citada legislación expropiatoria.

Artículo 199. *Plazo.*

1. La expropiación forzosa deberá tener lugar en el plazo máximo de cuatro años desde la producción del supuesto determinante de su aplicación.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación, los interesados podrán advertir al municipio de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, en los mismos términos establecidos en relación con la ocupación directa en el artículo 193.2 y 3.

Artículo 200. *Bienes públicos.*

Cuando en la superficie expropiada existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso

general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la legislación reguladora del patrimonio de la Administración titular del bien.

Sección 2.ª Procedimientos expropiatorios especiales por razón de urbanismo

Artículo 201. *Determinación del ámbito y relación de propietarios afectados.*

1. La aplicación de la expropiación forzosa por razón de urbanismo requerirá que el municipio, además de proceder a la delimitación de la unidad de ejecución u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo si no se había hecho así anteriormente, formule, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que habrá de someterse a información pública y aprobarse en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.

2. Si se acreditare en legal forma, tras la aprobación de la relación prevista en el apartado anterior, que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la que figurara en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores, sin que se retrotraigan las actuaciones ni se dé lugar a la nulidad de lo actuado.

Artículo 202. *Prohibición de construcciones.*

1. Una vez delimitada una unidad de ejecución que haya de gestionarse directamente por expropiación u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo, sobre su superficie no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes.

2. No obstante lo anterior, el municipio podrá autorizar expresamente obras de carácter provisional o de consolidación con arreglo a lo dispuesto en los artículos 29.3 y 82.3 de esta Ley. Cuando la Administración expropiante no sea el municipio, deberá darse cuenta a la misma de la solicitud de autorización previamente a su otorgamiento.

Artículo 203. *Expropiación individualizada o conjunta.*

1. En cualesquiera expropiaciones forzosas por razón de urbanismo, el municipio podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa, en los términos establecidos en esta Ley.

3. La expropiación conjunta se tramitará siguiendo el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa y en esta Ley.

Artículo 204. *Procedimiento de tasación conjunta.*

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación de la unidad de ejecución o el ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala de 1:2.000 a 1:5.000.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las

observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón», y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia.

5. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. Cuando el expropiante no sea el municipio, se oirá a éste por igual término de un mes. El período de audiencia al municipio coincidirá con el de los interesados.

7. Las notificaciones deberán cursarse de forma simultánea a la remisión de anuncios al «Boletín Oficial de Aragón», a los efectos previstos en el apartado segundo de este artículo.

Artículo 205. *Aprobación del expediente de tasación conjunta.*

1. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente de la Administración expropiante su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

2. Desde el órgano competente de la Administración expropiante, se dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Aragonés de Expropiación, a efectos de fijar el justiprecio.

3. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad. En este caso, tendrán derecho a percibir dicho justiprecio, con el premio de afección, incrementado en un cinco por ciento.

4. La resolución aprobatoria del proyecto de expropiación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados, y el pago o depósito del importe de la valoración establecida por la misma producirá los efectos previstos en los apartados 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Aragonés de Expropiación y de que puedan seguirse tramitando los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

Artículo 206. *Pago o consignación.*

1. Llegado el momento del pago del justiprecio, se procederá a hacerlo efectivo conforme a lo previsto en la legislación básica.

2. Si el expropiado no quisiera aceptar el justiprecio o no aportase títulos suficientes justificativos del dominio o existiere contienda respecto a la titularidad del bien o derecho expropiado o, en general, si concurriere alguno de los supuestos en los que proceda la consignación, la Administración procederá a realizarla por el importe correspondiente.

3. La forma de consignación y los efectos, así como la facultad del expropiado de percibir la cantidad hasta el límite en que haya conformidad, sin perjuicio de proseguir las reclamaciones iniciadas, se regirán por los preceptos de la normativa estatal de expropiación forzosa.

Artículo 207. *Modalidades de pago.*

1. El pago del justiprecio podrá realizarse en efectivo o mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente cuando así se acuerde con el expropiado y en los casos previstos en la legislación básica.

2. Acordado el pago mediante la entrega de parcelas resultantes de la urbanización, el municipio levantará acta en la que se harán constar las circunstancias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo aprobatorio del justiprecio. Finalizada la urbanización, se procederá al pago de la expropiación por entrega de la nueva finca, libre de cargas, por un valor equivalente al consignado en el acta, otorgando la Administración expropiante la correspondiente escritura pública, a favor del expropiado, sin necesidad de autorización o aprobación alguna. Si no estuviese conforme el expropiado con la valoración de la finca que se le ofrece en pago de la expropiada, sin perjuicio de que se le adjudique, podrá acudir al Jurado Aragonés de Expropiación a fin de que se establezca el valor de la misma. Si la resolución fuera favorable a la petición del expropiado, la Administración le compensará la diferencia en metálico.

Artículo 208. *Ocupación e inscripción registral.*

1. Una vez adoptado el acuerdo de aprobación del expediente de tasación conjunta o efectuado el pago o consignación del expediente de expropiación individualizada, podrán ocuparse las fincas expropiadas, levantando el acta o actas de ocupación que procedan.

2. La inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas ocupadas tendrá lugar en la forma y condiciones establecidas en la normativa estatal hipotecaria y sobre régimen del suelo mediante la certificación administrativa en ella establecida.

3. De conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo, finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente, siendo mantenida en todo caso en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

4. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, o fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, se procederá en la forma establecida en la normativa estatal hipotecaria y sobre régimen del suelo.

Sección 3.ª Jurado Aragonés de Expropiación

Artículo 209. *Régimen.*

1. El Jurado Aragonés de Expropiación es el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma especializado en materia de expropiación forzosa. Está adscrito al Departamento competente en materia de economía, que proporcionará los medios precisos para su funcionamiento con plena autonomía funcional.

2. Al Jurado Aragonés de Expropiación corresponde la competencia para la fijación del justo precio en las expropiaciones en las que la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma o cualquiera de las entidades locales de Aragón. Sus actos ponen fin a la vía administrativa.

3. El Jurado Aragonés de Expropiación lo integrarán los siguientes miembros:

a) Un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por el Departamento competente en materia de economía, que presidirá.

b) Un funcionario para cuyo ingreso se requiera titulación superior con destino en el Departamento competente en materia de obras públicas, que actuará como Secretario, con voz pero sin voto.

c) Un Letrado del Servicio Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma en servicio activo.

d) Un técnico facultativo superior, de cualquier especialidad, así como uno de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, en servicio activo, en ambos casos, en la Administración de la Comunidad Autónoma, propuestos por el Departamento competente en materia de economía.

e) Dos técnicos facultativos superiores propuestos por el Departamento competente en materia de Administración Local, a propuesta de las asociaciones o federaciones de entidades locales aragonesas, de acuerdo con su representatividad, oído el Consejo Local de Aragón.

f) Un profesional libre colegiado en representación de las organizaciones colegiales oficiales de arquitectos o ingenieros superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes a expropiar.

g) Un notario propuesto por el Colegio Notarial de Aragón.

h) Un representante de la entidad local expropiante, cuando se trate de expropiaciones locales, con voz pero sin voto.

4. Podrán actuar como ponentes de las propuestas de acuerdo del Jurado Aragonés de Expropiación, e intervenir en sus deliberaciones, sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Administración de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales de Aragón con titulación adecuada a la naturaleza jurídica de los bienes que hayan de justipreciarse.

5. Reglamentariamente se establecerá el régimen de organización y funcionamiento del Jurado Aragonés de Expropiación, previendo su posible funcionamiento en secciones provinciales.

CAPÍTULO VII

Sectores concertados de urbanización prioritaria

Artículo 210. *Concepto.*

1. Son sectores concertados de urbanización prioritaria los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable promovidos, a iniciativa del municipio afectado, previa declaración de interés general de la actuación por el Gobierno de Aragón, conjuntamente por la Administración de la Comunidad Autónoma y el municipio en que se ubiquen, o por ambos con la iniciativa privada, con objeto de implantar actividades industriales o de servicios de especial importancia, grandes equipamientos colectivos o ejecutar los programas y políticas públicos de vivienda y suelo. La urbanización inmediata en estos sectores se justificará por la concurrencia de circunstancias especiales de carácter urbanístico, demográfico, de necesidad de desarrollo de los sistemas urbanos o, de acuerdo con el planeamiento territorial, de necesidad de obtención inmediata de suelo urbanizado, en su caso.

2. El plan general podrá ordenar directamente cualesquiera sectores concertados de urbanización prioritaria, incorporando necesariamente las determinaciones propias de los planes parciales y potestativamente las de los proyectos de urbanización. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán en todo caso los establecidos para los planes parciales.

3. Los sectores concertados de urbanización prioritaria para la ejecución de los programas y políticas públicos de vivienda y suelo o, en todo caso, aquellos que autoricen la promoción de vivienda en su ámbito sólo podrán aprobarse en municipios que tengan obligación de reservar terrenos para la construcción de vivienda protegida conforme a la normativa de vivienda y, cuando se delimiten y ordenen mediante modificación del plan general vigente, deberán reservar para la construcción de vivienda protegida al menos el doble de los terrenos que hubiesen resultado ordinariamente exigibles en el municipio de que se trate.

4. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria determinará la Administración bajo cuya dependencia se gestionará, a la que corresponderán cuantas competencias atribuye esta Ley a los municipios para la ejecución del planeamiento urbanístico. En particular, corresponderá a dicha Administración la aprobación de proyectos complementarios o modificados de urbanización, expedientes de expropiación, proyectos de reparcelación, programas de compensación, programas de urbanización o cualesquiera

instrumentos de gestión precisos para la ejecución del sector concertado de urbanización prioritaria.

Artículo 211. *Documentación y publicidad de la declaración.*

1. La documentación del expediente de declaración del interés general de sector concertado de urbanización prioritaria se compone de una memoria justificativa, de los datos de la estructura de la propiedad del suelo y de los planos pertinentes.

2. El acuerdo de declaración de sector concertado de urbanización prioritaria se notificará a los propietarios de las fincas que estén incluidos en él, con la advertencia de los efectos expropiatorios y de enajenación forzosa derivados del mismo conforme al artículo siguiente, así como de la aplicabilidad de la vía de apremio. Dicho acuerdo se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, con indicación de la afectación de cada una de las fincas incluidas en el régimen específico de sector de urbanización prioritaria.

3. Los procedimientos administrativos precisos para la declaración, delimitación, ordenación y ejecución de estos sectores se declaran urgentes a los efectos establecidos en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y de contratación del sector público, y serán prioritarios para su despacho y tramitación ante la Administración de la Comunidad Autónoma o las entidades locales aragonesas. La aprobación definitiva del planeamiento que delimite sectores de suelo urbanizable delimitado concertado implicará también la declaración de urgencia de la expropiación cuando el planeamiento establezca el sistema de actuación de expropiación, delimite la unidad o unidades de ejecución e incorpore, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.

Artículo 212. *Efectos de la declaración.*

1. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria determinará la aplicación del régimen de gestión urbanística regulado por esta Ley, la obligación e interés inmediato de la ejecución de la urbanización, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, la consideración del ámbito correspondiente como reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y de área de tanteo y retracto a los efectos de esta Ley, así como la obligación de edificar los solares resultantes, de acuerdo con lo establecido en el apartado cuarto.

2. En caso de declaración de un sector concertado de urbanización prioritaria, la redacción del planeamiento que sea necesario y del proyecto de urbanización y la aprobación inicial del planeamiento tendrán lugar dentro de los seis meses siguientes a la fecha de publicación del acuerdo de declaración del sector en el «Boletín Oficial de Aragón». Las obras de urbanización se ejecutarán en el plazo que establezca el planeamiento o el mismo proyecto de urbanización.

3. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria modificará, si es preciso, las etapas de ejecución establecidas en el planeamiento preexistente, y debe establecer en todo caso el plazo para ejecutar la urbanización. La administración competente para aprobar la declaración podrá prorrogar este plazo.

4. Las obras de edificación de los sectores concertados de urbanización prioritaria se iniciarán dentro del plazo de dos años desde la finalización de las obras de urbanización.

Artículo 213. *Gestión.*

1. La ejecución de los sectores concertados de urbanización prioritaria podrá realizarse directa o indirectamente conforme a lo establecido en esta Ley, a elección de la Administración. Podrán delimitarse ámbitos de gestión directa y de gestión indirecta en un mismo sector concertado de urbanización prioritaria.

2. La Administración podrá preparar, en un plazo de tres meses desde la declaración de un sector de urbanización prioritaria, el expediente de tasación conjunta al que se refiere el artículo 204, que se tramitará conforme a lo establecido en la misma. Las valoraciones

contenidas en dicho expediente, con las modificaciones que sean introducidas en el mismo, en su caso, en virtud de resolución del Jurado Aragonés de Expropiación o de sentencia firme, constituyen la definición de los bienes y derechos, a efectos de la expropiación, enajenación forzosa y, en todo caso, del proyecto de reparcelación. No obstante, los efectos expropiatorios del expediente de tasación conjunta sólo surgirán a partir de la declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanización o de edificación o, en todo caso, cuando el propietario del suelo renuncie a participar en la actuación instando la expropiación dentro del plazo de un mes desde que le sea notificada la declaración del sector concertado de urbanización prioritaria. Si no formula renuncia en dicho plazo, se entenderá que opta por participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

TÍTULO QUINTO

Edificación y uso del suelo

CAPÍTULO I

Normas de directa aplicación

Artículo 214. *Protección del paisaje.*

1. La actividad urbanística deberá integrar la consideración del paisaje en todas sus fases de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y la legislación sobre el paisaje.

2. Las construcciones, obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles observarán las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano, considerando sus valores culturales, en que se permita su realización.

3. La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

Artículo 215. *Alturas.*

1. Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas, edificados en más de dos terceras partes, los municipios sólo podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

Artículo 216. *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 217. *Edificación de parcelas y solares.*

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá edificarlos o cesar el uso inadecuado en los plazos máximos que fijen los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.

2. La edificación en los supuestos referidos en el apartado anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde la notificación del otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

3. El municipio podrá prorrogar los plazos anteriores, por causa debidamente motivada, por un período máximo igual a los mismos.

4. El municipio podrá suspender el plazo para la ejecución del deber de edificar con carácter excepcional para el destino del inmueble a un uso público de carácter provisional. Deberá instarse por el propietario del solar y recaer resolución expresa en la que se declare el interés público al que se afecta provisionalmente el solar, su plazo de vigencia y el plazo efectivo para el cumplimiento del deber de edificar. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará el régimen establecido en el artículo 29.3 de esta Ley.

5. 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 218. *Presupuestos de la edificación.*

La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

Artículo 219. *Efectos del incumplimiento.*

El incumplimiento del deber de edificar habilitará al municipio para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario, así como las demás consecuencias previstas en la legislación básica.

Artículo 220. *Declaración de situación de ejecución por sustitución.*

1. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto el incumplimiento del deber de edificar declarado en procedimiento dirigido a tal fin.

2. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona, y en él deberá darse audiencia al propietario afectado. Si se declara el incumplimiento del deber de edificar, se requerirá al propietario para que proceda al cumplimiento de su deber de edificar.

Transcurridos seis meses desde el requerimiento, la parcela o solar quedará por ministerio de la Ley en situación de ejecución por sustitución. No obstante, tal circunstancia deberá ser objeto de resolución expresa y notificada al propietario y a los otras partes en el procedimiento para su conocimiento.

3. La iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar no comportará la suspensión del otorgamiento de licencias en la parcela o solar afectado. No obstante, no podrán tramitarse las solicitudes de licencia presentadas una vez que el solar o parcela haya quedado en situación de ejecución por sustitución.

De otorgarse licencia después de declarado el incumplimiento, pero antes de que el solar o parcela quede en situación de ejecución por sustitución, el particular deberá ejecutarla en el plazo y condiciones que resulten de aplicación. De no hacerlo así, se reanudará el cómputo del plazo de seis meses desde el momento en que se exceda el plazo de edificación, sin necesidad de nuevo requerimiento por la Administración.

4. La solicitud para la iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar deberá contener la fundamentación del incumplimiento del deber de edificar por el propietario de la parcela o del solar. Transcurrido el plazo de dos meses sin que se haya notificado resolución expresa, el interesado podrá entender desestimada su solicitud en sede municipal, sin perjuicio de lo establecido en el apartado séptimo.

5. El municipio deberá convocar, de oficio o a instancia de cualquier persona, el concurso para la sustitución del propietario incumplidor dentro del plazo máximo de un año desde la notificación de la declaración de ejecución por sustitución.

6. La declaración de incumplimiento del deber de edificar y de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa habrá de comunicarse mediante certificación, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca. La no comunicación al Registro podrá dar lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración por los daños que se produzcan a terceros a causa de la falta de constancia registral del procedimiento de ejecución por sustitución.

7. En caso de inactividad del municipio, el Departamento competente en materia de urbanismo podrá iniciar el procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de edificar o declarar la situación de ejecución por sustitución y convocar el consiguiente concurso, previo requerimiento al municipio y en el plazo máximo de un mes desde que el requerimiento practicado resultara desatendido.

Artículo 221. *Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.*

1. Los municipios con población igual o superior a ocho mil habitantes o que cuenten con plan general de ordenación urbana formarán y mantendrán en condiciones de pública consulta, a los solos efectos de publicidad, un Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.

2. La falta de inclusión en el Registro de parcelas o solares cuyos titulares hayan incumplido el deber de edificar no impedirá la aplicación de la expropiación o la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

3. El registro será público. Cualquier persona física o jurídica podrá consultarlo y obtener certificado de los solares incluidos y de las determinaciones urbanísticas que les afecten.

Artículo 222. *Concurso convocado de oficio.*

1. El municipio podrá convocar de oficio el concurso para la sustitución del propietario indicando las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, como mínimo, las siguientes:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior, en primera licitación, al valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar. Cuando la primera licitación quedare desierta, el precio podrá reducirse hasta alcanzar las tres cuartas partes del que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante, si los hubiere.

d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

e) Alternativamente al pago en metálico establecido en la letra a), propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras correspondientes con partes determinadas de la edificación resultante, formalizadas en régimen de propiedad horizontal, salvo en los casos previstos en la legislación básica.

2. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

3. En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o el solar con destino al patrimonio municipal de suelo.

Artículo 223. *Concurso convocado a instancia de interesado.*

1. Cualquier persona podrá instar la celebración de concurso para la sustitución del propietario incumplidor presentando un programa de edificación que se tramitará conforme al procedimiento previsto para los programas de urbanización, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de los mismos.

2. El programa de edificación se adaptará a las peculiaridades de su objeto señaladas en el artículo 222. La alternativa técnica estará formada por:

a) Proyecto básico de obras de edificación acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la adquisición por la parcela de la condición de solar. Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como de las de urbanización, cuando fueren precisas, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

b) Documento expresivo de la cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria, así como de los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

3. La proposición jurídico-económica deberá concretar en todo caso la forma de pago de la parcela o solar e incluir propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en su caso, entre el adjudicatario, la Administración y, si asumen la totalidad de las condiciones que se les oferten, los propietarios afectados, en la que se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. A tal efecto, indicará el desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y el o los propietarios de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario, la estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación y la propuesta de precio de adquisición del inmueble o mediante acuerdo o propuesta de pago de la parcela o el solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal. Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario y propiedad, será el establecido para la ejecución de actuaciones integradas en esta Ley adaptado a las peculiaridades propias de la actuación edificatoria. En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, el adjudicatario podrá, de no aceptar el propietario la oferta formulada, solicitar del municipio su imposición forzosa. Este deberá resolver, en el plazo máximo de un mes, previa audiencia del propietario, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela o el solar, los efectos de la reparcelación y, en particular, los siguientes:

a) La adjudicación de la parcela o el solar en pro indiviso y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el o los propietarios.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

5. Transcurrido el plazo máximo establecido para resolver sin que se haya notificado resolución expresa, el interesado podrá entender aprobado a todos los efectos y por acto

presunto producido por silencio administrativo positivo el programa de edificación presentado.

Artículo 224. *Incumplimiento del adjudicatario del concurso.*

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso.

CAPÍTULO III

Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Artículo 225. *Exigencia.*

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

Artículo 226. *Licencia urbanística.*

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.

c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

d) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.

e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

g) Otros supuestos establecidos en el plan general por concurrir razones especiales de interés público que habrán de especificarse en la memoria.

3. En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

Artículo 227. *Declaración responsable en materia de urbanismo.*

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y

que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

c) La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.

d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

4. El Gobierno de Aragón, reglamentariamente, podrá desarrollar los apartados precedentes en lo relativo a los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sujetos a declaración responsable o a previa licencia urbanística, en función de su afección significativa sobre el paisaje, el aspecto externo y estructura de los edificios, la seguridad de las personas o a los intereses de consumidores o usuarios.

Artículo 228. *Comunicación previa en materia de urbanismo.*

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

Artículo 229. *Efectos.*

1. La licencia legitima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

2. La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

Artículo 230. *Control.*

1. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable

o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

2. El Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad conforme lo previsto en los artículos 268 y siguientes de esta Ley cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable o comunicación previa, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas.

Artículo 231. *Resolución única.*

1. Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de una actividad, sea o no clasificada, serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2. El plazo para resolver las licencias urbanísticas se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

Artículo 232. *Régimen.*

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo legalmente establecido, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 233. *Revocación de licencias por cambio del planeamiento.*

1. Cuando una licencia de edificación ya obtenida en el momento de la entrada en vigor de un nuevo plan o de una modificación o revisión del existente, resulte incompatible con las nuevas determinaciones, el municipio actuará de conformidad con las siguientes reglas:

a) De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar la licencia, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación.

b) De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación de la licencia.

2. En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y de acordarse la revocación de la licencia, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 234. *Licencias para la edificación y urbanización simultáneas.*

1. Podrá promoverse la edificación de parcelas con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.

2. Los solicitantes deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificarán la parcela objeto de la actuación, urbanizando o completando la urbanización, y que lo harán en el plazo que se establezca en la licencia, o en su defecto, en plazo inferior a tres años.

Artículo 235. *Edificación y urbanización simultáneas fuera de unidad de ejecución.*

1. La autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

a) Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, no sólo en lo que respecta a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) Prestar garantía, de carácter real o financiera, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente a juicio de éste, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.

c) No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No será exigible la prestación de garantía cuando la licencia sea solicitada por una Administración pública, aun cuando sea a través de entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras de que se trate.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:

a) la pérdida de la garantía;

b) la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización;

c) la prohibición de usar lo edificado; y

d) la obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.

Artículo 236. *Edificación y urbanización simultáneas en unidad de ejecución.*

1. La autorización de la edificación de terrenos incluidos en unidad de ejecución que no tengan la condición de solar requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que estén aprobados el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, que no se oponga el urbanizador y que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras b) y c), así como que, dado el estado de ejecución de la urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

2. En todo caso, el otorgamiento de licencia requerirá que, previamente, hayan sido contratadas las obras de urbanización con el plazo de ejecución previsto en el proyecto o programa de urbanización y se haya constituido garantía, en la parte correspondiente, de carácter real o financiera, por el cincuenta por ciento del coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución, manteniéndose en todo caso una garantía superior al quince por ciento del total previsto, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. La garantía podrá reducirse, en su parte proporcional, a medida que se vayan completando las sucesivas fases de ejecución del proyecto de urbanización, una vez ejecutadas las obras y aprobadas por el municipio. Cuando se trate de obras de urbanización con varias fases y no sea imprescindible la ejecución de todas ellas para poner en servicio una parte de la urbanización, el municipio podrá reducir la garantía exigible en la fase o fases pendientes de ejecución para facilitar la gestión de la urbanización. No podrán iniciarse las obras, ni siquiera los actos preparatorios tales como desmontes, talas, movimientos de tierras y otros similares, en tanto no se haya constituido la garantía.

3. No será exigible la prestación de garantía en los siguientes supuestos:

a) Cuando la urbanización se gestione por una Administración pública, aun cuando se ejecute mediante entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras comprendidas en el proyecto de urbanización en el periodo correspondiente.

b) Cuando la licencia se solicite para la edificación de viviendas protegidas de Aragón, sin perjuicio de la afectación real a que se refiere el artículo 148.c) y siempre que se haya iniciado la ejecución de las obras de urbanización, en sectores o unidades de ejecución que

hayan obtenido ayudas a la urbanización en el marco de los planes y programas de vivienda y suelo, en sectores concertados de urbanización prioritaria o en los que el número de viviendas y la edificabilidad residencial sometidos a algún régimen de protección sean superiores a los que no lo estén. No obstante, el promotor de la edificación deberá hallarse al corriente de pago de cuotas de urbanización al solicitar la licencia y, en su caso, prestar garantía conforme al apartado anterior cuando transmita las viviendas protegidas promovidas por el precio máximo legalmente establecido y no se hayan liquidado totalmente las obras de urbanización.

Artículo 237. *Suministros.*

1. Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

2. Los suministros provisionales de obra no podrán contratarse como suministros definitivos ni prolongarse su duración más allá de la de la obra sin la certificación acreditativa del cumplimiento de la licencia urbanística emitida por el técnico director.

Artículo 238. *Procedimiento.*

1. Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las ordenanzas municipales.

2. Las solicitudes de licencia o, en su caso, las declaraciones responsables, se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.

3. Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo máximo de tres meses.

4. Las comunicaciones previas y declaraciones responsables conformes con el planeamiento y la normativa urbanística surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano competente.

5. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.

Artículo 239. *Silencio administrativo.*

En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en esta Ley, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

Artículo 240. *Administración de la Comunidad Autónoma.*

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, salvo lo dispuesto para los proyectos de interés general de Aragón y en los apartados siguientes de este artículo. Si el proyecto afectare a varios municipios, el título habilitante habrá de solicitarse o presentarse en todos ellos simultánea o sucesivamente.

2. El Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al municipio correspondiente de proyectos que contemplen actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo para la realización de grandes obras de ordenación territorial o cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, con objeto de que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad de los mismos con el planeamiento urbanístico vigente, entendiéndose que, si en dicho plazo no se manifiesta una disconformidad expresa, existe conformidad al proyecto por parte del municipio.

3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado al Consejero competente en materia de urbanismo, quien lo elevará al Gobierno de Aragón, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo. El Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y, en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento que proceda.

4. Tanto si el Gobierno decidiera la ejecución del proyecto, en el caso previsto en el apartado anterior, como si transcurriese el plazo para la intervención municipal prevista en el apartado segundo sin comunicarse la oportuna resolución, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá proceder inmediatamente a la ejecución del proyecto.

5. El municipio podrá acordar la suspensión de las obras a que se refieren los apartados anteriores cuando se pretendiesen llevar a cabo sin que se haya remitido el proyecto, cuando no haya transcurrido el plazo para que el municipio comunique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor o se haya comunicado resolución de disconformidad sin que se haya notificado la decisión del Gobierno sobre la ejecución del proyecto. La suspensión se comunicará al órgano redactor del proyecto y al Consejero competente en materia de urbanismo.

CAPÍTULO IV

Parcelaciones

Sección 1.ª Régimen general

Artículo 241. *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.

3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Artículo 242. *Parcelaciones ilegales.*

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. En defecto de caracterización más estricta en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

3. La regularización de las parcelaciones ilegales, cuando sea posible, se ajustará a los establecido en los artículos 247 y siguientes.

Artículo 243. *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 244. *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 245 Licencia o declaración.

1. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.

2. Toda parcelación rústica queda sujeta a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

Artículo 246. *Procedimiento.*

1. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 225 y siguientes, salvo las especialidades consignadas en los apartados siguientes.

2. Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar. En las solicitudes de licencias de parcelación urbanística será necesario también presentar un plano a escala adecuada de las fincas resultantes de la parcelación.

3. Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

4. En estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

Sección 2.ª Regularización de parcelaciones ilegales

Artículo 247. *Requisitos.*

1. Los Ayuntamientos en cuyo término municipal existan parcelaciones ilegales constituidas con anterioridad al 20 de marzo de 2012, podrán iniciar el procedimiento de regularización de las mismas siempre que aporten el censo de parcelaciones existentes en el correspondiente municipio, sean consideradas viables técnica y económicamente y no se ubiquen en suelos objeto de protección especial conforme a las determinaciones establecidas en la presente ley. La elaboración de dicho censo podrá encomendarse a la comarca mediante los oportunos instrumentos de colaboración.

2. Los procedimientos de regularización se materializarán bien en un proceso de redacción de planeamiento general o revisión del mismo, bien mediante específicas modificaciones del planeamiento general y, en todo caso, siguiendo las condiciones y requisitos que se detallan en este capítulo.

Artículo 248. *Censo autonómico.*

1. La Dirección General competente en materia de urbanismo elaborará un censo de las parcelaciones ilegales existentes en el plazo de seis años desde el 20 de marzo de 2012. Asimismo, elaborará un censo de ámbitos degradados por la realización de actuaciones urbanísticas ilegales aisladas, en las que deberá elaborarse, conforme a lo que se establezca reglamentariamente, un plan especial que, sin perjuicio en todo caso de lo establecido en los artículos 261.2 y 269.3, incorporará las medidas precisas para acelerar la reposición de la legalidad infringida al estado anterior a la infracción y evitar la consolidación y extensión de las conductas infractoras.

2. En el momento en que se elabore el censo de parcelaciones ilegales al que se hace referencia en el apartado anterior, únicamente podrán acogerse al proceso de regularización aquellas parcelaciones que se encuentren inscritas en el mismo.

Artículo 249. *Clasificación del suelo.*

Los planes generales de ordenación urbana podrán clasificar como suelo urbanizable o, en su caso, suelo urbano no consolidado aquellos terrenos que soporten núcleos de población formados ilegalmente sobre suelo no urbanizable de planes generales anteriores, atendida su situación de hecho y las características del territorio al que afecten, siempre que no hayan de ser objeto de especial protección conforme a las disposiciones de esta ley.

Artículo 250. *Planes de desarrollo.*

1. Las parcelaciones ilegales que fuesen incluidas en el suelo urbano no consolidado o urbanizable deberán desarrollarse mediante la aprobación y ejecución de planes de desarrollo destinados a adecuar sus condiciones urbanísticas a las previsiones del plan general, tanto respecto de la regulación de aprovechamientos, como de la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente, y saneamiento adecuado. Cada parcelación ilegal incluida en suelo urbano no consolidado o urbanizable se incluirá en un sector de planeamiento que será objeto de un solo plan de desarrollo.

2. Los suelos que soporten las parcelaciones ilegales a las que se refiere el apartado anterior se regirán, salvo en lo que respecta a la gestión urbanística del proceso de regularización, incluyendo la obligación legal de sufragar las cargas de urbanización, por el régimen establecido para las parcelaciones ilegales incluidas en el suelo no urbanizable hasta que se ejecute totalmente el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al apartado anterior, no permitiéndose ni considerándose a ningún efecto legalizable la parcelación ni la edificación en ellas ni en su entorno próximo. Asimismo, hasta que se ejecute el correspondiente planeamiento de desarrollo, los edificios existentes en dichos suelos que no contaran con la necesaria licencia se considerarán construcciones no autorizadas disconformes con el plan.

3. Los particulares deberán presentar a trámite los planes de desarrollo a los que aluden los apartados anteriores de este artículo en el plazo de tres años desde la aprobación definitiva del plan general, o modificación aislada del mismo, que delimite el sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado que comprenda la parcelación irregular.

Artículo 251. *Determinaciones.*

Los citados planes de desarrollo deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito ordenado. El municipio puede exigir la adición, a costa de los promotores, de suelos exteriores al ámbito ordenado, al que se atendrá estrictamente el planeamiento de desarrollo, destinándose dichos suelos exclusivamente a soportar espacios libres y equipamientos públicos, de cesión gratuita y obligatoria, que no estarán al servicio exclusivo de los núcleos de población ordenados, con objeto de corregir la agresión territorial producida por el núcleo o de compensar las insuficiencias dotacionales producidas por la población asentada irregularmente sobre los suelos urbanos de su entorno.

b) Trazado y características de la red viaria, con previsión de estacionamientos y expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes, tanto en el interior del sector como en los tramos de conexión con el viario público general del municipio, considerando la incidencia sobre el entorno de la circulación de vehículos en los accesos a la urbanización, y estableciendo con cargo a las cargas de urbanización, si es necesario, la mejora de dichos accesos, en cuanto a su dimensión y tratamiento, aunque se sitúen fuera del núcleo de población. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, todo el suelo destinado a soportar la red viaria será inscrito en el Registro de la Propiedad como finca independiente, adscrita a tal uso, indivisible y carente de aprovechamiento urbanístico. En ningún caso se admitirá un trazado de la red viaria que no se atenga a las condiciones mínimas exigidas por la normativa de protección frente a incendios, debiéndose contemplar la adecuación de las calles a la anchura mínima y demás condiciones de trazado y construcción como determinación de obligada materialización por los proyectos de reparcelación y urbanización que desarrollen el plan especial.

c) Delimitación de terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas, de recreo y expansión, de equipamientos y servicios, ya sean públicos o privados. Se destinará a espacios libres públicos o comunitarios de uso público, al menos, el diez por ciento de la superficie del sector que se ordene, en los términos exigibles conforme a esta ley y a sus disposiciones de desarrollo. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, los terrenos destinados a soportar los espacios libres y dotaciones quedarán inscritos en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, adscritas a tales usos, indivisibles y, en su caso, carentes de aprovechamiento urbanístico.

d) Determinaciones relativas a la parcelación.

e) Razonamiento del cálculo de los parámetros de edificabilidad y del aprovechamiento medio del sector.

f) Reglamentación detallada de los usos pormenorizados del suelo, de los índices cuantitativos de aprovechamiento, las condiciones urbanísticas, sanitarias, higiénicas y de ornato de las construcciones y de los cerramientos de las propiedades.

g) Trazado y características de todos los servicios e instalaciones exigidos con carácter general en el suelo urbano, resolviendo el enlace con las redes generales. Se incluirán las determinaciones que sean precisas en relación con la clausura de todos los pozos ciegos, fosas sépticas e instalaciones individuales de vertido existentes en el área, que será obligatoria desde el momento de la finalización de la ejecución de la urbanización.

h) Plan detallado de obras y actuaciones de adecuación de las construcciones existentes a las mínimas condiciones de ornato y coordinación formal. En particular, se valorará el estado de los cerramientos de las parcelas, proponiéndose la sustitución temporalmente programada, y garantizada por los propietarios afectados en la forma establecida en la legislación de contratos de las Administraciones públicas, de los elementos discordantes por otros que resulten adecuados.

i) Estudio de los riesgos naturales que pudieran presentarse en la zona y justificación de la ordenación y las medidas especiales adoptadas en relación con su prevención, previos los informes que, en su caso, procedan.

j) Determinaciones dirigidas a la reducción de los impactos ambientales del núcleo de población sobre su entorno, con atención a la integración paisajística, para la que se preverá, si resulta pertinente, la plantación de especies arbóreas.

k) Evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan.

l) Forma de gestión y plazos para la ejecución de la urbanización, el acondicionamiento y la legalización de las edificaciones, y, en general, el cumplimiento de las obligaciones contraídas, con mención expresa de las consecuencias del incumplimiento de estas obligaciones. No se admitirá la ejecución parcial del planeamiento de desarrollo ni la división del sector en más de una unidad de ejecución. Tampoco se admitirá la división de la etapa única en diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización, salvo que la primera corresponda a la implantación completa de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua.

m) Documento de garantías y compromisos a que deban ajustarse la ejecución de la urbanización y su conservación. Aun cuando el municipio reciba cesiones de suelo de sistemas por efecto de la ejecución del plan, podrá exigir la constitución por tiempo indefinido de una entidad de conservación en la que se integren todos los propietarios de terrenos para el mantenimiento de la urbanización.

Artículo 252. *Documentación.*

Con independencia de cuanta documentación se exige para los planes de desarrollo en esta Ley, los que se tramiten en aplicación del presente capítulo contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, en la que, en particular, se consigne pormenorizadamente la situación registral de la propiedad y la consolidada de hecho en el estado de la posesión, la edificación y los usos del suelo y las infraestructuras y servicios existentes, así como todos aquellos datos históricos de la parcelación relativos a fechas de las segregaciones, personas implicadas o grado de estabilidad en la utilización de la edificación por los parcelistas. Se incluirá igualmente una relación de todos los titulares actuales de suelo, con sus nombres, apellidos y direcciones.

La memoria informativa incorporará, como anejo, una ficha de estado actual de cada parcela, con expresión de cuantas características resulten relevantes para la actuación, tales como la superficie de la parcela, superficie construida, usos, características de la edificación, parámetros urbanísticos consolidados, titularidad, datos registrales y catastrales, fechas de segregación y última transmisión, valoración de las obras y los cerramientos en relación con las normas de ornato del plan, medidas correctoras previstas o existencia de pozos de captación y vertido, así como fotografía o fotografías en colores y croquis de la edificación existente.

b) Memoria justificativa de la oportunidad de la actuación, así como de los plazos a los que haya de ajustarse, de la ordenación, de los parámetros urbanísticos adoptados, del sistema o sistemas de actuación procedentes y de cuantos compromisos deban asumir las partes implicadas.

La memoria justificativa incorporará, como anejo, un documento comprensivo de un estudio de riesgos naturales, redactado previos los informes que, en su caso, procedan, proyecto de integración paisajística y proyecto de medidas para la minimización de los impactos ambientales derivados de los vertidos, suministros y captaciones motivados por el núcleo irregular y de la circulación en torno al mismo.

c) Planos de información, con expresión de la delimitación del sector, de los predios existentes y del estado de la propiedad, de las características de la edificación y de los usos del suelo, de las infraestructuras individuales de captación de agua y vertido que existan y de la situación en relación con las infraestructuras territoriales existentes. Estos planos se elaborarán a escala adecuada, no inferior a 1:2000.

d) Planos de ordenación, con el contenido y la escala propios de los planes especiales de ordenación integral.

e) Ordenanzas reguladoras.

f) Plan de etapas.

g) Estudio económico y financiero.

h) Documento de compromisos de la iniciativa particular.

Artículo 253. *Efectos.*

1. Desde el momento en que se proceda a la aprobación inicial de un plan general, o modificación aislada del mismo, que regule los procesos previstos en los artículos anteriores, quedará en suspenso cualquier acto de parcelación en los terrenos afectados por los mismos. El planeamiento de desarrollo condicionará necesariamente la edificación de parcelas colindantes que pertenezcan al mismo propietario o a sus familiares en línea recta a su agrupación o agregación, a través del correspondiente proyecto de reparcelación, con independencia de su situación civil anterior e incluso en el caso de que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad, quedando las unidades prediales así formadas plenamente sometidas a las limitaciones establecidas en esta disposición.

2. El plan general o, en su defecto, el planeamiento de desarrollo fijarán la parcela mínima, que no podrá ser inferior a la superficie que se encuentre consolidada en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse. En caso de existir una situación de heterogeneidad tal que haga difícil establecer esta superficie, el plan general determinará un valor característico por debajo del que no podrá descender la superficie que se establezca para la parcela mínima a efectos de segregación o división. Sobre cada parcela mínima se podrá construir una sola vivienda. El planeamiento de desarrollo podrá determinar que se consideren edificables las parcelas inferiores a la mínima que ya estuvieran segregadas antes de la suspensión de actos de parcelación, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas, agrupándose en caso contrario las parcelas inferiores con sus colindantes en el proceso de gestión.

3. Los únicos usos lucrativos admisibles en los ámbitos a que se refiere esta disposición son los de la vivienda unifamiliar, los agrícolas vinculados a la explotación familiar, con posibilidad de construcción de invernaderos y viveros, y los ganaderos compatibles con la dedicación residencial. En ningún caso se admitirá más edificación residencial que la vivienda unifamiliar aislada o pareada, con exclusión expresa de las viviendas en hilera, de las agrupaciones en forma de propiedades horizontales tumbadas y, en general, de la construcción de más de una vivienda en cada parcela. Las edificaciones tendrán las características establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

4. La edificabilidad sobre parcela neta establecida por el planeamiento de desarrollo en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse no podrá superar la fijada por el plan general sobre la base del índice de edificación característica en el ámbito correspondiente, aplicando los coeficientes de minoración o incremento que procedan. El propio plan general establecerá los criterios para calcular el índice de edificación característica en metros cuadrados por metro cuadrado. El plan general que prevea los procesos a que se refiere esta disposición deberá incluir la planimetría y los datos catastrales precisos para calcular el índice de edificación característica que deberán tomarse como referencia.

5. El aprovechamiento medio del sector será el resultado de dividir la superficie edificable lucrativa total, obtenida según lo dispuesto en el apartado anterior, por la superficie del sector. Los terrenos destinados a soportar la cesión al municipio del porcentaje del aprovechamiento medio establecido por la legislación vigente deberán constituir fincas vacantes de edificación anterior.

CAPÍTULO V

Deber de conservación

Sección 1.ª Deber de conservación, órdenes de ejecución e inspecciones periódicas

Artículo 254. *Contenido.*

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 29.3 de la presente Ley.

Artículo 255. *Procedimiento.*

1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

Artículo 256. *Subvenciones.*

1. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el municipio podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.

2. En todo caso, el municipio deberá costear íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere el contenido normal del deber de conservación.

3. La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio municipio, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

Artículo 257. *Opción.*

1. Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.

2. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

Artículo 258. *Cumplimiento.*

1. La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el municipio compruebe su adecuación a lo ordenado.

2. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 217 a 224, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal.

Artículo 259. *Ejecución forzosa.*

1. La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a un mes.

2. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas.

3. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas.

4. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, todo ello sin perjuicio de su posterior exigencia íntegra al obligado, junto a los intereses y gastos de gestión de las obras, hasta el límite del deber de conservación que resulte aplicable. En todo caso, el importe estimado de la ejecución subsidiaria podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

5. En cualquier momento podrá el municipio optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.

Artículo 260. *Inspección periódica de edificaciones.*

1. Las edificaciones de uso predominantemente residencial con una antigüedad superior a cincuenta años que estén situadas en municipios de más de veinticinco mil habitantes deberán pasar cada quince años una inspección dirigida a determinar su estado de conservación.

2. Además de lo anterior, en el planeamiento urbanístico o, en defecto de previsión en el mismo, en ordenanza local, aprobada previo informe de los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo, se podrán delimitar áreas en las que los propietarios o comunidades de propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

3. Los informes emitidos por técnico competente a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los siguientes aspectos:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

4. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica.

5. Los informes regulados en este artículo u otros de naturaleza análoga que pudieran haberse establecido por los Municipios, se integrarán en el informe de evaluación de los edificios, teniéndose este ultimo por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de a normativa autonómica o local iguales o mas exigentes a las establecidas en la legislación básica.

Sección 2.ª Declaración de ruina

Artículo 261. *Supuestos, medidas, efectos y obligaciones.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, unido al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 269.4.

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

4. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble. Se presumirá que el propietario ha sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble cuando se haya cumplido el deber de inspección periódica del edificio o construcción.

5. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en esta Ley.

6. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para evitar daños a las personas o a bienes de terceros.

b) Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación.

En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación. En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en esta Ley.

7. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 258.2.

8. El plazo para la resolución y notificación en el procedimiento de ruina será de seis meses, produciéndose, a falta de notificación de la resolución expresa en plazo, la caducidad del mismo si se inició de oficio, o considerándose desestimada la declaración si aquél se inició a instancia de parte.

Artículo 262. *Ruina inminente.*

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.

4. Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

Artículo 263. *Alteración de la ruina.*

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

2. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme a los artículos 254, 256 y 257.

TÍTULO SEXTO

Disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Inspección urbanística

Artículo 264. *Competencias.*

1. Los municipios, las comarcas y la Comunidad Autónoma ejercerán la actividad de inspección dentro de su ámbito de competencias y de forma coordinada, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico.

2. La actividad de inspección ejercida por la Administración de la Comunidad Autónoma tendrá por objeto defender intereses urbanísticos supramunicipales e impedir cualesquiera actuaciones u omisiones que puedan afectar a competencias que esta Ley atribuye a la Comunidad Autónoma.

Artículo 265. *Facultades.*

1. Los inspectores urbanísticos tienen la condición de agentes de la autoridad, pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, de la Policía Autonómica y de las Policías Locales, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio de los afectados por la actuación inspectora. Los inspectores urbanísticos deberán acreditar su condición mediante la correspondiente credencial.

Cuando para el ejercicio de la función inspectora fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial, salvo que medie consentimiento del afectado. Cuando sea precisa la autorización judicial, en la solicitud de autorización se deberá identificar de la forma más precisa posible el local o recinto que se pretenda inspeccionar,

justificando los indicios que hagan sospechar de la comisión de una infracción administrativa e identificando al funcionario que dirigirá la inspección, así como el número de personas que hayan de acompañarle. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.

2. Los inspectores urbanísticos podrán recabar la exhibición de la documentación relevante para el adecuado ejercicio de la función inspectora obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado. Los titulares, representantes legales o encargados de las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora deberán facilitar a los inspectores urbanísticos el examen de las dependencias y el análisis de cualquier documento relativos a la acción inspectora.

3. Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia indicando las posibles consecuencias legales y procediendo, si es preciso, al levantamiento del acta correspondiente:

a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible la autorización judicial y no se haya obtenido ésta.

b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere el apartado anterior.

c) La incomparecencia en el lugar y fecha señalados por la inspección a efectos de la acción inspectora.

Artículo 266. *Actas de inspección.*

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario. A efectos de la fe pública a que se refiere este apartado, se entiende por inspector urbanístico el funcionario público o persona al servicio de la Administración cuya relación contractual comporte similares garantías de imparcialidad y cualificación, que tenga entre sus funciones la realización de labores de inspección urbanística.

2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, las circunstancias en las que se realizó la observación de las presuntas infracciones, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

3. Las actas que carezcan de un requisito formal relevante conforme a la legislación del procedimiento administrativo común o no procedan de un inspector urbanístico o funcionario dotado de fe pública, se considerarán como denuncias y darán lugar a las actuaciones correspondientes.

Artículo 267. *Funciones.*

Corresponde a los inspectores urbanísticos, en su ámbito de competencias, el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento del ordenamiento urbanístico, practicando las actuaciones y pruebas necesarias a tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico.

c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.

CAPÍTULO II

Protección de la legalidad

Artículo 268. *Obras y usos en curso de ejecución.*

1. Cuando se estuviera realizando algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, 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, inicie la tramitación del oportuno título habilitante de naturaleza urbanística o su modificación. En caso de no procederse a la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso, en la parte pertinente, a costa del interesado.

2. En los supuestos en que se acuerde la paralización de las obras o actos de uso del suelo o del subsuelo, el Alcalde deberá adoptar las medidas necesarias para verificar y garantizar la total interrupción de la actividad, tales como la suspensión de los suministros provisionales de obra o el precinto o la retirada de los materiales y la maquinaria preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida.

3. Transcurridos seis meses desde el inicio del procedimiento de protección de legalidad urbanística sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del mismo.

Artículo 269. *Obras terminadas.*

1. Si se hubiese concluido algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, 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 el artículo anterior, apartado primero, letras a) o b), según proceda.

2. Salvo prueba en contrario, se presumirá como fecha de finalización de las obras la de comprobación de esa circunstancia por la Administración. Se podrá utilizar cualquier medio de prueba para acreditar la terminación de las obras en fecha determinada y, en todo caso, los medios establecidos en la legislación estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, sin limitación alguna de plazo, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

4. El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado primero no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la trasgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene.

5. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

6. Transcurridos seis meses desde el inicio del procedimiento de protección de legalidad urbanística sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del mismo.

Artículo 270. *Ejecución forzosa.*

1. Las administraciones públicas competentes en materia de disciplina urbanística adoptarán las medidas establecidas en los artículos precedentes con el fin de restablecer la legalidad urbanística y reponer la realidad física alterada como consecuencia de cualquier actuación no ajustada al ordenamiento jurídico urbanístico. A tal efecto, dictarán resolución que ponga fin al procedimiento administrativo y concretarán las medidas de demolición, reconstrucción o cesación definitiva del uso ilegal o cualquier otra dirigida a estos fines que deban realizarse a costa del interesado. En dicha resolución se otorgará un plazo para que puedan hacerse efectivas, de forma voluntaria, las medidas acordadas, advirtiéndose que, en caso de no cumplir con las mismas, la Administración procederá a la ejecución forzosa mediante la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas.

2. Cuando se determine la imposición de multas coercitivas, su periodicidad no podrá ser inferior a un mes. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria, todo ello sin perjuicio de su posterior exigencia íntegra, junto a los intereses y gastos de gestión de las obras que se hayan generado. En todo caso, el importe estimado de la ejecución subsidiaria podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva. En cualquier momento podrá el órgano competente optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.

3. El plazo máximo para el cumplimiento, voluntario o forzoso, de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística será de seis años desde que adquiera firmeza administrativa el acto que las acuerde. Trascurrido ese plazo, las instalaciones, construcciones o edificaciones quedarán en la situación urbanística descrita en el apartado cuarto del artículo precedente, lo que no comportará la cancelación de la inscripción de la orden de demolición o de otras medidas de restablecimiento que hayan accedido al Registro de la Propiedad.

Artículo 271. *Suspensión de licencias.*

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de títulos habilitantes de naturaleza urbanística, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

2. El Alcalde procederá, en el plazo de diez días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

3. Hasta tanto no se dicte sentencia, continuará, en su caso, la paralización de las obras, que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase el título habilitante. Si el órgano judicial competente, al dictar sentencia, anulase el título habilitante, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística que procedan y, en su caso, la incoación de expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables. Tratándose de título habilitante u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido. La Administración dará traslado de la sentencia al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

4. La procedencia de indemnización por causa de anulación de títulos habilitantes en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme al régimen establecido en la legislación estatal sobre responsabilidad patrimonial de la Administración. En ningún

caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

5. Se considera que unas obras amparadas por el título habilitante u orden de ejecución están totalmente terminadas:

a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y si falta este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones señaladas para el caso anterior o, a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al municipio la finalización de las obras.

En defecto de los documentos señalados en las letras anteriores, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración.

Artículo 272. *Competencias autonómicas y comarcales.*

1. El órgano comarcal competente podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística del Alcalde, previo requerimiento para su ejercicio y en caso de inactividad municipal por plazo de un mes.

2. El Director General competente en materia de urbanismo podrá ejercer directamente las competencias de protección de la legalidad urbanística, en el supuesto de infracciones muy graves que supongan la realización de parcelaciones urbanísticas u otros actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público de titularidad autonómica, sistema general de carácter supralocal, suelo no urbanizable especial o bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico. Podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística, con las mismas condiciones establecidas en el apartado anterior, en todos los demás casos en los que se vean directamente afectados bienes jurídicos de interés supramunicipal.

3. En los supuestos establecidos en el apartado anterior, cuando los actos de edificación o de uso del suelo o del subsuelo en ejecución, sin título habilitante o contra las condiciones del mismo, fuesen detectados por la inspección urbanística de la Administración autonómica, la medida provisional de paralización podrá ser acordada por la Dirección General competente en materia de urbanismo cuando concurran razones de urgencia que así lo aconsejen, especialmente en el caso de demoliciones, dando a continuación traslado de las actuaciones al municipio para que ejerza sus competencias en materia de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 273. *Revisión.*

1. Las licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por la Administración que las haya adoptado en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la normativa de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

2. El Consejero competente en materia de urbanismo, dentro de los mismos plazos establecidos para la revisión, podrá requerir del municipio la remisión de copias de los títulos habilitantes, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a lo establecido en la legislación de régimen local.

3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

Artículo 274. *Suspensión de suministros.*

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones podrán ordenar la suspensión de suministros de energía, agua, gas y telefonía, así como, en su caso, el alcance de la misma de conformidad con lo establecido en el

apartado siguiente. En tal caso, dichas órdenes se notificarán a las empresas suministradoras a los efectos oportunos.

2. La suspensión de suministros comprenderá únicamente la de aquellos que se presten por las diferentes compañías, precisamente por razón de las obras, usos o edificaciones que hayan motivado la orden de suspensión, paralización o demolición, siendo a costa de la empresa suministradora y el solicitante del suministro, solidariamente, los importes económicos derivados tanto de la suspensión como de la reiniciación del suministro en cuestión.

3. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

Artículo 275. *Inscripción registral.*

Los actos dictados en materia de disciplina urbanística serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en los supuestos establecidos en la normativa estatal de aplicación.

Artículo 276. *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 277. *Infracciones leves.*

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de seiscientos a seis mil euros:

a) La realización de actos de parcelación rústica sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables o tengan escasa entidad.

b) La realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo, sin título habilitante, o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o tengan escasa entidad.

c) El incumplimiento de las determinaciones de las normas u ordenanzas de edificación, del proyecto de urbanización o de obras ordinarias, cuando tales actos, por su escasa entidad, no constituyan una infracción grave o muy grave.

d) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, salvo que constituya infracción grave.

e) El incumplimiento por las empresas suministradoras de las obligaciones que les impone esta Ley.

f) La realización de obras de urbanización compatibles con la ordenación urbanística aplicable sin la previa aprobación, cuando fuera preceptiva, del proyecto de urbanización o de obras ordinarias.

g) Las acciones u omisiones que retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 278. *Infracciones graves.*

Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de seis mil euros y un céntimo a sesenta mil euros:

a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones, siempre que no estén tipificados como infracción muy grave.

b) La realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo, de suficiente entidad y sin título habilitante o incumpliendo sus condiciones, cuando no fuera legalizable

por ser contraria al ordenamiento jurídico aplicable y no esté tipificada como infracción muy grave.

c) El incumplimiento de las determinaciones de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, del proyecto de urbanización o del proyecto de obras ordinarias, cuando la actuación no fuere legalizable, no constituya infracción tipificada como muy grave, y por su entidad, no pueda ser tipificada como leve. En particular, se considerarán graves:

1.ª La ejecución de edificaciones sobre una parcela excediéndose de la edificabilidad o las condiciones de volumen determinados en el instrumento de planeamiento en más de un diez por ciento.

2.ª La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas habitables, no autorizables conforme al planeamiento de aplicación.

3.ª La ejecución de edificaciones sobre una parcela excediéndose de la altura máxima determinada por el instrumento de planeamiento en más de un diez por ciento.

4.ª La ejecución de edificaciones en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable en el instrumento de planeamiento.

5.ª El incumplimiento de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

6.ª El incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas contenidas en las ordenanzas urbanísticas y de edificación.

d) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, cuando el grado de deterioro supere la cuarta parte del valor al que se refiere el artículo 254.3.

e) La ejecución de obras de consolidación, aumento de volumen y modernización en edificaciones calificadas como fuera de ordenación o en edificaciones ilegales que se encuentren en la situación urbanística contemplada en el artículo 269.4 de esta Ley.

f) Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental.

g) La realización de construcciones que menoscaben gravemente la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.

h) El incumplimiento de la orden de paralización y de las demás medidas cautelares que pudieran imponerse para evitar la consolidación de la actuación ilegal como consecuencia de la ejecución de actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo realizados sin título habilitante de naturaleza urbanística o incumpliendo sus condiciones.

i) El derribo de edificaciones objeto de protección especial conforme al instrumento de planeamiento general o de desarrollo urbanístico que sea de aplicación.

j) La infracción de las normas reguladoras de las transmisiones afectadas por los derechos de adquisición preferente de la Administración establecidas en esta Ley.

Artículo 279. *Infracciones muy graves.*

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de sesenta mil euros y un céntimo a trescientos mil euros:

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

b) La realización de obras de urbanización y de ejecución del planeamiento incompatibles con la ordenación urbanística aplicable sin la previa aprobación, cuando fuera preceptiva, del instrumento de planeamiento, proyecto de urbanización o de obras ordinarias preciso.

c) La realización de parcelaciones urbanísticas u otros actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistema general o local de espacios libres o equipamientos, suelo no urbanizable especial o bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.

Artículo 280. *Responsables.*

1. En las infracciones en materia de urbanización, uso del suelo y edificación serán responsables la junta de compensación, el urbanizador, el promotor, el constructor y los técnicos directores.

2. En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales de los terrenos posteriormente divididos y también el promotor de la actividad, considerando por tal al agente o intermediario que intervenga en la operación.

3. En las infracciones consistentes en el incumplimiento de las obligaciones de exigir licencia y de suspender los suministros serán responsables las empresas suministradoras de los servicios.

4. En las infracciones al deber de conservación serán responsables los propietarios de las edificaciones o instalaciones.

5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y del beneficio derivado de la comisión de la infracción.

6. En el supuesto de realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo ejecutados o desarrollados al amparo de actos administrativos ilegales, cuyo contenido sea constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave, serán igualmente responsables los facultativos y los miembros de la corporación que hubieran informado o votado a favor o adoptado el acuerdo de otorgamiento del mismo, mediando dolo, culpa o negligencia grave en su actuación.

Artículo 281. *Infracciones al amparo de título habilitante.*

1. Si las actividades constitutivas de infracción urbanística se hacen al amparo de un título habilitante o de una orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se puede imponer ninguna sanción mientras no se anule el acto administrativo que las autoriza. El procedimiento de anulación interrumpe el plazo de prescripción de la infracción cometida.

2. Si la anulación es consecuencia de la del instrumento de planeamiento o de gestión del que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción alguna a quienes hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, salvo que hayan promovido el instrumento anulado mediando dolo, culpa o negligencia grave.

Artículo 282. *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. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.

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.

5. Será circunstancia eximente la completa y voluntaria reposición de la realidad física ilegalmente alterada y la reparación de los posibles daños causados, realizada antes del inicio del procedimiento sancionador.

6. Son circunstancias agravantes, además de las establecidas en la legislación de procedimiento común:

a) Prevalerse para la comisión de la infracción de la titularidad de un oficio o cargo público.

b) La declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos.

c) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en los últimos cuatro años.

7. Son circunstancias atenuantes:

a) La ausencia de intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.

b) La paralización de las obras o el cese en los actos de instalación, construcción o edificación o uso del suelo de modo voluntario tras la advertencia del inspector.

c) La ausencia de daño sustantivo a los bienes protegidos por la ordenación urbanística.

d) La completa y voluntaria reposición de la realidad física ilegalmente alterada y la reparación de los posibles daños causados, realizada antes de la finalización del procedimiento sancionador.

En estos supuestos, una vez constatada fehacientemente la reposición de la realidad física alterada, 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.

8. Son circunstancias que, según el caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento de la normativa legal y de las reglas técnicas de obligatoria observancia por razón del oficio, profesión o actividad habitual.

b) La cuantía del beneficio obtenido de la infracción o, por el contrario, la realización de infracciones sin beneficio económico.

c) La gravedad del daño producido al modelo de ocupación del territorio o, por el contrario, la ausencia de impacto en ese modelo.

Artículo 283. *Medidas complementarias.*

1. 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.

2. Cuando los daños fueren de difícil evaluación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) El coste teórico de la restitución y reposición.

b) El valor de los bienes dañados.

c) El coste del proyecto o actividad causante del daño.

d) El beneficio obtenido con la actividad infractora.

3. En los supuestos de comisión de infracciones graves o muy graves cometidas por un agente urbanizador en el ejercicio de sus funciones, podrá imponerse como sanción accesoria la inhabilitación para actuar como agente urbanizador por un tiempo mínimo de un año y no superior a cinco años.

Artículo 284. *Prescripción.*

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años, de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. El plazo se computará desde la fecha en que se hubieran cometido los hechos o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que no ha podido incoarse el procedimiento sancionador mientras no aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si en la tramitación del expediente se advirtiera la prescripción de la infracción, se resolverá la conclusión del mismo con archivo de las actuaciones.

4. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

5. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años de su imposición; las impuestas por faltas graves, a los dos años, y las impuestas por faltas leves, al año.

Artículo 285. *Competencias.*

1. Corresponde sancionar al Alcalde por las infracciones leves, y al Ayuntamiento Pleno por las infracciones graves y muy graves.

2. El órgano comarcal competente podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias sancionadoras por infracciones graves y muy graves cuando, tras requerir al municipio para que incoe el expediente sancionador, éste no iniciara la tramitación del mismo en el plazo del mes siguiente o lo mantuviera paralizado por más de tres meses.

3. El Director General competente en materia de urbanismo podrá ejercer directamente las competencias sancionadoras, en el supuesto de infracciones muy graves que supongan la realización de parcelaciones urbanísticas u otros actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público de titularidad autonómica, sistema general de carácter supralocal, suelo no urbanizable especial o bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico. Podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias sancionadoras, con las mismas condiciones establecidas en el apartado anterior, en todos los demás casos en los que se vean directamente afectados bienes jurídicos de interés supramunicipal.

4. En todo caso, cuando el órgano comarcal competente ejerza competencias relativas a la protección de la legalidad urbanística, será también competente para ejercer la potestad sancionadora, conforme a la distribución de competencias establecida en el apartado anterior.

Artículo 286. *Ejecución forzosa.*

El órgano que haya impuesto la sanción podrá proceder a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores mediante apremio sobre el patrimonio, cuando la resolución del expediente sancionador acuerde la imposición de una o varias multas y éstas no sean abonadas en periodo voluntario, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio.

Artículo 287. *Condonación parcial.*

1. Cuando con posterioridad a la imposición de la multa, pero antes del inicio del procedimiento de apremio, el obligado proceda a la completa y voluntaria reposición de la realidad física ilegalmente alterada y a la reparación de los posibles daños causados, la Administración actuante, previa comprobación fehaciente del cumplimiento de las obligaciones del interesado, condonará la multa en el cincuenta por ciento de su cuantía.

2. La condonación será acordada por el órgano que dictó la resolución sancionadora, a solicitud de interesado.

TÍTULO SÉPTIMO

Régimen urbanístico simplificado

Artículo 288. *Ámbito subjetivo.*

1. Los municipios con población inferior a dos mil habitantes podrán ejercer sus competencias urbanísticas de conformidad con las especialidades establecidas en el presente título.

2. El régimen urbanístico simplificado regulado en este título no será de aplicación en los municipios con población inferior a dos mil habitantes que, mediante orden del Consejero competente en materia de urbanismo, adoptada de oficio o a iniciativa del correspondiente municipio, se señalen expresamente por su relevancia territorial, turística, cultural o de otro orden, por razones tales como la especial intensidad y dinamismo de la actividad urbanística,

un notable incremento acreditado de los precios del suelo o de la vivienda o su cercanía a municipios de más de ocho mil habitantes.

3. La orden prevista en este artículo se dictará a propuesta del Director General competente en materia de urbanismo, previa audiencia a los municipios afectados e informe del Consejo Provincial de Urbanismo.

4. Los umbrales demográficos determinantes de la posible aplicación del régimen urbanístico simplificado se considerarán según los datos del último padrón.

Artículo 289. *Zonas de borde.*

1. La zona de borde es la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano de un municipio, clasificada como suelo no urbanizable genérico o especial de acuerdo con las determinaciones de esta Ley y donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en los municipios, conforme a lo establecido en este artículo.

2. El régimen de la zona de borde será de aplicación en los siguientes supuestos:

a) En los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general, sin necesidad de una previa delimitación y salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno o salvo que los usos admisibles en la zona de borde sean incompatibles con el régimen jurídico del suelo no urbanizable correspondiente.

b) En aquellos municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado en cuyo plan no se prevea suelo urbanizable y así se determine expresamente.

c) En los municipios con plan general no sujeto al régimen urbanístico simplificado para aquellos núcleos de población inferiores a mil habitantes, clasificados por el plan como núcleos urbanos consolidados y siempre que no sea de aplicación lo establecido en el artículo 288.2 de esta Ley.

3. En las zonas de borde, podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno. La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados. El Ayuntamiento Pleno podrá fijar una superficie inferior en función del parcelario previamente existente, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo, que se emitirá en el plazo máximo de dos meses con carácter vinculante, siendo el silencio positivo.

4. En todo caso, la zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.

5. La directriz especial de urbanismo establecerá las condiciones mínimas de autorización. En tanto no sea aprobada, se deberá tener en cuenta:

a) La necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor de esta Ley.

b) Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de seis metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos, siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

c) Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados. Las destinadas a almacenes o pequeñas industrias no podrán superar los cuatrocientos metros cuadrados.

d) Las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales deberán dimensionarse para un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona debiendo aportarse, junto con la solicitud, los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

e) Se debe garantizar el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación.

f) Las infraestructuras de conexión discurrirán por terrenos de uso público y libre tránsito, y su conservación quedará a cargo de quienes las utilicen. Cuando las redes no pudieran discurrir por terrenos de dominio público, se podrá admitir su trazado sobre terrenos privados con la autorización del propietario y garantías sobre su conservación y mantenimiento mediante la imposición de servidumbres de paso y acueducto, en compromiso elevado a escritura pública o formalizado ante el Secretario de la Corporación.

g) Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos.

6. La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

a) Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.

b) Para el dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, deberá tenerse en cuenta, tanto el número como la superficie de parcelas que pudieran conectar a las mismas, para permitir un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona, debiendo aportarse junto con la solicitud los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

c) El Ayuntamiento podrá garantizar a los propietarios que realicen las obras de conexión y prolongación de las infraestructuras existentes el derecho al reembolso proporcional de los costes realizados durante un plazo máximo de diez años desde la recepción o cesión de las obras. A tal efecto, fijará y cobrará la cuota de enganche para los nuevos usuarios.

d) El Ayuntamiento podrá asumir la conservación de las infraestructuras repercutiendo a los usuarios su coste real.

7. La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe favorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

8. La directriz especial de urbanismo podrá, de conformidad con esta Ley y sus disposiciones de desarrollo, establecer un régimen específico para las zonas de borde de los municipios de la correspondiente delimitación que éstos podrán asumir.

Artículo 290. *Plan general simplificado.*

1. Los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado podrán dotarse de un plan general de ordenación urbana conforme a lo establecido en el título segundo de esta Ley o de un plan general de ordenación urbana simplificado conforme a lo establecido en este título y en la directriz especial de urbanismo.

2. El plan general simplificado de estos municipios tendrá las siguientes determinaciones mínimas:

a) Clasificación del suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases del suelo. No podrán clasificar suelo urbanizable no delimitado.

b) Establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, el régimen de protección del suelo no urbanizable y, en su caso, las condiciones de urbanización del suelo urbanizable.

3. Los planes generales simplificados podrán acogerse facultativamente a las siguientes reglas:

a) Podrán clasificar como suelo urbano los terrenos integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en sus dos terceras partes, siempre que se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología y cuenten con los servicios urbanísticos básicos o vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las

instalaciones ya en funcionamiento dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.

En todo caso, no podrá otorgarse licencia de edificación sin la previa o simultánea realización de las obras necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar, conforme a las determinaciones del régimen de urbanización de obras públicas ordinarias.

b) Podrán no clasificar ningún terreno como suelo urbanizable y aplicar el régimen de zona de borde regulado en el artículo anterior mientras no clasifiquen ningún suelo urbanizable.

c) No será precisas compensaciones de aprovechamiento entre sectores de suelo urbanizable delimitado.

4. Los planes generales simplificados podrán omitir total o parcialmente las normas urbanísticas, remitiéndose a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo en aquellos aspectos regulados en la misma sobre contenidos propios del planeamiento urbanístico que no sean de obligado cumplimiento. En tales casos, sus determinaciones y documentación se limitarán a aquellos aspectos que no hayan sido objeto de remisión.

5. Los planes generales simplificados de municipios que cuenten con varios núcleos de población diferenciados cuya población, individualmente considerada para cada núcleo, sea inferior a mil habitantes podrán someter a alguno o algunos de ellos al régimen establecido para municipios sin plan general regulado en el artículo anterior.

6. Las determinaciones y documentación de los planes generales simplificados tendrán el nivel de detalle adecuado a sus características. La exigencia, extensión y nivel de detalle de los mismos podrá modularse, en los términos establecidos reglamentariamente, atendidas las características del plan general correspondiente y las superficiales, demográficas y de complejidad territorial, urbanística, ambiental o de otro orden del municipio. En todo caso, deberán contar con el correspondiente catálogo, conforme a las determinaciones del artículo 47 de esta Ley, aunque podrán remitir el régimen de protección a la directriz especial de urbanismo.

7. **(Suprimido)**.

8. Sin perjuicio de la competencia municipal para su aprobación inicial y provisional, podrá formalizarse, mediante convenio entre el Ayuntamiento y la Administración autonómica, la encomienda de la tramitación del plan general simplificado en la Administración de la Comunidad Autónoma. En tal caso, la realización de los diferentes trámites se realizará bajo la dirección del Consejo Provincial de Urbanismo.

Artículo 291. *Reservas de sistemas generales y dotaciones públicas.*

El plan general podrá adaptar, justificadamente y en función de las necesidades del municipio de que se trate, las reservas exigibles, conforme a lo establecido en esta Ley, en lo que pudieran afectar al propio plan general o a los planes especiales de reforma interior.

Artículo 292. *Aprovechamiento urbanístico.*

1. En los municipios de menos de dos mil habitantes, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de suelo urbano donde la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación será el objetivo establecido por el planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 127.2.

2. En los municipios de menos de dos mil habitantes, mediando acuerdo del Ayuntamiento Pleno, la cesión al municipio prevista en el artículo 25.e) podrá realizarse ordinariamente en metálico, salvo en los supuestos allí establecidos, en terrenos o en otros bienes inmuebles ubicados en el mismo municipio.

Artículo 293. *Gestión urbanística.*

1. La ejecución del planeamiento en los municipios con población inferior a dos mil habitantes que cuenten con plan general tendrá lugar en cualquiera de las formas establecidas en esta Ley. En el suelo urbano de estos municipios podrá ejecutarse en todo caso el planeamiento mediante la imposición al propietario de la ejecución previa o simultánea de las obras de urbanización precisas, la aprobación de un programa de

edificación o la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias conforme a lo establecido en el artículo siguiente.

2. En los municipios con población inferior a dos mil habitantes que carezcan de plan general podrá imponerse al propietario la previa o simultánea ejecución de la urbanización precisa para la conversión de su parcela en solar al otorgar licencia de edificación en el suelo urbano.

Artículo 294. *Ejecución y obtención de terrenos dotacionales.*

1. La ejecución de la ordenación pormenorizada del suelo urbano en los municipios con población inferior a dos mil habitantes, podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la normativa de régimen local, y siendo de aplicación las disposiciones establecidas en esta Ley para las actuaciones aisladas.

2. En los municipios con plan general simplificado que no delimiten unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado a desarrollar necesariamente por uno de los sistemas de gestión previstos legalmente y la urbanización se desarrolle por obras ordinarias, la obtención de los terrenos dotacionales podrá realizarse por alguno de los siguientes mecanismos:

a) Mediante convenio urbanístico de gestión suscrito por los propietarios interesados.

b) Mediante la imposición al propietario de las cesiones necesarias al otorgar la licencia de edificación.

c) Mediante normalización de fincas o, en caso de ser necesario, reparcelación. En este caso, se definirá el ámbito objeto de reparcelación a través del procedimiento establecido en esta Ley de aprobación de los estudios de detalle.

d) Mediante expropiación forzosa u ocupación directa.

3. En todo caso, el coste de las obras de urbanización deberá ser sufragado por los propietarios mediante el pago de cuotas de urbanización. Las fincas o parcelas responderán con carácter real del pago.

4. Las cuotas de urbanización se regirán por los siguientes criterios:

a) Serán aprobadas por el Ayuntamiento sobre la base del coste total de las obras, pudiendo aprobar una liquidación provisional y otra definitiva en el plazo máximo de un año desde la finalización de las obras.

b) El plazo ordinario de pago será de un mes, transcurrido el cual podrá iniciarse la vía de apremio.

c) Los municipios podrán girar con la periodicidad que determinen cuotas de urbanización a cuenta.

d) Los municipios podrán acordar, previa solicitud, el pago aplazado de cada una de las cuotas de urbanización, siendo de aplicación la regulación que rige en el sistema de cooperación.

Disposición adicional 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 los que se definen en la presente Ley como suelo no urbanizable especial y además:

a) Las riberas y la zona de policía de cien metros de anchura de las márgenes en los cauces de corrientes continuas.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) Los terrenos con pendiente media superior al veinticinco por ciento.

Disposición adicional segunda. *Unidad mínima de cultivo.*

A los efectos prevenidos en el artículo 28.3 de esta Ley, se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que fije la Comunidad Autónoma de Aragón, y en su defecto, las determinadas en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958.

Disposición adicional tercera. *Evaluación ambiental y de impacto ambiental.*

Los planes y proyectos urbanísticos que deban someterse a los procedimientos de evaluación ambiental o de evaluación de impacto ambiental no podrán aprobarse definitivamente hasta que se hayan cumplido los requisitos exigidos en la legislación autonómica de evaluación ambiental, teniendo en cuenta las especialidades establecidas en esta Ley.

Disposición adicional cuarta. *Información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada.*

1. En los supuestos en los que esta Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de información pública por iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los promotores del trámite anunciarán la convocatoria de información pública, por el plazo aplicable, en el boletín oficial que hubiera correspondido de haber actuado la Administración, precisando el carácter con el que actúan, los trámites realizados y la identificación del municipio donde podrá consultarse la documentación y al que los comparecientes en el trámite habrán de dirigir sus alegaciones. Copia de la convocatoria se remitirá al mismo municipio.

b) El Alcalde dispondrá lo necesario para la pública consulta de la documentación disponible en el municipio, durante el plazo aplicable.

c) Los comparecientes en el trámite podrán presentar sus alegaciones ante el municipio, con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común. El municipio certificará las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación a los promotores del trámite.

d) Los promotores acreditarán la realización del trámite de información pública por iniciativa privada mediante la copia de la convocatoria publicada y la certificación administrativa acreditativa de las alegaciones, así como la copia de las que se hubieren presentado, que podrán acompañar con sus propias observaciones.

2. En los supuestos en los que esta Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de audiencia de interesados por iniciativa privada, se aplicarán las mismas reglas establecidas en el apartado anterior, con la salvedad de que la convocatoria será notificada a los interesados por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

Disposición adicional quinta. *Publicidad y publicación.*

1. Los documentos de los planes y demás instrumentos urbanísticos serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el municipio.

2. Serán objeto de publicación en el diario oficial correspondiente cuantas resoluciones y acuerdos deban serlo conforme a la legislación del procedimiento administrativo común y, en todo caso, las convocatorias de información pública, la suspensión del otorgamiento de licencias, los acuerdos de aprobación definitiva de planes y demás instrumentos urbanísticos y el texto íntegro de cualesquiera normas urbanísticas, y Ordenanzas de edificación y urbanización.

3. La publicación se insertará en la sección provincial que corresponda cuando las resoluciones o acuerdos hubieren sido adoptados por Administraciones Locales u órganos periféricos de la Administración de la Comunidad Autónoma cuyo ámbito de actuación no sea superior al provincial, y en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma cuando los hubieren adoptado órganos cuyo ámbito de actuación supere al provincial. Adicionalmente,

podrá acordarse la publicación en diferentes medios de comunicación social, a fin de lograr la máxima difusión.

4. Los planes y demás instrumentos aprobados por silencio administrativo se publicarán a instancia del Alcalde o de los interesados, previa acreditación del cumplimiento de los trámites establecidos en esta Ley y en la legislación del procedimiento administrativo común.

5. El coste de las publicaciones oficiales en los procedimientos seguidos a instancia de interesado, cuando exista, será a cargo de los correspondientes promotores o solicitantes.

Disposición adicional sexta. *Subvenciones para adaptación y elaboración de planes generales y otros instrumentos.*

El Departamento competente en materia de urbanismo elaborará una línea especial de ayudas técnicas y económicas a los municipios para adaptar sus planes generales, normas subsidiarias municipales o delimitaciones 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.

Disposición adicional séptima. *Régimen de la información pública.*

Será preceptivo reiterar el trámite de información pública en un mismo procedimiento cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el instrumento de planeamiento o gestión o en la autorización o licencia en tramitación.

Disposición adicional octava. *Residuos de construcción y demolición.*

1. El proyecto técnico que, en su caso, acompañe la solicitud de licencias urbanísticas deberá incluir un estudio de generación de residuos de construcción y demolición cuyo contenido se determinará reglamentariamente.

2. El solicitante de la licencia urbanística deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición producidos en los actos para los que se solicita la licencia. Esta obligación no será exigible a los solicitantes de licencias urbanísticas de obras menores o reparación domiciliaria.

3. Las entidades locales condicionarán el otorgamiento de las licencias urbanísticas a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.

4. La fianza o garantía equivalente se cancelará, procediendo a su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.

5. El importe de la fianza será de doce euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con un mínimo de 120 euros y un máximo del cuatro por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto de obra. Se autoriza al Gobierno de Aragón para actualizar periódicamente el importe de esta fianza o garantía equivalente.

Disposición adicional novena. *Centros de esquí y de montaña.*

Los planes generales de ordenación urbana de los municipios de las áreas de influencia de planes y proyectos de interés general de Aragón de centros de esquí y de montaña deberán incluir las siguientes determinaciones:

a) Medidas tendentes a consolidar, mejorar y preservar el sistema de núcleos de población, conforme a lo establecido en la normativa territorial y urbanística.

b) Medidas tendentes a potenciar la calificación y el desarrollo prioritarios de usos hoteleros o, en general, de alojamientos turísticos en sus diferentes modalidades, frente a los residenciales.

c) Justificación de los desarrollos residenciales previstos y su relación con los centros de esquí y de montaña, pudiendo vincularse la ordenación y gestión de actuaciones inmobiliarias a las inversiones precisas para su implantación y mejora, garantizando, en todo caso, el estricto cumplimiento de los criterios y límites establecidos con carácter general en la vigente normativa de ordenación del territorio y urbanismo.

d) Parámetros urbanísticos que presten especial atención a la salvaguarda del paisaje urbano y las características urbanísticas y constructivas tradicionales en cada población.

Disposición adicional décima. *Flexibilización en los plazos.*

Los plazos fijados en esta Ley para el cumplimiento de los deberes urbanísticos podrán ser flexibilizados por los municipios a través de su planeamiento o por el Gobierno de Aragón, con carácter general para todo o parte del territorio, siempre de forma excepcional y debidamente motivada, en atención a las circunstancias económicas y al contexto económico y social, sin que en ningún caso puedan producirse dispensas singulares.

Disposición adicional undécima. *Plataforma Web urbanística de Aragón.*

El Gobierno de Aragón desarrollará una aplicación que facilite la participación en los procedimientos de planificación urbanística y que tendrá como finalidad posibilitar el acceso a la documentación de los planes generales a través de una plataforma Web, cuando así se acuerde con los Ayuntamientos, tanto a los particulares en los periodos de participación pública como a los departamentos y entidades que deban emitir informe sectorial conforme a la normativa correspondiente.

Disposición adicional duodécima. *Régimen de los suelos contaminados.*

En tanto se desarrolle una normativa autonómica en la materia, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Cuando una modificación del plan general tenga por objeto un cambio de uso del suelo, que afecte a terrenos en los que se haya desarrollado alguna de las actividades potencialmente contaminantes del suelo incluidas en el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, o que hayan sido declarados contaminados e inventariados, se deberá solicitar informe vinculante sobre la calidad del suelo, al órgano autonómico competente que lo emitirá en el plazo de un mes, siendo el sentido del silencio positivo.

2. Las solicitudes de licencia urbanística en suelos en los que se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo incluida en el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, o que hayan sido declarados contaminados e inventariados, deberán acompañarse de estudios que garanticen que no existe riesgo para la salud humana, ni para el medio ambiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el Real Decreto 9/2005.

Disposición adicional decimotercera. *Cesiones para equipamientos.*

1. El planeamiento podrá justificar que las cesiones para equipamientos se realicen en edificabilidad, haciendo compatible en una misma parcela el uso dotacional con otros usos.

2. La cesión de la edificabilidad necesaria podrá hacerse mediante la constitución de un complejo inmobiliario, correspondiendo la propiedad del suelo a la Administración, aunque permitiendo una pluralidad de usos, públicos o privados, mediante la constitución de los correspondientes derechos de superficie. En tal caso, en el plan deberán estar previstos los criterios para la constitución del complejo inmobiliario, previéndose una duración determinada o, subsidiariamente, las causas de disolución del complejo inmobiliario, en el marco de la legislación estatal.

3. En suelo urbano no consolidado, cuando sea la única forma viable de materializar los equipamientos planificados, la cesión podrá materializarse en la entrega en propiedad a la Administración de una parte de un edificio que tenga las condiciones adecuadas para ser utilizada para los fines públicos a que esté destinado. En el acuerdo por el que se apruebe el proyecto de reparcelación, deberá establecerse el plazo para la entrega a la Administración, condicionándose la efectividad de la citada aprobación a la constitución de garantías reales y financieras suficientes para garantizar la cobertura de los costes de la ejecución directa por la Administración en caso de incumplimiento de los plazos.

Disposición adicional decimocuarta. *Términos genéricos.*

Las menciones genéricas en masculino que aparecen en el articulado de la presente Ley se entenderán referidas también a su correspondiente femenino.

Disposición adicional decimoquinta. *Delegación intersubjetiva de competencias en materia de disciplina urbanística.*

1. Los municipios con una población inferior a cinco mil habitantes podrán delegar en la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, que las ejercitará a través del Director General competente en materia de urbanismo, el ejercicio de sus competencias de inspección urbanística, protección de la legalidad y sancionadoras en materia de urbanismo, respecto de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución, o contra las condiciones señaladas en los mismos, estén en curso de ejecución o ya terminados, que resultaran incompatibles, total o parcialmente, con la ordenación urbanística vigente, y puedan tipificarse como infracción urbanística grave o muy grave. El ejercicio de la delegación incluirá los correspondientes procedimientos de ejecución.

2. El acuerdo municipal de delegación de competencias en materia de disciplina urbanística deberá contener, de forma expresa, la delegación de las competencias para la resolución de los recursos administrativos que puedan interponerse a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma, ejercitándose tal delegación por parte del Consejero competente en materia de urbanismo.

3. El acuerdo de delegación se adoptará por el Pleno municipal y se publicará en el boletín oficial de la provincia. La efectividad de la delegación requerirá la aceptación del Gobierno de Aragón y su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón». Toda delegación de competencias entre Administraciones habilitará para el pleno ejercicio de estas, mientras no se produzca la publicación de su revocación en el boletín oficial de la provincia correspondiente.

Disposición transitoria primera. *Normas Provinciales.*

1. Las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales actualmente en vigor en las tres provincias de Huesca, Teruel y Zaragoza, en tanto no contradigan los contenidos de esta Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por la directriz especial de urbanismo prevista en esta Ley o se acuerde su derogación por el Gobierno de Aragón.

2. En tanto no se produzca la citada sustitución, las normas subsidiarias y complementarias provinciales podrán ser actualizadas conforme al procedimiento de aprobación de los planes especiales de iniciativa autonómica.

A las normas subsidiarias y complementarias se podrán incorporar materias propias de la directriz especial de urbanismo, en especial en lo relativo al régimen de los pequeños municipios.

Las remisiones contenidas en la presente Ley a la directriz especial de urbanismo podrán entenderse hechas a las normas subsidiarias y complementarias provinciales en la medida en que a las mismas se hayan incorporado los correspondientes contenidos.

Disposición transitoria segunda. *Instrumentos urbanísticos vigentes.*

1. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a esta Ley, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria.

2. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos podrán adaptarse a las determinaciones de esta Ley a través del correspondiente procedimiento de modificación o de revisión.

3. Los coeficientes de ponderación de vivienda protegida fijados en el planeamiento general vigente continuarán siendo de aplicación hasta que se proceda a su revisión. No

obstante, mediante modificación del planeamiento general vigente, podrán unificarse dichos coeficientes conforme a lo establecido en esta Ley antes de la revisión.

4. Las normas subsidiarias municipales se revisarán o modificarán a través del procedimiento establecido para los planes generales en esta Ley. En todo caso, cuando se proceda a su revisión, deberán adaptarse a la misma.

5. El carácter de ordenación estructural o pormenorizada de las determinaciones que establezcan los instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se determinará conforme a los criterios establecidos en esta Ley.

6. Los proyectos de delimitación del suelo urbano vigentes a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley.

Disposición transitoria tercera. *Régimen transitorio del suelo.*

1. El régimen urbanístico de la propiedad establecido en esta Ley se aplicará íntegramente desde la entrada en vigor de las correspondientes determinaciones contenidas en las leyes refundidas conforme a las siguientes equivalencias:

a) El suelo urbano existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo urbano no consolidado en todos los ámbitos del suelo urbano incluidos en polígonos, unidades de actuación o unidades de ejecución.

b) El suelo no urbanizable existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo no urbanizable especial a los terrenos que así estuviesen considerados en el planeamiento.

c) El suelo urbanizable no programado existente que no haya sido objeto de programación, así como el suelo apto para urbanizar sin áreas de reparto o con áreas de reparto coincidentes con cada uno de los sectores y el suelo urbanizable no delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable no delimitado.

d) El suelo urbanizable programado existente, así como el suelo apto para urbanizar integrado en un área de reparto con varios sectores y el suelo urbanizable delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.

2. En defecto de previsión en el planeamiento, los plazos a los que se refiere el artículo 40.1 f) se computarán desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en los municipios que dispusieran de planeamiento general vigente en dicha fecha.

3. Cuando el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tuviera establecidos los plazos a los que se refiere el artículo 40.1 e) y f), dichos plazos se computarán también desde dicha entrada en vigor.

Disposición transitoria cuarta. *Instrumentos en tramitación.*

1. El régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial.

2. Los procedimientos de adaptación iniciados a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial o se presentó la solicitud de homologación ante la Administración de la Comunidad Autónoma.

3. En tanto los planes generales no establezcan los ámbitos de suelo urbano no consolidado definidos como áreas de reforma interior cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan especial de reforma interior, y los sectores de suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan parcial, la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado será establecida mediante plan especial.

Disposición transitoria quinta. *Licencias y autorizaciones.*

1. Esta Ley no será de aplicación a los procedimientos de otorgamiento de licencias o de autorización de usos en suelo no urbanizable que se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

2. No obstante, el solicitante de la licencia presentada antes de la entrada en vigor de la citada Ley 4/2013, de 23 de mayo, en tanto la Administración no le hubiera notificado la resolución relativa a su solicitud, podrá optar por presentar declaración responsable o comunicación previa cuando ello procediera conforme a lo previsto en los artículos 225 y siguientes.

Disposición transitoria sexta. *Ejecución del planeamiento.*

Lo establecido en esta Ley para la ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas no será de aplicación en los ámbitos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se hubieran aprobado inicialmente instrumentos de gestión o se hubiese otorgado licencia condicionada a la simultánea ejecución de la urbanización. En este caso se aplicará la legislación vigente en el momento de su aprobación inicial.

Disposición transitoria séptima. *Patrimonios públicos de suelo.*

1. Las determinaciones establecidas en esta Ley en relación al patrimonio público del suelo alcanzan a todos los municipios que cuenten con instrumento de planeamiento general, salvo que este tenga un carácter simplificado, aun cuando no haya sido adaptado a las determinaciones de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

2. La enajenación o constitución del derecho de superficie sobre suelo proveniente de los patrimonios públicos de suelo tendrá lugar en todo caso conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa de vivienda, salvo que, tratándose de procedimientos en competencia, a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se haya ya seleccionado al adjudicatario, aun cuando no se haya formalizado la transmisión.

Disposición transitoria octava. *Convenios urbanísticos.*

1. Deberán adaptarse a lo establecido en esta Ley los convenios urbanísticos no ejecutados a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de mayo, de Urbanismo de Aragón, por causa no imputable a la Administración. Se entenderá en todo caso que no han sido ejecutados los convenios de planeamiento cuando el planeamiento no haya sido inicialmente aprobado y los de gestión cuando, siendo precisa la aprobación de un instrumento de ejecución, no se haya producido su aprobación inicial por causa no imputable a la Administración.

2. La adaptación de los convenios a lo establecido en esta Ley, cuando sea posible, requerirá, como mínimo, la sumisión a información pública del convenio revisado por plazo no inferior a veinte días, y su posterior ratificación por parte del órgano administrativo competente.

3. Los convenios urbanísticos que, debiendo serlo, no hubieran sido adaptados a lo establecido en la Ley 3/2009, de 17 de mayo, de Urbanismo de Aragón en el plazo de seis meses tras su entrada en vigor se considerarán denunciados por ministerio de la Ley y carecerán de toda fuerza vinculante para las partes.

Disposición transitoria novena. *Procedimientos sancionadores.*

El régimen jurídico aplicable a los procedimientos sancionadores será el vigente en el momento de su iniciación, salvo que resultase menos favorable para el imputado.

Disposición transitoria décima. *Zonas periféricas.*

Las zonas periféricas delimitadas en instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón se regirán por lo establecido en esta Ley para las zonas de borde.

Disposición transitoria undécima. *Subsuelo.*

Las disposiciones de esta Ley sobre el régimen del subsuelo serán de aplicación cuando, tras la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se proceda a la aprobación o modificación de planeamiento que establezca las determinaciones previstas en la misma. En los restantes supuestos, sólo serán de aplicación cuando se proceda a la aprobación o revisión del plan general.

Disposición transitoria duodécima. *Régimen jurídico de los recursos administrativos.*

Los recursos administrativos contra resoluciones de los Consejos Provinciales se resolverán de acuerdo con el régimen jurídico vigente en el momento de su interposición.

Disposición transitoria decimotercera. *Plazo de prescripción de las órdenes de demolición y otras medidas de restablecimiento de la legalidad.*

Los plazos de prescripción regulados en esta Ley para las órdenes de demolición y medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística se aplicarán a aquellas que hayan sido dictadas por el órgano competente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2013. En el resto de los supuestos, se aplicará la normativa y los criterios jurisprudenciales vigentes en el momento en el que fueron dictadas.

Disposición derogatoria primera. *Legislación urbanística derogada por la Ley 3/2009, de 17 de junio.*

De conformidad con lo establecido en las disposiciones derogatoria primera y final décima de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, quedaron expresamente derogadas desde la fecha de entrada en vigor de la misma, que se produjo el 30 de septiembre de 2009, a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón», número 124, de 30 de junio de 2009, las siguientes disposiciones:

a) Los preceptos entonces vigentes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, con todas las modificaciones que con posterioridad a su entrada en vigor hubiera podido sufrir.

b) El artículo 28 de la Ley 15/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas.

c) El apartado primero del artículo 3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, incluyendo la adición al mismo introducida por el apartado primero del artículo único de la Ley 9/2004, de 20 de diciembre.

d) El apartado undécimo del artículo 15 de la Ley 1/2009, de 30 de marzo, del Consejo Consultivo de Aragón.

e) El artículo 23 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

f) La letra b) del apartado A del artículo 16 del Decreto-Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.

g) El artículo 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

h) Las disposiciones transitorias primera, segunda y tercera del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios.

i) Los artículos 9, 10, 17, 21 a 23, 25, 27.1.f), 40.3, 67, 68, 70, 78.1, 98.2, 100.2, 102 a 104, 118.1, 119, 120, 130 a 140, 151.2, 153.2, 154.2.b), 155, 156 a 158, y 163 a 174 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

j) El Decreto 85/1990, de 5 de junio, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes de protección urbanística en Aragón.

Disposición derogatoria segunda. *Legislación urbanística derogada por la Ley 3/2012, de 8 de marzo.*

De conformidad con lo establecido en las disposiciones derogatoria única y final quinta de la Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, quedó expresamente derogada desde la fecha de entrada en vigor de la misma, que se produjo el 19 de marzo de 2012, día de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón», número 54, de 19 de marzo de 2012, la letra d) del apartado 1 del artículo 160 y el artículo 167 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Disposición derogatoria tercera. *Legislación urbanística derogada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.*

De conformidad con lo establecido en las disposiciones derogatoria única y final cuarta de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, quedaron expresamente derogadas desde la fecha de entrada en vigor de la misma, que se produjo el 6 de agosto de 2013, a los dos meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón», número 110, de 6 de junio de 2013, las siguientes disposiciones:

a) La letra b) del apartado segundo del artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

b) Los artículos 12.2, 81, 82.1, 83, 85.1, 85.2.a), 85.3, 85.5. 86.1, 86.2.a), 86.4, 97.5 y 99, del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

c) Los artículos 3, 4, 5, 6, 7, 21.2 y 25 del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

d) El Capítulo II del Decreto 20/2011, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Registro Público de Convenios Urbanísticos, el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo y el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas y se aprueba el Reglamento que regula su organización y funcionamiento.

Disposición final 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) Los artículos 10.1 y 11 a 14 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.

b) El artículo 28 del Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por planes de ordenación urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.

c) Los artículos 46, 47, 58 a 63, 65, 67 a 104, 107.2 y 3, 108 a 111, 113.3, 115, 116, 118 a 130, 136, 137, 164 a 167, 181 a 183 y 186 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

d) Los artículos 2 a 9, 10.1 y 2, 11, 17 a 28, 32, 33, 34.1 y 5, 35, 38, 39, 40, 41, 51, 52, 55, 58 a 63 y 92.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

Disposición final segunda. *Cartografía.*

Corresponde a los Departamentos competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobar la reglamentación que permita normalizar la elaboración de la cartografía de utilidad urbanística, a fin de posibilitar que la reproducción en soporte digital de los documentos de planeamiento esté debidamente coordinada en toda la Comunidad Autónoma y facilitar su integración en el sistema de información territorial de Aragón.

Disposición final tercera. *Adecuación de sanciones.*

Se autoriza al Gobierno de Aragón para adecuar periódicamente el importe de las sanciones y multas coercitivas establecidas en esta Ley a las variaciones que pueda experimentar el coste de la vida, conforme al índice general de precios al consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

Disposición final cuarta. *Desarrollo reglamentario.*

Queda autorizado el Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones exigidas para el desarrollo de esta Ley.

§ 4

Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 225, de 20 de noviembre de 2015
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOA-d-2015-90603

I

La ordenación de territorio es una materia de exclusiva competencia de la Comunidad Autónoma de Aragón, en virtud del artículo 71.8 del Estatuto de Autonomía de Aragón aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, y al amparo del artículo 148.1.3.º de la Constitución Española. A través de esta función pública, se pretende hacer realidad los principios de equilibrio territorial, socioeconómico y ambiental, tal y como se prevé en la citada norma estatutaria.

La Ley 8/2014, de 23 de octubre, de modificación de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, autorizó al Gobierno de Aragón, por medio de su Disposición Final Primera, para que, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de ésta y a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, se aprobara un texto refundido de las disposiciones legales aprobadas por las Cortes de Aragón en materia de ordenación del territorio y se procediera a su sistematización, aclaración y armonización, en el marco de los principios contenidos en las respectivas normas reguladoras.

Fruto de este mandato ha sido el presente texto refundido, resultando el Gobierno de Aragón autorizado para su promulgación en ejercicio de la facultad de delegación legislativa que se contempla en el artículo 43 del Estatuto de Autonomía de Aragón y en el artículo 41 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón.

En lo que a la técnica legislativa se refiere, han sido observadas todas las exigencias dispuestas por el artículo 37 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, y la Orden de 31 de mayo de 2013, del Consejero de Presidencia y Justicia, por la que se publican las Directrices de Técnica Normativa del Gobierno de Aragón.

La tarea refundidora se ha centrado en la sistematización, aclaración y armonización de las disposiciones legislativas contenidas en la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón; el Acuerdo del Gobierno de Aragón, de fecha 8 de febrero de 2011 por el que se modifica el anexo de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón; la Ley 8/2011, de 20 de marzo, de medidas para compatibilizar los proyectos de nieve con el desarrollo sostenible de los territorios de montaña; y la Ley 8/2014, de 23 de

octubre, de modificación de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.

II

En el momento de publicar el presente Decreto Legislativo, la competencia en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Aragón ya ha desarrollado y puesto en marcha algunos de los instrumentos y órganos previstos en la Ley 4/2009 y en la Ley 8/2014 de modificación de la misma. Y así, mediante Decreto 132/2010, de 6 de julio, se aprobó el Reglamento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón y se constituyó la Ponencia Técnica por acuerdo del Consejo de 2 de diciembre de 2010. Mención especial merece la aprobación de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, mediante Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón, en la que se propone el modelo de desarrollo territorial de Aragón para los próximos años, como principal instrumento de planeamiento territorial; la puesta en marcha del Instituto Geográfico de Aragón, heredero del Centro de Información Territorial de Aragón del que también regula su funcionamiento a través del Decreto 81/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Instituto Geográfico de Aragón y del Sistema Cartográfico de Aragón; la regulación de la información cartográfica mediante el Decreto 82/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón y, en relación al paisaje, la elaboración de Mapas de Paisaje que abarcan una superficie que supera la tercera parte del territorio aragonés. Por último, la adaptación del Decreto 132/2010, de 6 de julio, mediante su modificación por Decreto 83/2015, de 5 de mayo.

III

La presente norma busca regularizar, aclarar y armonizar las distintas disposiciones legales vigentes sobre la materia, constando de un único artículo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, que, a su vez, se estructura en seis Títulos y el Preliminar.

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

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

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

En el Título Segundo se regulan los instrumentos de planeamiento territorial. Primero, la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, que se aprueba por el Gobierno de Aragón, aunque previéndose una conveniente fase de debate parlamentario, donde ha de incluirse el modelo territorial de la Comunidad Autónoma. Segundo, las Directrices de Ordenación Territorial, que han de servir tanto para la ordenación comarcal o de zonas delimitadas por

sus características homogéneas y funcionales como para la ordenación de la incidencia territorial de determinadas actividades económicas o administrativas o de elementos relevantes del sistema territorial.

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

El Título Tercero incluye los instrumentos de gestión territorial, que se singularizan en los Programas de Gestión Territorial, que permiten diversas formas de colaboración interadministrativa e interorgánica, y los instrumentos especiales de ordenación territorial. Se califica como Instrumentos Especiales de Ordenación Territorial a los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón, regulándose en esta Ley tanto el procedimiento de declaración de interés general del plan o proyecto como la tramitación del Plan o Proyecto definitivo en el caso de que obtenga esa calificación, unificando en un solo texto normativo el procedimiento que hasta la Ley 8/2014 estaba compartido con la legislación urbanística.

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

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

Por último, el Título Sexto aborda la tutela del paisaje, partiendo del convenio Europeo de Paisaje (Florencia, 2000), ratificado por España el 26 de noviembre de 2007. Para vertebrar la política autonómica, este título establece diversas medidas generales que pretenden consolidar una línea de actuación dotada de instrumentos propios, pero, al mismo tiempo, vinculada a las restantes políticas públicas, dentro de las cuales han de integrarse los objetivos de la tutela paisajística. Como instrumento concreto para avanzar en la protección, gestión y ordenación del paisaje aragonés se incorporan al ordenamiento jurídico los Mapas de Paisaje, otorgando un soporte legal a los documentos básicos de información sobre el paisaje que ha venido elaborando la administración autonómica.

En su virtud, en ejercicio de la autorización conferida por las Cortes de Aragón, a propuesta del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Aragón, y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión de 17 de noviembre de 2015

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.*

Se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, que se inserta a continuación.

Disposición adicional única. *Referencias y concordancias.*

1. Todas las referencias que se contengan en disposiciones legales y reglamentarias a la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, y a la Ley 8/2014, de 23

de octubre, de modificación de la anterior, se entenderán hechas al texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

2. Si las referencias se expresaran con indicación de la numeración de un determinado artículo de las normas mencionadas en el apartado anterior, se entenderán sustituidas por la numeración que corresponda a dicho artículo en el texto refundido.

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogados la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón; el Acuerdo del Gobierno de Aragón, de fecha 8 de febrero de 2011 por el que se modifica el anexo de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón; el artículo 4 de la Ley 8/2011, de 10 de marzo, de medidas para compatibilizar los proyectos de nieve con el desarrollo sostenible de los territorios de montaña; y la Ley 8/2014, de 23 de octubre, de modificación de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.

2. Quedan así mismo derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a la presente Ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias en desarrollo y aplicación del Decreto Legislativo y el texto refundido que aprueba.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto Legislativo y el texto refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ARAGÓN

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

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

Artículo 2. *Objetivos.*

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

a) Establecer condiciones de calidad de vida equivalentes para todos los habitantes de la Comunidad Autónoma con independencia de su lugar de residencia, haciendo efectiva la cohesión territorial y social.

b) Promover el desarrollo sostenible de la Comunidad Autónoma, haciendo compatible en todo su territorio la gestión, protección y mejora del patrimonio natural y cultural con la competitividad económica, el fortalecimiento de la cohesión social y el equilibrio demográfico.

c) Asignar racionalmente los usos del suelo en función de las aptitudes del medio físico y de las necesidades de la población, así como proporcionar criterios de interés general y social para la ubicación de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios, fomentando la coordinación de los sectores implicados.

Artículo 3. *Estrategias.*

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

a) Policentrismo, mediante el desarrollo de un sistema urbano equilibrado y policéntrico y de una asociación cooperativa e integrada entre los núcleos urbanos y los espacios rurales, fundamentada en la organización comarcal.

b) Accesibilidad, a través de la garantía de un acceso equivalente, eficaz y sostenible a infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, en especial mediante redes de transporte integrado, de tecnologías de la información y la comunicación y de difusión cultural.

c) Tutela ambiental, por medio de la protección activa del medio natural y del patrimonio cultural, con particular atención a la gestión de los recursos hídricos y del paisaje, y la evaluación de los riesgos naturales e inducidos.

d) Interdependencia y coordinación administrativa basada en la evaluación y supervisión territoriales, prestando atención permanente a las entidades locales, así como al entorno territorial de Aragón, integrado por las comunidades autónomas limítrofes, el Estado, el ámbito de cooperación transfronteriza con las entidades territoriales francesas y la Unión Europea.

e) Participación y sensibilización ciudadanas, garantizando que la población pueda intervenir de manera efectiva en aquellos instrumentos de planeamiento territorial que le afecten, facilitándole para ello la asistencia metodológica y la información territorial que precise.

Artículo 4. *Función pública.*

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

a) Establecer el modelo territorial de la Comunidad Autónoma, los objetivos territoriales a conseguir en función del ámbito de actuación y de los diferentes sectores de actividad, así como las estrategias y directrices para alcanzarlos.

b) Definir las actividades de gestión necesarias para alcanzar el indicado modelo y objetivos territoriales.

c) Gestionar y mantener actualizada la información territorial de Aragón.

d) Informar los planes y proyectos con trascendencia para el territorio de la Comunidad Autónoma.

e) Coordinar las actuaciones públicas y privadas de trascendencia territorial.

f) Llevar a cabo actuaciones tendentes a mejorar la cohesión territorial de la Comunidad Autónoma.

Artículo 5. *Instrumentos.*

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

2. Son instrumentos de gestión territorial los Programas de Gestión Territorial.

3. Son instrumentos especiales de ordenación territorial los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.

4. Son instrumentos de información territorial el Sistema de Información Territorial de Aragón y los Documentos Informativos Territoriales.

5. Son instrumentos complementarios de ordenación del territorio el Dictamen Autonómico sobre los Planes y Proyectos del Estado con incidencia territorial y los Informes Territoriales sobre Planes, Programas y Proyectos con incidencia en la ordenación del territorio.

6. Son instrumentos de protección, gestión y ordenación del paisaje los Mapas de Paisaje.

TÍTULO I

Organización relativa a la ordenación del territorio

CAPÍTULO I

Órganos competentes para la ordenación del territorio

Artículo 6. *Enumeración.*

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

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

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

1. La Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial está constituida conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón.
2. Corresponde a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial la deliberación y propuesta al Gobierno de Aragón de decisiones en materia de ordenación del territorio y, específicamente, en relación con las siguientes materias:

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

Artículo 8. *Departamento.*

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

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

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

2. El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón se adscribe sin dependencia jerárquica al Departamento competente en materia de ordenación del territorio.

3. La composición del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón asegurará una presencia institucional que permita la coordinación de los distintos Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma con la Administración General del Estado y otras Administraciones públicas con competencias sobre el territorio, contará con representaciones de las organizaciones más representativas de las entidades locales, empresariales y sindicales, así como con la participación de asociaciones y otras entidades vinculadas con la ordenación del territorio, y podrá incluir la asistencia de expertos y especialistas en esta materia.

4. La determinación de la composición, la organización y el régimen de funcionamiento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón corresponde al Gobierno de Aragón, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, previo informe de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, asegurando en su composición vías de participación ciudadana.

5. Corresponden al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, además de cualesquiera funciones de carácter activo o consultivo que se le atribuyan en otras disposiciones, las siguientes competencias de conformidad con lo establecido en esta ley:

a) Emitir informe sobre los instrumentos de ordenación territorial elaborados por la Comunidad Autónoma, así como sobre todos los anteproyectos de ley del Gobierno de Aragón que incidan en la ordenación del territorio o en cualquiera de sus aspectos.

b) Emitir informe territorial en el procedimiento de declaración de interés general de Aragón de Planes y Proyectos.

c) Emitir dictamen sobre los planes y proyectos del Estado con incidencia territorial.

d) Emitir informe territorial sobre los planes, programas y proyectos con incidencia territorial.

e) Emitir informe territorial sobre los planes generales de ordenación urbana de los municipios capitales de provincia, los planes conjuntos de varios municipios de distintas provincias y los de aquellos otros municipios que, por su trascendencia territorial, determine el consejero competente en materia de ordenación del territorio.

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

g) Promover la realización de investigaciones y reuniones científicas, estudios y actuaciones de divulgación en materia de ordenación del territorio y, en especial, módulos de formación sobre concepto y aplicación del impacto territorial.

6. El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, a través de su presidencia, podrá recabar asistencia técnica especializada y solicitar, por vía del consejero competente por razón de la materia, la remisión, por cualesquiera entes, organismos y entidades integrantes del sector público de la Comunidad Autónoma, de cuantos informes técnicos y documentación considere necesarios para el adecuado ejercicio de sus competencias.

Artículo 10. *Instituto Geográfico de Aragón.*

1. El Instituto Geográfico de Aragón es un órgano integrado en el Departamento competente en materia de ordenación del territorio.

2. Corresponde al Instituto obtener, organizar y difundir la documentación e información sobre el territorio de la Comunidad Autónoma, a través de la gestión y coordinación de los instrumentos de información territorial regulados en esta Ley.

CAPÍTULO II

Coordinación administrativa y participación ciudadana en la ordenación del territorio

Artículo 11. *Coordinación interdepartamental.*

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

2. Corresponde específicamente promover la coordinación interdepartamental en materia de ordenación del territorio a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial.

Artículo 12. *Coordinación de las entidades locales.*

1. La coordinación del ejercicio de las competencias con trascendencia territorial de las entidades locales de la Comunidad Autónoma se lleva a cabo a través de los instrumentos de ordenación territorial regulados en esta Ley, en el marco de lo establecido en la normativa aragonesa en materia de régimen local.

2. Corresponde al Gobierno de Aragón promover la coordinación en materia de ordenación del territorio, mediante la constitución de comisiones bilaterales y conferencias sectoriales de la Administración de la Comunidad Autónoma con las entidades locales.

Artículo 13. *Colaboración con otras Comunidades Autónomas.*

1. La colaboración en materia de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón con otras Comunidades Autónomas se realiza mediante convenios bilaterales y multilaterales, en los que se puede promover la constitución de comisiones bilaterales y conferencias sectoriales, de conformidad con lo establecido en los artículos 145 de la Constitución Española y 91 del Estatuto de Autonomía de Aragón.

2. Se autoriza al Gobierno de Aragón para que establezca, si lo considera conveniente, la participación ocasional de representantes de otras Comunidades Autónomas en el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, así como para participar en los órganos que éstas pudieran constituir en materia de ordenación del territorio.

Artículo 14. *Cooperación transfronteriza.*

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

Artículo 15. *Coordinación con el Estado.*

1. La coordinación en materia de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma con el Estado se lleva a cabo de conformidad con lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

Artículo 16. *Participación ciudadana.*

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

TÍTULO II

Instrumentos de planeamiento territorial

CAPÍTULO I

Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón

Artículo 17. *Finalidad.*

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

Artículo 18. *Contenido.*

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

2. La memoria de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón debe incluir los siguientes apartados, que podrán ir acompañados de los anexos y planos que se consideren necesarios:

a) Análisis del sistema territorial de Aragón, considerando al menos los componentes siguientes:

– La población.
– El medio natural.
– El sistema de asentamientos.
– La vivienda.
– Las actividades económicas.
– Las infraestructuras.
– Los servicios públicos y equipamientos.
– El patrimonio cultural y ambiental.
– El paisaje.
– El régimen urbanístico del suelo.
– La organización político-administrativa.
– El contexto territorial.
– La movilidad.

b) Diagnóstico de la situación de cada uno de los componentes del sistema territorial de Aragón.

3. El documento del modelo territorial contiene:

a) El modelo de ordenación y desarrollo territorial sostenible de la Comunidad Autónoma, comprensivo de los componentes enumerados en el apartado 2.a) de este artículo. El modelo ha de permitir coordinar las actuaciones con incidencia territorial de los diferentes poderes públicos y de los agentes sociales y económicos que operen en la Comunidad Autónoma.

b) Las estrategias para alcanzar el modelo propuesto.

c) Los indicadores e índices para la evaluación y el seguimiento de la evolución de la estructura territorial en relación con el modelo propuesto.

4. En las normas de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón se incluye el conjunto de reglas de aplicación directa o que incidan en la previsión de desarrollo del planeamiento, información o gestión territorial, en el planeamiento urbanístico municipal y en las actuaciones sectoriales que la Comunidad Autónoma puede dictar para aplicar las estrategias propuestas, en el ámbito de su competencia.

5. Para su difusión pública, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio elaborará un documento resumen de los anteriores, que pueda ser comprendido por las personas no especializadas en ordenación del territorio.

Artículo 19. *Procedimiento.*

1. La decisión de elaborar la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón corresponde al Gobierno de Aragón, a iniciativa de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial.

2. La elaboración del proyecto de Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón corresponderá al Departamento competente en materia de ordenación del territorio.

3. El proyecto de Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón se someterá al procedimiento de evaluación ambiental. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio actuará como promotor de este instrumento a efectos de lo establecido en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

4. El proyecto de Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón debe someterse a información pública durante un periodo de dos meses, mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial de Aragón», garantizando la participación ciudadana en los términos fijados en el artículo 16 de esta Ley.

5. Una vez finalizado el periodo de información pública, corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón informar el proyecto de Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.

6. Compete a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial la elevación del proyecto de Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón al Consejo de Gobierno para su aprobación provisional.

7. La Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón aprobada provisionalmente por el Gobierno de Aragón se somete a las Cortes de Aragón para su examen como plan o programa en los términos previstos en su Reglamento.

8. La aprobación definitiva de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón corresponde al Gobierno de Aragón mediante Decreto.

9. La publicación de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón comprenderá el documento resumen y las normas, además de los documentos exigidos en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Artículo 20. *Alteraciones.*

1. Las alteraciones de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón pueden revestir forma de revisiones o modificaciones:

a) Se consideran revisiones los supuestos de nueva elaboración de la memoria, del documento del modelo territorial y de las normas, así como la introducción de novedades que alteren el significado general de cualquiera de los contenidos de la Estrategia.

b) Se consideran modificaciones cualesquiera otras alteraciones de la Estrategia.

2. Las revisiones de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón se sujetarán enteramente a las reglas de contenido y procedimiento para su aprobación establecidas en los artículos anteriores.

3. Las modificaciones de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón deben someterse previamente al procedimiento de evaluación ambiental que proceda de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental de Aragón y, una vez observados los trámites que correspondan de acuerdo con dicha ley, deben seguir el procedimiento

establecido en el artículo anterior de esta ley, con la salvedad de que el Gobierno de Aragón puede aprobar la modificación sin necesidad de someterla a debate de las Cortes de Aragón, debiendo, en todo caso, remitirle la modificación aprobada.

4. La Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón podrá también ser modificada mediante la aprobación definitiva de un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón en todos aquellos aspectos derivados de la inserción de dicho Plan o Proyecto en el modelo territorial de Aragón, según lo dispuesto en el artículo 41.7 de esta ley.

CAPÍTULO II

Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 21. *Modalidades.*

1. Las Directrices de Ordenación Territorial pueden pertenecer a las siguientes modalidades:

a) Directrices zonales, con la finalidad de establecer la ordenación territorial de comarcas o zonas delimitadas por sus características homogéneas o funcionales.

b) Directrices especiales, con la finalidad de ordenar la incidencia sobre el territorio de determinadas actividades económicas o administrativas, o de elementos relevantes del sistema territorial.

2. El ámbito de aplicación de las Directrices de Ordenación Territorial no ha de circunscribirse necesariamente a límites administrativos.

3. En ningún caso la elaboración, tramitación y aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial requiere de la previa aprobación de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, sin perjuicio de la necesaria adaptación de aquéllas a ésta.

4. Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales regulados en el Decreto Legislativo 1/2015, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Espacios Protegidos de Aragón, tienen, a los efectos establecidos en esta Ley, el carácter de Directrices de Ordenación Territorial especiales, pero se rigen por su normativa específica y tienen prevalencia sobre los instrumentos de ordenación territorial.

Artículo 22. *Contenido.*

1. Las Directrices de Ordenación Territorial se integran documentalmente por la memoria, las estrategias, las normas y el documento resumen.

2. La memoria debe incluir los siguientes apartados, que podrán ir acompañados de los anexos y planos que se consideren necesarios:

a) Los elementos recogidos en el artículo 18.2.a) de esta Ley, incluyendo en las Directrices especiales el análisis de la actividad o elemento relevante y de aquellos aspectos del sistema territorial directamente relacionados.

b) Diagnóstico de la situación de la zona, actividad o elemento relevante objeto de las Directrices y evaluación de los componentes significativos de la estructura territorial.

3. El documento de estrategias contiene:

a) La especificación de los objetivos territoriales a conseguir de acuerdo con las necesidades de la zona o actividad, o las características del elemento relevante objeto de las Directrices, teniendo en cuenta los objetivos y estrategias establecidos en el título preliminar de esta Ley y, en su caso, en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.

b) Las estrategias para alcanzar dichos objetivos.

c) Los indicadores e índices para el seguimiento de la evolución de la zona, actividad o elemento objeto de las Directrices.

4. En las normas de las Directrices de Ordenación Territorial se incluye el conjunto de reglas de aplicación directa o que incidan en la previsión de desarrollo del planeamiento, información o gestión territorial, en el planeamiento urbanístico municipal y en las actuaciones sectoriales que la Comunidad Autónoma puede dictar para aplicar las estrategias propuestas, en el ámbito de su competencia.

5. Para su difusión pública, se elaborará un documento resumen de los anteriores, que pueda ser comprendido por las personas no especializadas en ordenación del territorio.

6. Las Directrices zonales incluirán también un anexo que tendrá carácter recopilatorio de la normativa aplicable a las diferentes situaciones básicas y clases de suelo reguladas conforme a la legislación y el planeamiento urbanísticos. Este anexo podrá ser actualizado por orden del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

7. Las Directrices zonales deberán hacer referencia a las Directrices especiales ya existentes que afecten a su ámbito territorial de aplicación, integrando su contenido estratégico y normativo en los documentos correspondientes, en lo relativo al ámbito de aplicación coincidente.

8. En el caso de aprobarse unas Directrices especiales con un ámbito territorial de aplicación coincidente, total o parcialmente, con el de unas Directrices zonales ya existentes, podrá incorporarse a éstas, mediante orden del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, un anexo que haga referencia a las nuevas Directrices especiales que sean de aplicación en el ámbito territorial coincidente. Dicho anexo incorporará las estrategias y normativa de las Directrices especiales aprobadas.

9. En la elaboración de las Directrices zonales se tomará en consideración el modelo territorial y el catálogo de actuaciones a desarrollar fijados, en su caso, en la planificación de carácter estratégico en el ámbito comarcal correspondiente.

10. Las directrices de ordenación territorial, cuyo ámbito incluya total o parcialmente las áreas de influencia de planes y proyectos de interés general de Aragón de centros de esquí y de montaña, deberán incluir las siguientes determinaciones:

a) Medidas tendentes a consolidar, mejorar y preservar el sistema de núcleos de población, conforme a lo establecido en la normativa territorial.

b) Medidas tendentes a potenciar la calificación y el desarrollo prioritarios de usos hoteleros o, en general, de alojamientos turísticos en sus diferentes modalidades, frente a los residenciales.

c) Análisis de los desarrollos residenciales de los municipios del área de influencia y su relación con los centros de esquí y de montaña, pudiendo establecer determinaciones relativas a los modelos de crecimiento urbanístico, así como a la vinculación entre actuaciones previstas en diferentes ámbitos territoriales, que se incluirían en los correspondientes planes urbanísticos.

Artículo 23. *Procedimiento.*

1. La decisión de elaborar Directrices de Ordenación Territorial corresponde al Gobierno de Aragón, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, a iniciativa propia o del Departamento competente por razón de la materia.

2. La elaboración de Directrices de Ordenación Territorial se lleva a cabo conforme a las siguientes reglas:

a) La elaboración de las Directrices zonales corresponde al Departamento competente en materia de ordenación del territorio, y la de las Directrices especiales al Departamento competente por razón de la actividad en cuestión.

b) La Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial podrá encargar la elaboración de cualesquiera Directrices a dos o más departamentos conjuntamente.

3. Las Directrices de Ordenación Territorial se someterán al procedimiento de evaluación ambiental. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio actuará como promotor de estos instrumentos a efectos de lo establecido en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

4. El proyecto de Directrices de Ordenación Territorial debe someterse a información pública durante un periodo de dos meses, mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial de Aragón», garantizando la participación ciudadana en los términos fijados en el artículo 16 de esta Ley. En el caso de las Directrices zonales, se someterá también a informe de las entidades locales afectadas. El plazo para la emisión de los informes es de dos meses, considerándose que son favorables si transcurre dicho plazo sin pronunciamiento expreso.

5. Una vez finalizado el periodo de información pública, corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón informar el proyecto de Directrices de Ordenación Territorial.

6. Corresponde a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial la elevación del proyecto de Directrices de Ordenación Territorial al Gobierno de Aragón para su aprobación definitiva mediante Decreto.

7. La publicación de las Directrices de Ordenación Territorial comprenderá exclusivamente el documento resumen de la memoria, las estrategias y las normas, además de los documentos exigidos en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Artículo 24. *Alteraciones.*

1. Toda alteración de las Directrices de Ordenación Territorial ha de justificarse en una memoria adecuada en función de su objeto y se sujeta a las reglas de procedimiento establecidas en el artículo anterior.

2. No obstante, las alteraciones de las Directrices de Ordenación Territorial que se deriven de la aprobación o alteración de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón podrán incorporarse en las mismas por el Departamento competente para su elaboración, trasladando el documento a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, que lo elevará al Gobierno de Aragón para su aprobación definitiva mediante Decreto.

Artículo 25. *Suspensión de instrumentos urbanísticos.*

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

a) La finalidad de la suspensión habrá de ser la elaboración o alteración de Directrices de Ordenación Territorial que afecten al ámbito territorial objeto de la suspensión.

b) El acuerdo de suspensión delimitará los ámbitos afectados, se publicará en el «Boletín Oficial de Aragón», y será inmediatamente ejecutivo a partir de dicha publicación.

c) La suspensión quedará sin efecto si el Gobierno de Aragón no adoptara la decisión de elaborar o alterar las correspondientes Directrices de Ordenación Territorial en el plazo máximo de un mes desde la publicación del acuerdo de suspensión.

d) El plazo máximo de duración de la suspensión será de dos años.

e) La suspensión podrá levantarse en cualquier momento y quedará en todo caso sin efecto al publicarse las correspondientes Directrices de Ordenación Territorial o al transcurrir el plazo máximo de duración de la misma.

f) Si llegara a transcurrir el plazo máximo de duración de la suspensión sin haberse aprobado las Directrices de Ordenación Territorial, no podrá volver a producirse una nueva suspensión con el mismo objeto hasta pasados cuatro años.

CAPÍTULO III

Efectos de los instrumentos de planeamiento territorial

Artículo 26. *Efectos.*

1. Las formulaciones de carácter estratégico contenidas en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón y en las Directrices de Ordenación Territorial tienen el valor de criterios determinantes del ejercicio de las potestades de todas las Administraciones públicas, con las salvedades siguientes:

a) Cuando afecten al ejercicio de competencias estatales, corresponde al órgano competente establecido en la legislación del Estado ponderar los criterios expresados en los instrumentos de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma, incluido, cuando proceda, el Dictamen Autonómico sobre los Planes y Proyectos del Estado.

b) Cuando los departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma, sus organismos públicos y demás entidades integrantes del sector público de la Comunidad

Autónoma, o las entidades locales, en el ejercicio de sus competencias, prevean actuaciones concretas que supongan una desviación de los citados criterios, se deberá plantear la cuestión ante el Gobierno de Aragón, que resolverá de forma motivada, valorando su conveniencia para los intereses públicos.

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

TÍTULO III

Instrumentos de Gestión Territorial e Instrumentos Especiales de Ordenación Territorial

CAPÍTULO I

Instrumentos de Gestión Territorial: los Programas de Gestión Territorial

Artículo 27. *Finalidad.*

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

Artículo 28. *Contenido.*

1. Los Programas de Gestión Territorial deberán contener, entre sus determinaciones, el conjunto de acciones públicas orientadas a compensar las disfunciones territoriales existentes en la Comunidad Autónoma, especialmente en las zonas más desfavorecidas, pudiendo articular a estos efectos un Fondo de Cohesión Territorial basado en el sistema de indicadores contemplados en esta ley.

2. Los Programas de Gestión Territorial incorporarán, al menos, el siguiente contenido:

a) Delimitación de su ámbito material y territorial.

b) Enumeración y descripción técnica de las actuaciones.

c) Medidas para garantizar la coherencia de las actuaciones del Programa con otras actuaciones ejecutadas o previstas por cualesquiera poderes públicos.

d) Plazos para el desarrollo de las actuaciones.

e) Estudio económico-financiero en el que se valoren los costes de las actuaciones a realizar y se definan los recursos para su financiación.

f) Sistema de gestión, seguimiento y control del cumplimiento del Programa.

Artículo 29. *Procedimiento.*

1. La decisión de elaborar Programas de Gestión Territorial corresponde al Gobierno de Aragón, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, a iniciativa propia o del Departamento competente.

2. La elaboración de los Programas de Gestión Territorial corresponde al Departamento o Departamentos competentes por razón de la materia. La Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial podrá encargar la elaboración de Programas de Gestión Territorial a dos o más departamentos conjuntamente.

3. Simultáneamente a la elaboración del Programa, se incluirán en el anteproyecto de presupuestos de cada Departamento las previsiones necesarias para atender a la financiación de aquél o se iniciará la tramitación del procedimiento administrativo o legislativo que se considere necesario para garantizar su financiación.

4. Los Programas de Gestión Territorial deben someterse previamente al procedimiento de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

5. Una vez seguidos los procedimientos que correspondan, conforme a lo previsto en el apartado anterior, el proyecto de Programa debe someterse, durante el plazo de un mes, a información pública y a informe de las entidades locales en cuyo ámbito territorial se proyecten las actuaciones. Transcurrido el plazo para la emisión de los informes de las entidades locales sin pronunciamiento expreso, se considerará que son favorables.

6. Una vez finalizado el periodo de información pública, corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón informar el proyecto de Programa de Gestión Territorial.

7. La aprobación del Programa compete al Gobierno de Aragón mediante Decreto, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial.

Artículo 30. *Alteraciones.*

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

Artículo 31. *Ejecución.*

1. Las actuaciones previstas para cada año en los Programas de Gestión Territorial han de ser tenidas en cuenta necesariamente por el Gobierno de Aragón en la elaboración del proyecto anual de presupuestos de la Comunidad Autónoma.

2. Los Programas de Gestión Territorial pueden servir de base para la celebración de convenios y acuerdos de cooperación con las entidades locales y con la Administración General del Estado, pudiendo encomendarse las respectivas actuaciones, en todo o en parte, a consorcios u otras entidades públicas o privadas.

CAPÍTULO II

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

Artículo 32. *Definición.*

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

Artículo 33. *Objeto.*

1. Podrán ser objeto de Planes y Proyectos de Interés General de Aragón actuaciones territoriales relevantes como las siguientes:

a) La ejecución de grandes equipamientos, infraestructuras e instalaciones.

b) La ejecución de planes y programas propios de la Administración de la Comunidad Autónoma o gestionados conjuntamente con otras Administraciones Públicas.

c) La implantación de actividades energéticas, industriales, de servicios o de ocio de especial importancia, tales como los centros de esquí y montaña definidos en la legislación turística.

2. Los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón se ubicarán preferentemente en suelo urbanizable no delimitado o en suelo no urbanizable genérico. Cuando hubieran de afectar a otras clases o categorías de suelo, habrá de justificarse motivadamente tanto la necesidad de la concreta ubicación como la compatibilidad con los valores propios del suelo afectado.

3. A los efectos previstos en esta ley, los planes con incidencia territorial previstos en otras leyes o reglamentos no tienen la consideración de Planes de Interés General de

Aragón, salvo que así se prevea legalmente, por lo que serán objeto del informe territorial del Consejo de Ordenación Territorial de Aragón previsto en los artículos 9.5.d) y 65.

Artículo 34. *Promotor inicial.*

1. Los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón podrán ser promovidos:

a) Por iniciativa pública, que pueden ejercer tanto los departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma como los organismos públicos, las empresas públicas y las demás entidades integrantes del sector público de la Comunidad Autónoma.

b) Por iniciativa privada de cualquier persona natural o jurídica.

2. Con independencia de la forma de promoción inicial del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, el Gobierno de Aragón podrá reservar la condición definitiva de promotor a un Consorcio de Interés General de Aragón, a una sociedad urbanística o a una persona seleccionada en concurso público conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta ley.

3. También podrá el Gobierno de Aragón vincular la promoción y ejecución de un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón a los términos de un contrato de colaboración entre el sector público y el sector privado, conforme a lo previsto en la legislación reguladora de los contratos del sector público.

Artículo 35. *Declaración del interés general.*

1. Con carácter previo a la aprobación de un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, deberá producirse la declaración formal del interés general por parte del Gobierno de Aragón.

2. Para iniciar el procedimiento, el promotor habrá de presentar ante la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial la siguiente documentación:

a) Características fundamentales del Plan o Proyecto y justificación del interés general del mismo.

b) Inserción del Plan o Proyecto en el modelo territorial de la Comunidad Autónoma definido en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón o, en su caso, justificación de la modificación que dicho Plan o Proyecto introduce en el modelo territorial de Aragón.

c) Previsión del impacto territorial del Plan o Proyecto.

d) Previsiones organizativas para la gestión del Plan o Proyecto y para el fomento de las actividades económicas y sociales que garanticen la distribución, en el área de influencia y para las entidades locales afectadas, si el ámbito de actuación se halla definido ya en esta fase del proyecto, de los aprovechamientos y otros ingresos derivados de dicho Plan o Proyecto.

e) En el caso de Planes, deberán especificarse los proyectos mediante los cuales se ejecutarán.

f) En el caso de Planes, documento inicial estratégico o documento ambiental estratégico, y, en el caso de Proyectos, estudio de impacto ambiental o documento ambiental, con el contenido establecido en la legislación vigente en materia de evaluación ambiental.

g) Cuantos otros documentos se consideren preceptivos en la normativa aplicable.

3. A la vista de la documentación, la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial podrá designar los departamentos que, por su relación con la materia objeto del Plan o Proyecto, colaborarán con el departamento competente en materia de ordenación del territorio mediante la emisión de informe en el expediente.

4. El departamento competente en materia de ordenación del territorio otorgará audiencia a las entidades locales afectadas por plazo máximo de un mes y recabará informe del Consejo Local de Aragón y de los departamentos colaboradores, que habrán de pronunciarse sobre el contenido de la documentación a que se refiere el apartado 2.f) de este artículo.

5. Concluido el trámite anterior, el departamento competente en materia de ordenación del territorio elaborará un informe con las conclusiones que, junto al expediente completo, someterá a informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón por plazo de un mes.

6. El departamento competente en materia de ordenación del territorio remitirá la propuesta a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, que la elevará con su informe al Gobierno de Aragón para la declaración, en su caso, del interés general del Plan o Proyecto.

7. En cualquier fase del procedimiento, el departamento competente en materia de ordenación del territorio, la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial o el Gobierno de Aragón podrán requerir del promotor la presentación de la documentación complementaria que se considere precisa y también poner fin al procedimiento por considerar, discrecional, pero motivadamente, que el Plan o Proyecto carece de interés general.

8. La declaración del interés general por el Gobierno de Aragón será requisito previo para que pueda seguirse el procedimiento de aprobación del Plan o Proyecto, pero no condicionará la resolución que se derive de dicho procedimiento. En los casos de iniciativa privada, la correspondiente solicitud se entenderá desestimada por el transcurso de tres meses desde su presentación completa sin resolución expresa.

9. En el acuerdo por el que se declare el interés general de un Plan o Proyecto, el Gobierno de Aragón podrá concretar su área de influencia y las entidades locales que se deben considerar afectadas a los efectos de lo previsto en el presente artículo y en la legislación urbanística y sectorial.

10. Para la declaración de interés general de planes o proyectos de centros de esquí o de montaña, deberán respetarse los siguientes criterios:

a) Medidas tendentes a potenciar la calificación y el desarrollo prioritarios de usos hoteleros o, en general, de alojamientos turísticos en sus diferentes modalidades, frente a los residenciales.

b) Respeto al paisaje urbano y a las características urbanísticas y constructivas tradicionales en cada población.

c) Se evitarán nuevas urbanizaciones en alta montaña, actuando en el entorno de núcleos existentes, con la finalidad de consolidar, mejorar y preservar el sistema de núcleos de población.

11. La documentación para tramitar la declaración de interés general de planes o proyectos de centros de esquí o de montaña incluirá una propuesta de actuación en núcleos existentes de su área de influencia, con la finalidad de consolidar, mejorar y preservar el sistema de núcleos de población existente. Para su elaboración, se tendrán en cuenta los servicios existentes en los núcleos sobre los que se realice la propuesta de actuación. Esta propuesta incluirá, además, los siguientes aspectos:

a) Análisis de los desarrollos residenciales de los municipios del área de influencia y su relación con los centros de esquí y de montaña, pudiendo establecerse límites para su crecimiento en relación con su dimensión o criterios para establecerlos.

b) Posibles alternativas a incorporar en los planeamientos correspondientes que vinculen la ordenación y gestión de actuaciones inmobiliarias a las inversiones precisas para su implantación y mejora, garantizando, en todo caso, el estricto cumplimiento de los criterios y límites establecidos con carácter general en la normativa de ordenación del territorio y urbanismo.

c) Soluciones de transporte vinculadas a la propuesta realizada.

Artículo 36. *Declaración implícita.*

1. Cuando la actividad susceptible de ser promovida mediante un Proyecto de Interés General de Aragón estuviera contemplada en planes aprobados por el Gobierno de Aragón y determinado el municipio o los municipios previstos para su ubicación, podrá considerarse de interés general a los efectos de quedar exenta del trámite previo de declaración contemplado en el artículo anterior.

2. Del mismo modo, los proyectos contemplados en los Planes cuyo interés general hubiese sido declarado por el Gobierno de Aragón y estuviese determinado el municipio o los municipios previstos para su ubicación quedarán también exentos del trámite previo de declaración de su interés general.

3. El promotor de estos proyectos podrá proseguir, en su caso, con el resto de la tramitación establecida para la aprobación de Proyectos de Interés General de Aragón, debiendo iniciar los trámites de la evaluación ambiental conforme se establece en el artículo 40.

Artículo 37. *Promotor definitivo.*

1. El Gobierno de Aragón podrá determinar, en la misma declaración de interés general del Plan o Proyecto o en cualquier momento posterior, quién asume la condición definitiva de promotor conforme a lo establecido en este artículo.

2. Cuando el Gobierno de Aragón opte por la creación de un Consorcio de Interés General para asumir la condición definitiva de promotor del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, se observarán las siguientes reglas:

a) En el Consorcio de Interés General tendrán derecho a participar exclusivamente la Administración de la Comunidad Autónoma, las entidades locales afectadas, la Administración General del Estado y las entidades privadas sin ánimo de lucro que tengan finalidades de interés público concurrentes, cuya representación en los órganos de gobierno estará en función de sus respectivas aportaciones.

b) El Consorcio de Interés General se constituirá en el plazo máximo de dos meses desde su designación como promotor definitivo. Cuando los municipios afectados renuncien a participar en el Consorcio o transcurra dicho plazo sin que la constitución del Consorcio haya tenido lugar, la Administración de la Comunidad Autónoma asumirá directamente la totalidad de las competencias precisas para la gestión del Plan o Proyecto de Interés General. Las entidades locales afectadas podrán asociarse voluntariamente, en la forma que reglamentariamente se determine, a la actividad de la Administración autonómica, cabiendo igualmente, desde que adopten dicha iniciativa y previo convenio interadministrativo, la organización en forma consorcial.

3. Cuando el Gobierno de Aragón atribuya la condición definitiva de promotor a una sociedad urbanística, esta podrá llevar a cabo la gestión y ejecución del correspondiente Plan o Proyecto de Interés General de Aragón bajo la dependencia directa de la Administración de la Comunidad Autónoma o del Consorcio de Interés General.

4. Cuando el Gobierno de Aragón confiera definitivamente la promoción a la iniciativa privada, el correspondiente promotor será seleccionado en concurso público conforme a lo establecido reglamentariamente.

5. Cuando el Gobierno de Aragón vincule la promoción a los términos de un contrato de colaboración entre el sector público y el sector privado, se aplicará lo establecido en la legislación reguladora de los contratos del sector público.

6. Quien hubiese ejercido inicialmente la iniciativa privada, siempre que no se le atribuyese la promoción definitiva del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, tendrá derecho, en los términos previstos reglamentariamente, a resarcirse del valor de la actividad técnica y profesional desarrollada incrementado con el correspondiente beneficio empresarial.

Artículo 38. *Convocatoria pública de selección de la ubicación.*

1. Cuando la concreta ubicación del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón no estuviere predeterminada en la correspondiente propuesta de actuación, el consejero competente en materia de ordenación del territorio podrá seleccionar la ubicación más adecuada a través de convocatoria pública, con objeto de que cualesquiera interesados puedan ofrecer posibles ubicaciones, conforme a las características fundamentales de la actuación propuesta, siempre que acrediten la disponibilidad del suelo necesario y el informe previo de los ayuntamientos afectados.

2. En el caso de que se optase por una convocatoria pública de selección de la ubicación del Plan o Proyecto, antes de su resolución se requerirán los siguientes informes:

a) Informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón cuando las propuestas presentadas al concurso excedan del ámbito de un término municipal o cuando, estando restringidas a un único municipio, tal limitación no hubiese quedado recogida en la

declaración de interés general del Plan o Proyecto. El informe analizará la adecuación de las ubicaciones propuestas al modelo territorial de la Comunidad Autónoma.

b) Informe del departamento competente en materia de urbanismo, que versará sobre el impacto de las ubicaciones propuestas sobre la ordenación urbanística municipal.

c) Informe del departamento competente en materia de medio ambiente, que versará sobre el impacto de las ubicaciones propuestas sobre el medio ambiente. Este informe no condicionará en modo alguno el resultado de la posterior tramitación ambiental del proyecto en la ubicación que finalmente resulte seleccionada.

d) Informe del departamento competente en materia de patrimonio cultural, que versará sobre el impacto de las ubicaciones propuestas sobre el patrimonio cultural, y que podrá descartar, con carácter vinculante, aquellas ubicaciones claramente incompatibles con su conservación.

3. El consejero competente en materia de ordenación del territorio podrá seleccionar la ubicación que considere más adecuada a las características del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, conforme a las bases de la convocatoria, o declararla desierta de forma motivada.

Artículo 39. *Tanteo y retracto.*

1. Cuando la ubicación de un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón estuviera determinada en el acuerdo del Gobierno de Aragón de declaración del interés general, el ámbito correspondiente tendrá la consideración de área de tanteo y retracto para el destino especificado en la declaración de interés general, sometiéndose a tal fin al régimen establecido en la legislación urbanística.

2. Transcurridos cinco años desde la determinación de la ubicación de un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón sin que este hubiere sido definitivamente aprobado, los terrenos correspondientes dejarán de estar sujetos al régimen establecido en el apartado anterior de este artículo.

Artículo 40. *Evaluación ambiental.*

1. Con la declaración del interés general por el Gobierno de Aragón de un Plan o Proyecto, una vez seguido el procedimiento de selección del promotor particular cuando sea procedente, se iniciarán los trámites correspondientes a la evaluación ambiental del Plan o Proyecto. A estos efectos, el departamento competente en materia de ordenación del territorio remitirá al órgano ambiental la documentación presentada por el promotor, así como los informes que hubieran sido emitidos por los departamentos y entidades locales consultados.

2. El órgano ambiental podrá utilizar la documentación presentada por el promotor para la declaración de su interés general a que se refiere el artículo 35.2.f) de esta ley como memoria resumen del Plan o Proyecto. Igualmente, dicho órgano ambiental podrá prescindir de consultar, en esta fase, a aquellos órganos administrativos o entidades locales que ya hubiesen sido consultados en el trámite de declaración del interés general.

Artículo 41. *Procedimiento de aprobación.*

1. Corresponde al promotor formular y presentar ante el departamento competente en materia de ordenación del territorio, cuando este no fuera también el promotor, los distintos documentos que hayan de integrar el Plan o Proyecto de Interés General de Aragón.

2. La aprobación inicial del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón corresponde al consejero del departamento competente en materia de ordenación del territorio.

3. Una vez aprobado inicialmente el Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, este se someterá a información y participación pública junto con el estudio ambiental estratégico o documento ambiental estratégico, en el caso de Planes, o con el estudio de impacto ambiental o documento ambiental para el caso de Proyectos, según proceda, por un plazo mínimo de dos meses, debiendo incluir, al menos, las consultas que hubiere indicado el órgano ambiental, así como audiencia a las entidades locales afectadas, que informarán particularmente sobre la delimitación del ámbito de ordenación o actuación. Igualmente, se podrán recabar cuantos informes sean preceptivos o se consideren convenientes.

4. Cuando el Plan o Proyecto esté sujeto a evaluación ambiental y concluido el periodo de información y participación pública, el departamento competente en materia de ordenación del territorio recabará del órgano ambiental la resolución ambiental que proceda, para lo cual deberá remitir la documentación completa del expediente, incorporando una memoria explicativa de cómo se ha tenido en cuenta en el Plan o Proyecto el resultado de las consultas y la información pública. La resolución ambiental que proceda, cuando resulte exigible, deberá ser notificada en el plazo máximo de cuatro meses desde su solicitud.

5. Notificada la resolución ambiental que resulte exigible en cada caso, podrá aprobarse definitivamente el Plan o Proyecto con las modificaciones que procedieren.

6. La aprobación definitiva de los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón corresponde al Gobierno de Aragón, a propuesta del consejero del departamento competente en materia de ordenación del territorio.

7. Cuando la aprobación de un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón exija la alteración de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, deberá proponerse el nuevo texto, tramitándose de forma paralela la modificación de esta, con la salvedad de que el Gobierno de Aragón puede aprobar la modificación sin necesidad de someterla a debate de las Cortes de Aragón, debiendo, en todo caso, remitirle la modificación aprobada.

Artículo 42. *Procedimiento de modificación de Planes y Proyectos de Interés General.*

1. Las modificaciones de Planes y Proyectos de Interés General pueden ser sustanciales o no sustanciales.

2. El promotor del Plan y/o Proyecto de Interés General que solicite la modificación deberá presentar la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa de la necesidad de la modificación.

b) Definición del nuevo contenido del Plan o Proyecto con el mismo grado de detalle que el original.

c) Determinación de los efectos territoriales de la modificación solicitada.

3. A la vista de la documentación presentada, el departamento competente en materia de ordenación territorial, de forma motivada, determinará el carácter sustancial o no sustancial de la modificación, utilizando los siguientes criterios:

a) Grado de alteración de los elementos que sustentaron la declaración de interés general del Plan o Proyecto: características fundamentales, inserción en el modelo territorial, impacto territorial y previsiones organizativas para su gestión.

b) Coherencia con los instrumentos de ordenación territorial y en particular con la Estrategia de Ordenación del Territorio de Aragón.

c) Alteración del régimen urbanístico.

d) Modificación del régimen de cesiones.

La modificación de un Plan o Proyecto no podrá declararse no sustancial cuando esté sujeta al trámite de evaluación ambiental.

4. Las modificaciones sustanciales se tramitarán según el procedimiento establecido en el artículo anterior.

5. Las declaradas como no sustanciales seguirán el procedimiento abreviado que se establece a continuación y que corresponderá tramitar al departamento competente en materia de ordenación del territorio:

a) La propuesta de modificación se someterá, por plazo máximo de un mes, a los trámites de información pública, audiencia e informe de cuantas Administraciones se hubiera consultado en el procedimiento de aprobación del Plan o Proyecto.

b) Concluido el trámite anterior, el departamento competente en materia de ordenación del territorio elevará informe-propuesta al consejero de dicho departamento, quien, a la vista de la documentación recibida, aprobará, en su caso, la modificación no sustancial.

Artículo 43. *Determinaciones.*

Los documentos integrantes de los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón establecerán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) La delimitación del ámbito objeto de ordenación o actuación.

b) Los estudios previos de las instalaciones o edificaciones objeto de la actuación.

c) Las previsiones contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, si los hubiere, y la articulación con las mismas, incluyendo específicamente la descripción de las posibles discrepancias con aquella ordenación determinantes de su necesaria alteración conforme a la legislación urbanística.

d) El análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y las medidas correctoras que se proponen.

e) La programación temporal de la ejecución del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, con previsión, en su caso, de distintas fases en la ejecución de las obras.

f) Un estudio económico-financiero en el que se precisarán los costes del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y las fuentes de financiación a utilizar, con la justificación de su viabilidad económica y del canon que, en su caso, deba pagarse al municipio.

g) Las medidas específicas propuestas para el fomento de actividades económicas y sociales en el área de influencia del correspondiente Plan o Proyecto de Interés General de Aragón.

Artículo 44. *Régimen urbanístico.*

1. En el caso de que la ejecución del Plan o Proyecto de Interés General llevara aparejada la urbanización de los terrenos afectados, se aplicarán las reglas siguientes:

a) El promotor habrá de aportar la propuesta de convenio interadministrativo con el municipio en relación con el momento y las condiciones de recepción por este de la urbanización y, en su caso, la asunción de la tutela de la entidad de conservación, las cesiones obligatorias, la cesión de aprovechamiento y, en general, sobre la gestión del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón.

b) Los Planes de Interés General de Aragón incluirán también la ordenación que ha de ejecutarse con el grado de detalle del plan parcial y, en todo caso, las determinaciones propias del proyecto de urbanización. Asimismo, incluirán los documentos necesarios para iniciar el expediente expropiatorio o de reparcelación forzosa, cuando hayan de gestionarse directamente, o el procedimiento de compensación o urbanización a seguir, cuando hayan de gestionarse indirectamente.

c) Los Proyectos de Interés General de Aragón incluirán también los proyectos precisos para ejecutar la edificación que autoricen con el grado de detalle exigible para la obtención del título habilitante de naturaleza urbanística que sea necesario y, en su caso, de actividad, incluyendo la urbanización complementaria que pudiera precisarse.

2. Los documentos integrantes de los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón podrán establecer cuantas determinaciones adicionales sean precisas, incluso las propias del plan general y, entre ellas, las siguientes:

a) Las determinaciones que afecten a la ordenación estructural o pormenorizada del suelo urbano o urbanizable delimitado cuando resulte estrictamente indispensable para garantizar su adecuada inserción en la trama urbana y, en particular, su conexión con las infraestructuras supramunicipales o los sistemas generales existentes o previstos, así como el establecimiento y la prestación de los servicios, indicando la forma de financiación de las actuaciones que contemple, que podrá ser, total o parcialmente, a cargo del propio Plan o Proyecto de Interés General de Aragón o, previa alteración del planeamiento urbanístico, de otros ámbitos de gestión urbanística ajenos al mismo conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

El municipio o municipios afectados deberán pronunciarse expresamente, en el trámite de informe al que se refiere el artículo 41.3, sobre la adecuación de estas determinaciones a la ordenación estructural del plan general, si lo hubiere, y la viabilidad de las formas de financiación planteadas en el Plan o Proyecto de Interés General de Aragón. De no hacerlo, o cuando se manifieste la disconformidad con la ordenación estructural, la cuestión se someterá a la consideración del Gobierno de Aragón en el trámite de aprobación definitiva del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, que decidirá lo que proceda.

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

Artículo 45. *Documentación.*

1. Los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón contendrán la ordenación estructural y pormenorizada que precisen para su plena funcionalidad en atención a las actuaciones que autoricen, reflejadas en los proyectos, planos, normas urbanísticas y restantes documentos que resulten necesarios.

2. Los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón incorporarán la documentación precisa para concretar sus determinaciones y, como mínimo, la siguiente:

a) Una memoria justificativa de la ordenación o la edificación, según proceda. Asimismo, se justificará la viabilidad económica y financiera de la actuación y, en su caso, la idoneidad del emplazamiento elegido.

b) Los planos de información, ordenación y proyecto.

c) Las normas urbanísticas.

d) El plan de etapas.

e) Un estudio económico-financiero comprensivo de la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.

f) La documentación ambiental precisa para la evaluación ambiental en cada fase del procedimiento.

Artículo 46. *Efectos.*

1. Atendidas la modalidad de actuación que autoricen y la clasificación originaria de los terrenos a los que afecten, siempre que sea necesario en función de las determinaciones de la ordenación urbanística vigente, la aprobación de Planes o Proyectos de Interés General de Aragón determinará la clasificación y calificación urbanísticas de los terrenos que constituyan su ámbito, conforme a los destinos que prevean, quedando adscritos a los correspondientes usos públicos los destinados a dotaciones locales o sistemas generales.

2. El acuerdo de aprobación del Plan o Proyecto implicará la declaración de utilidad pública o el interés social de las expropiaciones que, en su caso, sean necesarias para la ejecución del mismo, llevando implícita la declaración de necesidad de ocupación, en las condiciones establecidas por la legislación de expropiación forzosa. Asimismo, podrá implicar, cuando se establezca motivadamente en el Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, la declaración de urgencia de las expropiaciones precisas.

3. Las determinaciones de ordenación contenidas en los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón vincularán a los instrumentos de planeamiento de los municipios afectados y prevalecerán sobre los mismos. En todo caso, el consejero competente en materia de urbanismo podrá ordenar la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación urbanística, con objeto de adaptarlo en lo que proceda al contenido del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón.

4. A los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón les serán de aplicación las disposiciones sobre suspensión de licencias, efectos, vigencia y alteración y documentos refundidos de planeamiento que se establecen en la legislación urbanística, en cuanto resulten compatibles con las establecidas en esta ley.

Artículo 47. *Urbanización y edificación.*

1. Los Planes de Interés General de Aragón podrán autorizar la urbanización, siendo directamente ejecutables. Los correspondientes actos de edificación y uso del suelo, salvo

que hubieran sido declarados Proyectos de Interés General de Aragón, quedarán sujetos a la obtención del título habilitante de naturaleza urbanística conforme a la legislación urbanística.

2. Los Proyectos de Interés General de Aragón podrán autorizar la edificación, siendo directamente ejecutables sin necesidad de título habilitante de naturaleza urbanística, no pudiendo ser suspendidos sino por el Gobierno de Aragón o la autoridad judicial competente.

Artículo 48. *Ejecución.*

1. La ejecución tendrá lugar bajo la dependencia del departamento competente en materia de ordenación del territorio, conjuntamente con los departamentos colaboradores que emitirán los informes correspondientes en su materia, así como los actos administrativos necesarios. Corresponderán a la Administración de la Comunidad Autónoma, para la ejecución de los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón, cuantas potestades y competencias atribuye la legislación urbanística a los municipios para la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. Corresponde al consejero del departamento competente en materia de ordenación del territorio, conjuntamente con los consejeros de los departamentos colaboradores y conforme a los procedimientos establecidos en la legislación urbanística, la aprobación de planes o proyectos complementarios o modificados, así como de los expedientes relativos a cualesquiera instrumentos de gestión precisos para la ejecución del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón.

3. La ejecución de los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón podrá realizarse directa o indirectamente conforme a lo establecido en la legislación urbanística, a elección de la Administración. Podrán delimitarse ámbitos de gestión directa y de gestión indirecta en un mismo Plan o Proyecto de Interés General de Aragón.

4. Se podrán articular fórmulas de colaboración que permitan la delegación de competencias en las entidades locales afectadas para la tramitación de los instrumentos de gestión urbanística.

5. Los promotores de los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón, tanto si son particulares como si son organismos públicos, consorcios o empresas públicas, incluidas las sociedades urbanísticas reguladas en la legislación urbanística, tendrán la condición de beneficiarios de la expropiación en los términos establecidos en la legislación de expropiación forzosa. También tendrán dicha condición los organismos públicos, consorcios y empresas públicas cuando gestionen o ejecuten Planes o Proyectos de Interés General de Aragón.

6. La sustitución o subrogación de un tercero en la posición jurídica de la persona o entidad responsable de la ejecución requerirá autorización expresa, previa y conjunta, de los departamentos competentes en materia de ordenación del territorio y de los departamentos colaboradores.

Artículo 49. *Régimen de cesiones y recepción de la urbanización.*

Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales y cualesquiera otras que procedan, así como la recepción de las obras de urbanización, tendrán lugar conforme a lo establecido en la legislación urbanística para la recepción y conservación de las obras de urbanización y a las siguientes reglas:

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

b) No obstante, cualquier cesión tendrá lugar a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma para su posterior entrega al municipio, salvo que, mediando el correspondiente convenio interadministrativo simultáneo o posterior al Plan de Interés General de Aragón, se pacte la realización de las cesiones directamente al municipio. Podrá pactarse la transmisión al municipio de los terrenos correspondientes para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento

mediante la aprobación definitiva por el órgano autonómico competente del proyecto de reparcelación.

c) Salvo que lo haya hecho en un momento anterior, la Administración de la Comunidad Autónoma deberá entregar al municipio los terrenos correspondientes a las cesiones a las que se refiere la letra anterior cuando este reciba la urbanización y, en su caso, asuma la tutela de la entidad de conservación.

d) Salvo pacto en contrario en el convenio al que se refiere la letra b), el municipio no podrá disponer en forma alguna de los terrenos en los que se localice la cesión de aprovechamiento medio hasta que reciba la urbanización y, en su caso, asuma la tutela de la entidad de conservación. Dicha prohibición de disponer se hará constar expresamente en el proyecto de reparcelación, si lo hubiere, y deberá inscribirse, en todo caso, en el Registro de la Propiedad.

e) En el convenio al que se refiere la letra b), podrá acordarse la realización de la cesión de aprovechamiento a favor del Consorcio de Interés General o de la sociedad urbanística gestora del Plan de Interés General de Aragón, pudiendo computarse en tales casos como aportación al Consorcio o al capital social respectivamente.

Artículo 50. *Incumplimiento.*

1. El Gobierno de Aragón podrá declarar caducado un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, con prohibición expresa de cualquier acto ulterior de ejecución del mismo y los demás pronunciamientos que procedan sobre la responsabilidad en que se hubiera podido incurrir, previa audiencia al interesado, en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de los plazos de inicio o terminación, o interrupción de la ejecución por tiempo superior al autorizado o sin causa justificada.

b) Sustitución o subrogación de un tercero en la posición jurídica de la persona o entidad responsable de la ejecución sin autorización expresa previa.

c) Ejecución contraviniendo gravemente las previsiones contenidas en el Plan o Proyecto de Interés General de Aragón.

2. La declaración de caducidad se adoptará por el Gobierno de Aragón a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial. No obstante, también podrá el Gobierno de Aragón, a la vista de las circunstancias concurrentes, prorrogar los plazos de ejecución, imponiendo requisitos o condiciones que garanticen el puntual y exacto cumplimiento.

3. Dentro del mes siguiente a la declaración de la caducidad en los términos previstos en el apartado 1, el Gobierno de Aragón podrá asumir la ejecución.

4. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que el Gobierno de Aragón haya asumido la ejecución, se producirán los siguientes efectos:

a) Los terrenos comprendidos por el Plan o Proyecto de Interés General de Aragón recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanísticas que tuvieran al tiempo de la aprobación de aquél.

b) La persona o entidad responsable de la ejecución del Proyecto de Interés General caducado deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución y perderá, en su caso, la garantía que tuviera constituida.

TÍTULO IV

Instrumentos de información territorial

CAPÍTULO I

Sistema de Información Territorial

Artículo 51. *Constitución.*

Se constituye el Sistema de Información Territorial de Aragón, como servicio público gestionado por el Instituto Geográfico de Aragón, correspondiendo al Gobierno de Aragón establecer las condiciones y facilidades para el ejercicio del derecho de acceso al mismo, especialmente por vía telemática, conforme al criterio de libre acceso a los datos disponibles por la Administración pública.

Artículo 52. *Contenido.*

1. El Sistema de Información Territorial de Aragón está integrado por toda la información con trascendencia territorial producida o archivada por los diferentes departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma, sus organismos públicos y demás entidades integrantes del sector público de la Comunidad Autónoma, a quienes incumbe la responsabilidad de catalogar y mantener adecuadamente la citada información; por la producida o archivada por las entidades locales, a las que incumbe la responsabilidad de mantenerla adecuadamente, así como por la información facilitada por la Administración General del Estado.

2. La cartografía constituye un elemento esencial del Sistema de Información Territorial de Aragón. La producción, el mantenimiento y la gestión de la cartografía básica que corresponda a la Comunidad Autónoma se encomiendan al Instituto Geográfico de Aragón.

3. El Sistema de Información Territorial de Aragón puede comprender también toda información con trascendencia territorial facilitada por cualesquiera personas y entidades, de conformidad, en su caso, con lo establecido en los correspondientes convenios de colaboración.

4. El Sistema de Información Territorial de Aragón se ajustará a los estándares y protocolos establecidos conforme a la legislación reguladora de las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España.

Artículo 53. *Organización.*

1. El Instituto Geográfico de Aragón proporciona la asistencia técnica necesaria y la metodología para la obtención, el archivo, el intercambio y la difusión de la información con trascendencia territorial.

2. Reglamentariamente, se establecerá el régimen de funcionamiento, intercambio y utilización del Sistema de Información Territorial de Aragón.

Artículo 54. *Obligación.*

Los departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma, sus organismos públicos y demás entidades integrantes del sector público de la Comunidad Autónoma, así como las entidades locales, tienen obligación de facilitar la información disponible de trascendencia territorial que se les solicite para el Sistema de Información Territorial de Aragón en las condiciones previstas en el apartado 1 del artículo 52 de esta ley.

CAPÍTULO II

Documentos Informativos Territoriales y otros instrumentos de información territorial

Artículo 55. *Documentos Informativos Territoriales.*

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

2. Los Documentos Informativos Territoriales son el conjunto de datos georreferenciados que permitan el análisis temático y estadístico del territorio y su representación cartográfica, gráfica o por cualquier otra técnica de visualización.

3. Los Documentos Informativos Territoriales contendrán, como mínimo:

a) Memoria donde se defina el documento, la metodología aplicada y el análisis de datos y conclusiones.

b) Caracterización de los datos y análisis geoestadísticos, incluyendo tipología, fuente, ámbito territorial, unidades, método estadístico y representación gráfica y tabular.

c) Mapas y bases de datos ajustados a los estándares y protocolos establecidos conforme a la legislación reguladora de las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España.

Artículo 56. *Sistema de Indicadores Territoriales.*

1. Corresponde al Instituto Geográfico de Aragón establecer variables territoriales susceptibles de ser estimadas cualitativa y cuantitativamente, que han de servir como elementos del Sistema de Indicadores Territoriales de la Comunidad Autónoma para realizar el seguimiento y la evaluación del modelo territorial establecido en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.

2. El Sistema de Indicadores Territoriales servirá de base para la elaboración de metodologías que permitan evaluar el impacto territorial de las actuaciones que incidan sobre el uso y la transformación del territorio.

Artículo 57. *Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón.*

1. La Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón estará formada por metadatos, datos georreferenciados distribuidos en diferentes sistemas de información y servicio geográficos interconectados de acuerdo con un conjunto de especificaciones normalizadas, que facilitan la búsqueda y garantizan la interoperabilidad de dichos datos, y que será accesible a través de la red Internet.

2. La información territorial generada por los diferentes departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma, sus organismos públicos y demás entidades integrantes del sector público de la Comunidad Autónoma, así como por las entidades locales, será accesible a través de la Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón, mediante servicios normalizados.

3. El Instituto Geográfico de Aragón definirá las especificaciones normalizadas para la publicación de los datos, metadatos y servicios, que se alojarán preferentemente en la infraestructura tecnológica proporcionada por el Sistema de Información Territorial de Aragón. Estas especificaciones estarán orientadas a facilitar la búsqueda y el acceso a los datos por cualquier persona.

Artículo 58. *Mapas de Paisaje.*

1. Corresponde al Instituto Geográfico de Aragón coordinar la elaboración y mantener actualizados los Mapas de Paisaje, que serán tenidos en cuenta al elaborar el planeamiento y la programación en materia territorial, urbanística, ambiental, de patrimonio cultural,

hidrológica, forestal, de protección civil y de cualesquiera otras políticas públicas con incidencia territorial.

2. Los Mapas de Paisaje regulados en esta ley son otro instrumento de información territorial que deberá ser tenido en cuenta en la elaboración de las políticas sectoriales de la Comunidad Autónoma.

Artículo 59. *Actualización del planeamiento territorial.*

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

TÍTULO V

Instrumentos complementarios de la ordenación del territorio

CAPÍTULO I

Dictamen Autonómico sobre los planes y proyectos del Estado

Artículo 60. *Sujeción.*

1. A fin de garantizar su correcta inserción en el marco territorial definido por los instrumentos y las normas de ordenación del territorio, deben someterse a dictamen del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón los planes y proyectos del Estado con incidencia territorial, con carácter previo a su aprobación.

2. En particular, se someterán al dictamen que se establece en el apartado anterior los instrumentos que integran la planificación de infraestructuras, la planificación hidrológica y cualesquiera otros instrumentos promovidos en el ejercicio de sus propias competencias por el Estado que, directa o indirectamente, afecten a las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación territorial, así como las modificaciones o revisiones de todos ellos.

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

Artículo 61. *Contenido.*

1. El dictamen del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón establecido en el artículo anterior versa sobre la coherencia del contenido de los correspondientes planes, proyectos y demás instrumentos del Estado con la política de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma, especialmente con sus instrumentos de ordenación del territorio, teniendo carácter no vinculante, pero sí determinante.

2. El dictamen autonómico deberá ser tenido en cuenta en la resolución de los procedimientos tramitados por el Estado que se refieran a planes y proyectos que tengan incidencia en la ordenación territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón. En todo caso, si existen discrepancias entre ambas Administraciones, el Estado deberá motivar las razones por las que se separa de la posición de la Comunidad Autónoma expresada en el dictamen. Ello, sin perjuicio de que pueda plantearse la negociación para resolver las discrepancias en el seno de la Comisión Bilateral de Cooperación Aragón-Estado, a instancia de cualquiera de ambas Administraciones.

Artículo 62. *Plazo.*

El plazo de emisión del dictamen es de dos meses, pero en casos de urgencia se reducirá a un mes. Transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento expreso, se considerará que tiene carácter favorable.

CAPÍTULO II

Informe territorial sobre planes, programas y proyectos

Artículo 63. *Participación en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.*

En la fase de consultas del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas regulados en la legislación ambiental de Aragón, el órgano ambiental incluirá la solicitud de un informe al departamento competente en materia de ordenación del territorio sobre la incidencia territorial de dichos planes o programas. El informe deberá ser emitido en el plazo de treinta días, según lo previsto en la legislación ambiental.

Artículo 64. *Planes urbanísticos.*

1. Los ayuntamientos deberán recabar informe territorial del departamento competente en materia de ordenación del territorio respecto de los planes generales de ordenación urbana y sus revisiones inicialmente aprobados.

2. Cuando se trate de la aprobación o revisión de un plan general de ordenación urbana de un municipio capital de provincia, de un plan conjunto de varios municipios pertenecientes a varias provincias o de aquellos otros municipios que, por su trascendencia territorial, determine el consejero competente en materia de ordenación del territorio, este informe será emitido por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

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

4. Dicho informe versará sobre la coherencia del plan urbanístico con la política de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma, especialmente con los instrumentos de ordenación territorial.

Artículo 65. *Planes sectoriales y proyectos con incidencia territorial.*

1. Los planes sectoriales con incidencia territorial formulados por los diversos departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma se someterán, antes de su aprobación, a informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

2. Los proyectos que se relacionan en el anexo de esta ley se someterán a informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón. No será necesario el anterior informe cuando dichos proyectos tuvieran concretada su ubicación en planes o programas sujetos al procedimiento de evaluación ambiental o se hubieran tramitado como Proyectos de Interés General de Aragón, conforme a lo dispuesto en el capítulo II del título III de esta ley. En el caso de proyectos del Estado, se aplicará lo establecido en el capítulo I de este título.

3. El informe versará sobre la coherencia territorial de la actuación en función de sus efectos sobre la ordenación del territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse.

4. El plazo para la emisión del informe será de dos meses a partir de la recepción de la documentación a que se refiere el artículo siguiente. Transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento expreso, se considerará que el mismo tiene carácter favorable.

Artículo 66. *Contenido de la documentación.*

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

Esta documentación contendrá la correspondiente representación cartográfica georreferenciada, así como el análisis de los efectos de la actuación sobre los siguientes elementos del sistema territorial:

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

Artículo 67. *Discrepancias.*

Las discrepancias que pudieran surgir entre los diversos departamentos o entidades promotores respecto al contenido del informe territorial sobre planes sectoriales o proyectos con incidencia territorial serán resueltas por el Gobierno de Aragón.

TÍTULO VI

Instrumentos de protección, gestión y ordenación del paisaje

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 68. *Concepto y ámbito.*

1. Los paisajes de Aragón quedan reconocidos jurídicamente como elemento fundamental del entorno humano, expresión de la diversidad de su patrimonio común cultural y natural, y como fundamento de su identidad.
2. Se entiende por paisaje, a los efectos de esta ley y de acuerdo con la definición del convenio Europeo del Paisaje, cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales o humanos.
3. Las disposiciones del presente título se aplicarán a todo el territorio de Aragón y abarcarán las áreas naturales, rurales, urbanas y periurbanas. Se refieren todos los paisajes, desde los excepcionales hasta los degradados.

Artículo 69. *Política del paisaje.*

La política del paisaje comprenderá la formulación por parte del Gobierno de Aragón, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, de acuerdo con la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón y las Directrices que la desarrollen, de los principios generales, las estrategias y las directrices que permitan la adopción de medidas específicas con vistas a la protección, gestión y ordenación de los paisajes.

Artículo 70. *Integración del paisaje en las políticas públicas.*

1. Deberá integrarse el paisaje en los instrumentos de planeamiento territorial, constituir un criterio orientativo en los instrumentos urbanísticos y, en general, ser tenido en cuenta en todas las políticas sectoriales en aras de la consecución de los objetivos de calidad paisajística.
2. Las instituciones, la Administración y las demás entidades que integran el sector público de la Comunidad Autónoma, así como las entidades locales de la misma, deberán garantizar, incrementar y promover la sensibilización, formación y educación en materia de paisaje.

CAPÍTULO II

Mapas de Paisaje

Artículo 71. *Definición.*

Los Mapas de Paisaje son documentos de carácter descriptivo, analítico y prospectivo que identifican los paisajes de las diferentes zonas del territorio aragonés, analizan sus características y las fuerzas y presiones que los transforman, identifican sus valores y estado de conservación, y proponen los objetivos de calidad paisajística que deben cumplir.

Artículo 72. *Contenido.*

Los Mapas de Paisaje tienen, como mínimo, el siguiente contenido:

a) La delimitación de las unidades de paisaje, entendidas como ámbitos visual, estructural o funcionalmente coherentes sobre los que puede recaer, en parte o totalmente, un régimen específico de protección, gestión u ordenación.

b) La determinación de los tipos de paisaje, los cuales son el resultado de la caracterización de los paisajes según las variables naturales y antrópicas intervinientes más significativas.

c) La enumeración de los procesos naturales y de las actividades humanas que han incidido e inciden de forma más notoria en la configuración actual de los paisajes.

d) El inventario y la zonificación de los impactos negativos que degradan el paisaje, así como de los elementos y enclaves paisajísticos de mayor interés.

e) Los estudios de visibilidad que permitan conocer el acceso visual a determinadas zonas y los panoramas observables desde ciertos enclaves.

f) La valoración de la calidad del paisaje según criterios científicos y sociales, así como de su fragilidad y aptitud para distintos usos y actividades.

g) La prospectiva del paisaje, con horizonte temporal a corto-medio plazo.

h) La definición de los objetivos de calidad paisajística, conforme a las aspiraciones de la colectividad en cuanto a las características paisajísticas de su entorno.

i) La proposición de las medidas y acciones necesarias para alcanzar los objetivos de calidad paisajística.

j) El señalamiento de los principales recorridos y espacios que permiten apreciar las características paisajísticas más destacadas del territorio.

Disposición adicional primera. *Planificación de carácter estratégico en el ámbito comarcal.*

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

Disposición adicional segunda. *Interpretación de la legislación urbanística.*

Las referencias de la legislación urbanística a las Directrices de Ordenación Territorial deben considerarse hechas tanto a la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón como a las Directrices de Ordenación Territorial reguladas en esta Ley.

Disposición adicional tercera. *Evaluación de impacto ambiental.*

Los instrumentos de ordenación territorial contemplados en esta Ley podrán determinar qué proyectos o actividades de los incluidos en el artículo 23 y los anexos I y II de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, deben ser sometidos en todo caso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental por razón de su previsible impacto territorial.

Disposición adicional cuarta. *Modificación del anexo.*

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

Disposición adicional quinta. *Cohesión territorial.*

En la elaboración de los Programas de Gestión Territorial se tendrá en cuenta la coordinación con el Estado, particularmente en relación con los instrumentos regulados en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, y en relación con la ocupación de los terrenos incluidos en el ámbito territorial de los municipios en donde se ubican las obras e instalaciones de los aprovechamientos hidroeléctricos revertidos al Estado a los que hace referencia el artículo 89.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en redacción dada por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre.

Disposición adicional sexta. *Modificaciones orgánicas.*

Se autoriza al Gobierno de Aragón a modificar las denominaciones de los órganos administrativos referidos en el articulado de esta ley.

Disposición adicional séptima. *Restitución territorial en las zonas afectadas por grandes infraestructuras hidráulicas.*

En el marco de lo establecido en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés y del artículo 96.2 del Real Decreto 129/2014, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Ebro, la Administración de la Comunidad Autónoma promoverá, a través del oportuno convenio con la Administración General del Estado y de acuerdo con los ayuntamientos implicados, que los rendimientos que obtenga el organismo de cuenca procedentes de la explotación de aprovechamientos hidroeléctricos (previa extinción o no de derechos concesionales de terceros) o de las reservas de energía se destinen a la restitución económica, medioambiental y social de los municipios por la ubicación en sus territorios de obras e instalaciones de aprovechamientos hidroeléctricos. Los ayuntamientos afectados destinarán dicha compensación a la realización de actuaciones de interés público y social.

Disposición transitoria única. *Adecuación normativa.*

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

ANEXO

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

a) Infraestructuras de comunicación:

I. Construcción de autopistas y autovías, vías rápidas, carreteras convencionales y variantes de población significativas de nuevo trazado.

II. Construcción de líneas de ferrocarril, de instalaciones de transbordo intermodal y de terminales intermodales.

III. Construcción de aeropuertos y aeródromos.

IV. Tranvías, metros aéreos y subterráneos de carácter metropolitano u otras infraestructuras singulares de transporte de pasajeros con incidencia territorial.

V. Implantación de sistemas de telecomunicación con incidencia territorial.

VI. Modificación de infraestructuras de comunicación que implique un cambio significativo de su funcionalidad.

b) Infraestructuras hidráulicas:

I. Grandes presas, según se definen en el Reglamento técnico de seguridad de presas y embalses.

II. Proyectos para el trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales.

III. Sistemas de abastecimiento de agua de carácter metropolitano o que afecten a un número significativo de núcleos de población.

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

c) Infraestructuras energéticas:

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

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

III. Grandes instalaciones para el tratamiento o transporte de petróleo o gas incluidas en el anexo II de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

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

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

VI. Proyectos de instalaciones para producción de energía eléctrica a partir de la energía solar, destinada a su venta en la red, que ocupen una superficie superior a 100 hectáreas.

d) Proyectos urbanísticos con incidencia territorial:

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

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

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

e) Equipamientos y servicios:

I. Educación: centros de enseñanza universitaria y secundaria.

II. Sanidad: hospitales y centros de especialidades.

III. Servicios sociales: centros de servicios sociales especializados.

IV. Grandes instalaciones de tratamiento de residuos, entendiendo por tales las incluidas en el anexo II de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

V. Otros equipamientos colectivos con incidencia territorial de ámbito comarcal o supracomarcal.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que se autoriza al Gobierno de Aragón a modificar el anexo y las denominaciones de los órganos administrativos referidos en la presente Ley, mediante norma publicada únicamente en el BOA, según se establece en las disposiciones adicionales 4 y 6.

§ 5

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

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 28, de 6 de marzo de 2002
Última modificación: 6 de junio de 2013
Referencia: BOA-d-2002-90031

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 conservación de elementos concretos y estratégicos del territorio, y con la fijación de parámetros concretos de reservas para vivienda protegida atribuyendo a esta función rango estructurante del modelo territorial.

En cuanto a la clasificación del suelo, el Reglamento parte del nuevo esquema clasificador que la Ley Urbanística recoge a partir de lo que el legislador estatal ha dispuesto. Este nuevo esquema, que altera sensiblemente tanto la concepción clásica del

suelo no urbanizable como la del urbanizable, que pasa a tener la consideración de residual, es desarrollado de forma pormenorizada, al hilo de la regulación del Plan General. Tras tomar como punto de partida la obligatoriedad que afecta al Plan General en orden a la clasificación de la totalidad del suelo que conforma su ámbito de aplicación, el Reglamento aborda la definición de las pautas a partir de las que se ha de proceder a la división del territorio en las distintas clases y, dentro de cada clase, en las distintas categorías que la Ley Urbanística Aragonesa establece. A partir de ahí se aborda la regulación exhaustiva, primero, de las determinaciones genéricas y, posteriormente, de las especificas 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 especifica 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 especificas, 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 Areas 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.

Disposición adicional 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 despreciará 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.

Disposición adicional 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.

Disposición transitoria primera. *Aplicabilidad del régimen urbanístico simplificado de los pequeños municipios.*

(Derogada)

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

(Derogada)

Disposición transitoria tercera. *Régimen Transitorio de los programas de actuación urbanística.*

(Derogada)

Disposición derogatoria única. *Derogación por incompatibilidad.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposición final 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».

Disposición final 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.

Disposición final 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 competa. 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

Consorcios 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 Consorcios 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.*

(Derogado)

Artículo 10. *Constitución.*

(Derogado)

Artículo 11. *Cuotas de participación.*

1. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en el Proyecto de Reparcelación o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de conservación en proporción a sus respectivos derechos.

2. La obligación de los propietarios de contribuir a la conservación de la obra urbanizadora puede ser compatible con la titularidad pública de la urbanización y con el uso público de la misma, en los términos que establezca el planeamiento de desarrollo de iniciativa privada, el convenio urbanístico o la correspondiente disposición legal.

3. Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

4. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento, la Administración urbanística actuante podrá exigir por la vía de apremio las cuotas de participación que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora.

Artículo 12. *Carácter.*

1. Las Entidades urbanísticas colaboradoras tendrán personalidad jurídica propia y, cuando así resulte conveniente, naturaleza administrativa. En todo caso, las Entidades urbanísticas colaboradoras de constitución obligatoria tendrán naturaleza administrativa.

2. **(Derogado)**

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.

Téngase en cuenta, en cuanto al funcionamiento del Registro regulado, la disposición transitoria 3 del Decreto autonómico 20/2011, de 8 de febrero Ref. BOA-d-2011-90155.

Artículo 14. *Subrogación real.*

La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades urbanísticas colaboradoras conllevará la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 15. *Acuerdos.*

Los acuerdos de las Entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos, cuando tengan naturaleza administrativa, podrán impugnarse ante el Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 16. *Disolución.*

1. La disolución de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo del Ayuntamiento.
2. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones pendientes.

CAPÍTULO CUARTO

Personificación en forma societaria

Artículo 17. *Sociedades urbanísticas de capital íntegra o mayoritariamente público.*

(Derogado)

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.*

(Derogado)

Artículo 22. *Suelo no urbanizable especial.*

(Derogado)

Artículo 23. *Suelo no urbanizable genérico.*

(Derogado)

Artículo 24. *Suelo urbanizable delimitado.*

1. Constituyen el suelo urbanizable delimitado los terrenos que, estando clasificados como suelo urbanizable, configuran los sectores de intervención prioritaria por considerarse necesaria su transformación e incorporación a la ciudad, a través de su urbanización.

2. El Plan General habrá de incluir en esta categoría de suelo las superficies necesarias para:

a) Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevea.

b) El establecimiento de sistemas generales, tanto de los necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades a que se refiere la letra anterior, como de los restantes que pudieran preverse en el Plan, cuando tales superficies se ubiquen en esta clase de suelo.

3. Para establecer adecuadamente las capacidades y extensión del suelo urbanizable delimitado el Plan General deberá ponderar los siguientes factores:

a) La situación existente.

b) Las características del desarrollo urbano previsible.

c) La necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan.

d) La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos, las infraestructuras y el equipamiento.

e) Las previsiones sobre inversión pública y privada.

f) Las previsiones y posibilidades de que los particulares acometan desarrollos urbanizadores en suelo urbanizable no delimitado.

g) La necesidad de coadyuvar a la flexibilización del mercado del suelo y la vivienda, como resultado de la interacción de las estrategias que el Plan incluya respecto del fomento de políticas urbanísticas de edificación forzosa y patrimonios públicos de suelo y del establecimiento de los condicionantes efectivos para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado.

Artículo 25. *Suelo urbanizable no delimitado.*

(Derogado)

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 determinarse, 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 1.ª 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) **(Derogada)**

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 coherente con el modelo establecido en el mismo, de acuerdo con lo señalado en la Ley Urbanística, sin perjuicio de lo previsto específicamente respecto de los Proyectos Supramunicipales.

Artículo 31. *Previsiones de desarrollo y revisión.*

1. El Plan General deberá establecer los parámetros y el sistema de seguimiento del cumplimiento de las previsiones de desarrollo del mismo. En particular, podrá prever la elaboración, con la periodicidad que establezca, de un Informe sobre su desarrollo que deberá concluir fijando el grado de cumplimiento de las previsiones y la potencial superación u obsolescencia de las mismas en función de la adecuación a la realidad del modelo adoptado, del ritmo de las inversiones públicas y privadas, de las eventuales alteraciones o modificaciones de la planificación sectorial prevalente, de la 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 2.ª 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 casa 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:

1.º 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.

2.º 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.

3.º 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:

1.º 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.

2.º 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.

3.º 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.

4.º 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 concurran circunstancias especiales, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

3. **(Derogada)**

4. El aprovechamiento objetivo de un sector lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las zonas en él incluidas.

El aprovechamiento medio de cada sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento por la superficie total del sector incluyendo la de los sistemas generales que formen parte de él, o que tenga adscritos.

5. El aprovechamiento objetivo de todo el suelo urbanizable delimitado lo constituirá la suma de los aprovechamientos objetivos de todos los sectores en que pudiera este suelo estar dividido.

El aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado se obtendrá dividiendo su aprovechamiento objetivo por su superficie total, incluyendo la de los sistemas generales que formen parte del mismo o que tenga adscritos para su obtención.

6. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable delimitado destinados en el Plan General a implantar sistemas generales se considerarán, a los efectos prevenidos en este artículo, de aprovechamiento objetivo nulo.

7. La asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores deberá ser razonada exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

CAPÍTULO CUARTO

Estructura territorial

Artículo 41. *Modelo estructural.*

1. El Plan General adoptará un modelo respecto de la ciudad y el territorio, que habrá de establecer los elementos determinantes de la estructura general y orgánica de los mismos, incluyendo objetivos, directrices y estrategias de desarrollo y, en particular, definiendo:

a) La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales cuya implantación se prevea y la intensidad de los mismos.

b) Los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres públicos, equipamiento comunitario y otros. Asimismo, deberá definir con precisión suficiente el sistema viario estructurante fundamental no integrado en los sistemas generales en suelo urbanizable delimitado.

c) Las necesidades de protección y mejora de la salud y la calidad de vida y, en consecuencia, las limitaciones y prohibiciones que resulten procedentes.

d) Las estrategias de protección del patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental así como las de recuperación y revitalización de cascos antiguos.

e) Las necesidades de protección del medio ambiente y la naturaleza y, en consecuencia, los criterios para preservar determinados terrenos del desarrollo urbanizador.

f) Las pautas de intervención en el mercado del suelo y la vivienda mediante el establecimiento y delimitación de reservas de terrenos para la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

g) Los criterios para la definición del suelo no urbanizable en función de las circunstancias determinantes de protección.

2. La definición de los sistemas generales determinantes de la estructura general del territorio se formulará sin perjuicio de la clasificación del suelo, y el proceso de su ejecución se acomodará a la estrategia establecida para el desarrollo del Plan.

3. El Plan General analizará las carencias y necesidades de equipamientos en suelo urbano, definiendo en el mismo áreas homogéneas en función de aquéllas y avanzando las posibles formas de obtención de las que resulten precisas. En su caso, para la definición de tales áreas se tendrán en cuenta como referencia las que, desde perspectivas sectoriales, hubiesen podido delimitar las Administraciones competentes.

4. Además de lo establecido en los apartados anteriores, se incorporarán las previsiones de actuaciones públicas y privadas en orden a la realización de obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 42. *Sistema general de comunicaciones.*

1. El Plan General deberá definir, según las previsiones que incorpore, el sistema general de comunicaciones urbanas e interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de redes viarias y ferroviarias, así como en su caso para instalaciones aeroportuarias y eventualmente instalaciones al servicio del transporte fluvial.

2. Respecto de las redes viarias el Plan identificará todos los tramos de carreteras que incidan en su ámbito de aplicación y, en especial, los que constituyan la red arterial urbana, así como aquéllos 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 establecidos en la normativa de Patrimonio Cultural, para someterlos a la especial legislación sectorial protectora por razón de la materia.

2. Asimismo podrá incorporar las normas que el propio Plan estime necesarias para la protección del medio ambiente urbano o rural, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos, sin que tales normas puedan contradecir o modificar las de carácter especial señaladas en la legislación sectorial.

3. Las aludidas medidas de protección y defensa podrán consistir en la prohibición de determinadas actividades, en la imposición de obligaciones tendentes a evitar las degradaciones de cualquiera de los elementos del medio ambiente o de los conjuntos urbanos o en el establecimiento de medidas encaminadas a favorecer la recuperación del equilibrio sociológico y la revitalización de determinadas áreas del territorio que se encuentren en situación de deterioro. En particular, el Plan General podrá delimitar o prever la delimitación de Áreas Especiales de Conservación a los efectos establecidos en el artículo 190 de la Ley Urbanística. En tal caso, el informe favorable que exige la Ley Urbanística se entenderá implícito en la aprobación definitiva del Plan cuando ésta se hubiere producido sin objeciones sobre la delimitación o previsión de dichas Áreas Especiales de Conservación cuando la competencia para emitirlo 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 condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, se analizan las distintas alternativas posibles y se justifican el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto las generales como las concretas correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.

2. La Memoria del Plan General integra los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva.
b) Memoria justificativa.
c) Anexo de síntesis.

Artículo 51. *Memoria descriptiva.*

1. La Memoria descriptiva viene integrada por el compendio de los factores que directa o indirectamente tienen relevancia urbanística, por constituir referencias básicas o incidir en cualesquiera aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio, a la par que conforman la realidad natural, física y socioeconómica del ámbito territorial de planeamiento.

2. La Memoria descriptiva se referirá, necesariamente y como mínimo, a los siguientes extremos:

a) Planeamiento vigente con anterioridad.

b) Características naturales del territorio tales como las geológicas, topográficas o climáticas.

c) Aprovechamiento de que sea susceptible el territorio, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.

d) Usos a que el terreno esté destinado, así como edificaciones e infraestructuras existentes en el mismo.

e) La diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana, en razón de sus características físicas, con especial referencia a aquellas zonas del territorio en las que por razones técnicas sea desaconsejable el desarrollo urbanizador y edificatorio por concurrir riesgos geotécnicos o naturales que puedan afectar a la seguridad de las personas o los bienes.

f) Señalamiento pormenorizado de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos, culturales, históricos y artísticos existentes en el ámbito territorial del Plan.

g) Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.

h) Obras programadas y política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano, en especial las previstas en los Planes sectoriales hidrológicos o de infraestructuras, los de Ordenación de los Recursos Naturales, las Directrices de Ordenación del Territorio, así como, en su caso las de cualquier otro Plan o Proyecto de los órganos de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma o de los Entes locales o institucionales, que sean prevalentes o estén llamados a coexistir con la planificación urbanística y que tengan relación con el territorio objeto de planeamiento.

3. La Memoria descriptiva basará la totalidad de los extremos anteriores en datos objetivos, empíricamente comprobables, obtenidos por procedimientos científicos de observación o análisis de general aceptación, cuyas fuentes, formas de obtención y referencia de actualidad se harán constar en la misma.

Artículo 52. *Memoria justificativa.*

1. La Memoria justificativa conforma la base sobre la que se sustentan las grandes decisiones del planificador y viene integrada por el conjunto de factores que motivan o justifican las opciones adoptadas en cuanto al modelo, la clasificación, categorización y calificación del suelo, y la fijación de los parámetros en orden a la revisión del Plan. La Memoria justificativa constituye la principal referencia de medida de la discrecionalidad concurrente en la labor planificadora y, cuando menos, habrá de referirse a los siguientes extremos:

a) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formación del Plan.

b) Criterios de la ordenación y objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito, incluyendo las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales, los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo y los plazos en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable delimitado.

c) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.

d) Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.

e) Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio.

f) Adopción y justificación del concepto de núcleo de población.

g) Establecimiento de las clases y categorías de suelo incidentes en el Plan con expresión de los criterios generales utilizados para su delimitación y, eventualmente, introducción de la justificación especial prevista en el apartado segundo del artículo 26 de este Reglamento para el supuesto que el Plan prescinda de alguna clase o categoría.

h) Motivación de los criterios adoptados para la delimitación de los ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado.

i) Justificación de los factores tenidos en cuenta para la inclusión de terrenos en las categorías de suelo no urbanizable genérico y especial y acreditación de su efectiva concurrencia.

j) Justificación de los criterios utilizados para establecer el suelo urbanizable delimitado así como los propuestos para los eventuales desarrollos sobre suelo urbanizable no delimitado.

k) Motivación de los supuestos en los que eventualmente se propone alguna actuación en contra de Directrices no vinculantes de Ordenación del Territorio.

l) Análisis de la posible incidencia de la legislación de patrimonio cultural, espacios naturales, montes, aeropuertos, aguas y defensa nacional y cualquier otra que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.

m) Resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

2. También se especificarán las circunstancias a que se hace referencia en el artículo 31 de este Reglamento en relación con la revisión del Plan, así como cualesquiera otras respecto de las que se imponga una motivación o justificación en la Ley Urbanística o en este Reglamento.

Artículo 53. *Anexo de síntesis.*

La Memoria contendrá un documento de síntesis de todo su contenido que expresará, en términos fácilmente comprensibles y con una extensión adecuada a la finalidad que ha de cumplir, sus contenidos fundamentales.

Artículo 54. *Planos de información.*

Los planos de información del Plan General se elaborarán a escala adecuada y reflejarán la situación del territorio a que se refieran en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros; infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización del suelo ocupado por la edificación. Asimismo habrán de formularse, a escala adecuada, los planos que sean precisos para expresar 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:

1.º Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada una de las clases y categorías del mismo.
2.º Plano de estructura orgánica del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.
3.º 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:

1.º Planos de situación a escala adecuada.
2.º 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:

1.º Plano de situación a escala adecuada; y
2.º Planos referidos a las letras a) y c) del artículo 39 de este Reglamento, a escala mínima 1:5.000.

e) Para suelo no urbanizable: Plano de situación a escala conveniente, con expresión de las distintas categorías y de las subdivisiones que, en razón de la necesidad específica de protección, se lleven a cabo en cada una de ellas.

Artículo 56. *Catálogos.*

1. Los Planes Generales incluirán en el Catálogo todos los bienes inmuebles de titularidad pública o privada tales como monumentos, jardines, yacimientos arqueológicos y paleontológicos, parques naturales o paisajes que, en atención a sus singulares valores o características, se proponga conservar o mejorar.

2. La inclusión de bienes inmuebles en el Catálogo y la aplicación del régimen de conservación o mejora que pudiera establecerse por los Planes Generales no impedirá la aplicación de la normativa de patrimonio cultural cuando así resulte procedente.

3. El Catálogo expresará el régimen jurídico de protección aplicable a cada uno de los bienes incluidos en el mismo.

Artículo 57. *Normas urbanísticas.*

1. Las Normas Urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo.

2. En el suelo urbano consolidado las Normas Urbanísticas contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico–sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

3. En el suelo urbano no consolidado, en los supuestos contemplados en el apartado primero del artículo 33 de este Reglamento, las Normas tendrán el mismo contenido señalado en el apartado anterior.

4. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere el apartado segundo del artículo 33, cuando estén previstas actuaciones 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 1.ª Formulación

Artículo 59. *Concepto.*

1. La formulación del Plan comprende el conjunto de actuaciones necesarias para que uno o varios municipios puedan disponer de un documento de planeamiento que resulte conforme con las especificaciones señaladas en los capítulos anteriores.

2. La formulación del Plan corresponde al Ayuntamiento cuando el Plan General afecte a un único municipio. Cuando el ámbito del Plan comprenda varios Municipios el proceso de formulación deberá ser abordado conjuntamente por los respectivos Ayuntamientos.

Artículo 60. *Formulación.*

1. La formulación del Plan General se iniciará con la adopción de la decisión de abordar la elaboración de un Plan, y, cuando menos, comprenderá la preparación de un avance de planeamiento general y la redacción final de un documento de planeamiento completo susceptible de ser sometido al procedimiento de aprobación.

2. Se denominará Avance de Plan General al documento elaborado en el contexto del proceso de formulación del Plan que contiene los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento.

3. En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido un grado de desarrollo suficiente para formular estos criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, se expondrán al público al objeto de que durante el plazo mínimo de un mes puedan presentarse sugerencias y alternativas por cualquier persona.

4. Los servicios técnicos municipales y los responsables técnicos del equipo redactor al que, en su caso, se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y, en función de su contenido, propondrán la confirmación o alteración de los criterios y soluciones generales de planeamiento.

5. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a la adopción definitiva de los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.

Sección 2.ª 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 afectare a más de un municipio. El acuerdo habrá de adoptarse con los requisitos y formalidades que para los actos de las Corporaciones locales establezca la legislación de Régimen Local.

Artículo 62. *Información pública y alegaciones.*

1. Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública mediante anuncio que se insertará en la sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón», y se anunciará, además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

2. El plazo de la información pública que se fije será, como mínimo, de un mes, y durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo. Los respectivos Ayuntamientos facilitarán la participación de cualesquiera ciudadanos en el

proceso en los términos establecidos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

3. Durante este período de tiempo se podrán deducir las alegaciones que se consideren oportunas.

4. En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el Secretario de la Entidad Local extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

5. Simultáneamente al proceso de información pública, el Plan inicialmente aprobado se someterá a informe de los órganos y entidades competentes en los supuestos establecidos con carácter preceptivo.

6. De no concurrir nadie al proceso de información pública se procederá por el Secretario de la Corporación a certificar la inexistencia de alegaciones y, sin más trámites, el documento del Plan, tal y como se aprobó inicialmente será remitido al órgano competente para su aprobación definitiva. De haberse presentado alegaciones se procederá conforme determina el artículo siguiente.

Artículo 63. *Aprobación provisional.*

1. El Ayuntamiento que hubiese otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública a que se refiere el artículo anterior y de los informes emitidos, tras la incorporación al documento en tramitación de las modificaciones que, en su caso, fueren necesarias, podrá acordar la aprobación provisional.

2. En cualquier caso, haya habido o no modificaciones, será necesario que, previa o simultáneamente a la adopción del acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento se haya pronunciado sobre todas las cuestiones suscitadas por las alegaciones formuladas, sin que deba hacerlo necesariamente de forma individual respecto de todas y cada una de las alegaciones.

3. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, se abrirá, antes de someterlo de nuevo a aprobación provisional, un nuevo período de información pública por el mismo plazo mínimo y con los mismos requisitos y formalidades señalados en el artículo anterior.

4. En todo caso se considerará modificación sustancial, al menos, la alteración significativa del modelo estructural adoptado por el Plan.

5. Con carácter potestativo y discrecional, ya sea de oficio o a instancia de parte, podrá siempre la Administración actuante disponer que se lleve a cabo este segundo periodo de información pública aunque no concurran 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 procedimiento de aprobación. Si no encontrare 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.*

(Derogado)

Artículo 68. *Carácter de la urbanización.*

(Derogado)

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.*

(Derogado)

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 suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones. El trazado y características de las redes viaria y peatonal respetará la normativa vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas o de otro orden.

2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de flujos e intensidades de 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 1.ª 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 concurran en cada caso.

Artículo 78. *Reglas generales sobre cómputo de reservas.*

1. **(Derogado)**

2. Cuando existan varios usos en el sector deberán aplicarse respecto de las diferentes superficies afectadas los módulos de reserva correspondientes a dichos usos. En todo caso, cuando sobre una misma superficie resulten compatibles el uso característico del sector y otros, se tomará como uso para la determinación de las reservas exigibles el uso característico.

Artículo 79. *Definición del equipamiento.*

Los diferentes equipamientos del sistema local se integrarán, en función de su destino, en una de las cuatro siguientes categorías:

a) El equipamiento docente es el destinado a usos de enseñanza o investigación en cualquiera de los distintos grados o especialidades reconocidos por cualquiera de las Administraciones públicas competentes en la materia.

b) El equipamiento social es el destinado a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales, residencias comunitarias y religiosos.

c) El equipamiento deportivo es el destinado al desarrollo de espectáculos o actividades deportivas en locales o recintos.

d) El equipamiento polivalente es el que puede ser destinado a cualquiera de los usos señalados en este artículo.

Artículo 80. *Criterios generales de localización del equipamiento y los espacios libres.*

1. El equipamiento y los espacios libres habrán de distribuirse de forma integrada con el tejido residencial, industrial o terciario de cada sector ordenado por el Plan Parcial, de modo que la distancia que haya de recorrer la población normalmente destinada a utilizarlos sea lo más reducida posible.

2. La ordenación de cada sector por el Plan Parcial deberá garantizar el acceso a los distintos equipamientos y espacios libres desde la red de comunicaciones.

3. Los equipamientos que tengan carácter complementario entre sí, y especialmente los educativos, culturales y deportivos, deberán ubicarse en parcelas próximas con objeto de facilitar su utilización conjunta.

Sección 2.ª Módulos de reserva en sectores de uso característico residencial

Artículo 81. *Módulos exigibles.*

(Derogado)

Artículo 82. *Reservas del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.*

1. **(Derogado)**

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.*

(Derogado)

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 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.

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 3.ª Módulos de reserva en sectores de uso característico industrial

Artículo 85. *Módulos exigibles.*

1. **(Derogado)**

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) **(Derogado)**

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. **(Derogado)**

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.

Sección 4.ª Módulos de reserva en sectores de uso característico terciario o de servicios

Artículo 86. *Módulos exigibles.*

1. **(Derogado)**

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) **(Derogado)**

b) Serán computables los parques, plazas y jardines de superficie igual o superior a mil metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro y los paseos peatonales de superficie igual o superior a setecientos cincuenta metros cuadrados de anchura y longitud mínimas de quince y cincuenta metros respectivamente.

c) Deberá preverse una superficie ajardinada equivalente igual o superior al cincuenta por ciento del total del sistema.

d) Deberá preverse una plantación mínima de un árbol por cada treinta metros cuadrados de superficie del sistema.

3. Los módulos de reserva del sistema local de viario y aparcamientos en sectores de uso dominante terciario o de servicios serán los siguientes:

a) Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación construida. El cincuenta por ciento del número total de plazas de aparcamiento previstas en cada sector se ubicarán en espacio de uso público, en las condiciones establecidas por la letra c) del apartado primero del artículo 47 de la Ley Urbanística. Con carácter general, las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y veinte centímetros de anchura y cuatro metros y medio de longitud.

b) En zonas donde se establezca como uso exclusivo el de aparcamientos se exigirá, como mínimo, la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, distribuyendo los plantados de forma homogénea en toda la superficie.

c) En las aceras de viales de anchura mayor de dieciséis metros se plantará un árbol cada 10 metros lineales en cada una de las aceras.

Sección 5.ª 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 topográfico, 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 1.ª 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 2.ª Planes Parciales de iniciativa municipal

Artículo 97. *Aprobación inicial y sometimiento a información pública e informe.*

1. Con el acuerdo de aprobación inicial da comienzo el procedimiento de aprobación del Plan Parcial.

2. El acto de aprobación inicial compete al Pleno del Ayuntamiento o Ayuntamientos que han formulado el Plan Parcial. En todos los planos y demás documentos que hayan de someterse a información pública, el Secretario de la Entidad Local extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

3. Aprobado inicialmente un Plan Parcial de iniciativa municipal el Ayuntamiento lo someterá simultáneamente a información pública, por plazo mínimo de un mes, y a informe de las Administraciones competentes en los supuestos en que el mismo haya de emitirse con carácter preceptivo. Transcurridos los plazos aplicables en cada caso para la emisión de los antedichos informes, o el de información pública si fuere superior, se remitirá copia del expediente completo, incluidos los informes emitidos, las alegaciones formuladas en los trámites precedentes y los informes a las mismas, a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

4. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio dispondrá de un plazo de tres meses desde la entrada del expediente en su Registro para comunicar al Ayuntamiento su informe, que podrá ser total o parcialmente negativo o positivo. De no comunicarse en dicho plazo el informe señalado, se entenderá que es positivo.

Artículo 98. *Aprobación definitiva.*

1. La aprobación definitiva de los Planes Parciales de iniciativa municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno que, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el Plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas.

2. **(Derogado)**

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 3.ª Planes Parciales de iniciativa privada

Artículo 99. *Documentación adicional.*

(Derogado)

Artículo 100. *Planes Parciales con determinaciones complementarias.*

1. Los Planes Parciales de iniciativa privada podrán ejecutarse sin más trámites, salvo la aprobación de los instrumentos de gestión que pudieran ser precisos en cada caso, cuando junto a sus determinaciones propias contengan las relativas a cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán.

2. **(Derogado)**

3. Los Planes Parciales directamente ejecutables deberán distinguir nítidamente las determinaciones propias del Plan Parcial de las propias del Proyecto de Urbanización. La modificación de estas últimas determinaciones podrá realizarse por el procedimiento establecido para la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 101. *Preferencia en la tramitación.*

1. En los supuestos en que varias personas formulen y presenten para su tramitación ante un Ayuntamiento Planes Parciales cuyo ámbito coincida total o parcialmente gozará de preferencia el que primero se hubiera formulado y presentado en el Registro Municipal ante el Ayuntamiento en expediente completo. Las iniciativas de planeamiento que no resulten preferentes no serán objeto de tramitación hasta la denegación de las que lo sean.

2. Cuando exista coincidencia total o parcial en el ámbito afectado por diversos Proyectos de Plan Parcial, el Ayuntamiento podrá, siempre que no hubiese inicialmente aprobado el presentado en primer lugar, invitar a los promotores de los diferentes Proyectos presentados a unificarlos, otorgando para ello un plazo máximo de un mes, durante el cual se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver acerca de la aprobación inicial. Transcurrido el plazo otorgado sin haberse procedido a la unificación de Proyectos, el Ayuntamiento procederá a tramitar el proyecto de Plan Parcial preferente conforme a lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 102. *Aprobación inicial.*

(Derogado)

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

(Derogado)

Artículo 104. *Aprobación definitiva.*

(Derogado)

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 1.ª 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 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 2.ª 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 3.ª Planes Especiales de Protección y Mejora

Artículo 115. *Protección y mejora del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.*

1. Los Planes Especiales para la protección de la naturaleza, el paisaje y la conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio de marcado interés medioambiental, en orden a desplegar su acción protectora, se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieren al fomento del turismo.
b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies que en ellos existan.
d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

2. Estos Planes Especiales, que tienen por objeto la protección medioambiental en relación con la conservación, mantenimiento y mejora de la calidad de los recursos naturales, de los espacios naturales o paisajísticos, del hábitat en general, de la contaminación del aire y las aguas o de la contaminación acústica, podrán expresamente, en función de su objeto concreto, establecer los parámetros de distancias mínimas y limitación de usos que resulten necesarios, así como determinar las acciones que hayan de propiciar la recuperación del equilibrio medioambiental deteriorado o las que tiendan a evitar este tipo de deterioros.

Artículo 116. *Protección y mejora de las vías de comunicación.*

Los Planes Especiales para la protección y, en su caso, mejora de las vías de comunicación, en relación con la restricción de destino y uso, en el orden urbanístico, de los terrenos marginales, podrán contemplar los siguientes aspectos:

a) División de los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
b) Prohibición o limitación, de acuerdo con la legislación vigente, del acceso directo a las fincas desde la carretera.
c) Señalamiento de las distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
d) Disposición del retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y del establecimiento de calzadas de servicio.
e) Ordenación de los estacionamientos y de los lugares de aprovisionamiento y descanso.
f) Mantenimiento y mejora de la estética de las vías y zonas adyacentes.

Artículo 117. *Protección y mejora del patrimonio edificado, las tipologías edificatorias y el espacio urbano existente.*

1. Los Planes Especiales pueden tener por objeto la protección del patrimonio edificado, residencial, industrial o de otra índole.
2. Los Planes Especiales para la protección y mejora del patrimonio edificado o del espacio urbano existente contendrán, en función de la amplitud y especificidad de su ámbito y objeto concreto, las que resulten necesarias de las siguientes determinaciones:

a) Normas necesarias para mantener el estado de las edificaciones en sus aspectos de composición y conservación, a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.
b) Normas necesarias para modificar, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.
c) Prescripciones precisas para ordenar los espacios verdes previstos en el planeamiento o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres.

d) Prohibiciones de construcción o de usos perjudiciales cuando no se hubieren establecido en el Plan General o, cuando éste no exista y el Plan Especial de protección se formule como independiente, al amparo de lo dispuesto en los artículos 107 y 108 de este Reglamento.

e) Normas precisas para armonizar en altura y alineaciones las edificaciones existentes.

f) Prescripciones para el establecimiento concreto de pautas tendentes a la adopción coordinada de medidas de revitalización y recuperación de los equilibrios económico o social que eventualmente pudieran aparecer como deteriorados en su ámbito, así como el establecimiento de las normas precisas para coadyuvar con la legislación sectorial que resulte de aplicación en la consecución de estos concretos objetivos.

3. Estos Planes Especiales no pueden incluir la delimitación de unidades de ejecución ni servir de base para la realización de actuaciones sistemáticas directas sobre el tejido edificado. Ahora bien, sus objetivos pueden aparecer como asociados a los de determinados Planes Especiales de Reforma Interior. Cuando se dé esta circunstancia se estará ante los planes mixtos denominados Planes Especiales de Protección y Reforma Interior.

Sección 4.ª Planes Especiales de Reforma Interior

Artículo 118. *Reforma interior en suelo urbano.*

1. **(Derogado)**

2. Las acciones de reforma interior sólo son posibles en desarrollo de los ámbitos de suelo urbano ubicados en municipios que cuenten con Plan General o de otras previsiones de éste, pudiendo venir directamente contempladas en este instrumento o remitidas para su concreción, regulación y posterior ejecución a un Plan Especial de Reforma Interior.

3. Cuando el Plan Especial de Reforma Interior proyecte sus intervenciones sobre ámbitos de suelo urbano consolidado podrá prever actuaciones aisladas que se ejecutarán de forma asistemática.

4. Cuando proyecte sus determinaciones sobre suelo urbano no consolidado el Plan Especial de Reforma Interior podrá contemplar actuaciones integradas, para su ejecución de forma sistemática. En este supuesto el Plan Especial deberá contener tanto la delimitación de las pertinentes unidades de ejecución como el señalamiento de los plazos de ejecución y del sistema de actuación, si el Plan General no los hubiere ya predeterminado, y siempre sin perjuicio de su modificación posterior por alguno de los procedimientos previstos al respecto.

5. Las operaciones de reforma interior habrán de ajustarse a las determinaciones del Plan General que las haya previsto. No obstante, el Plan Especial de Reforma Interior podrá introducir determinaciones complementarias de aquél que no afecten ni a la clasificación del suelo ni al modelo estructural definido por el Plan General, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

6. Los Planes Especiales de Reforma Interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

Artículo 119. *Operaciones integradas en suelo urbano no consolidado.*

(Derogado)

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

(Derogado)

CAPÍTULO QUINTO

Otros Planes Especiales

Sección 1.ª 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 aquéllas 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 2.ª 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 concurra 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 3.ª Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Áreas de Expansión Ganadera

Artículo 124. *Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Areas de Expansión Ganadera.*

1. Sobre ámbitos de suelo no urbanizable genérico, tanto en municipios que carezcan de Plan General como en aquellos que dispongan de él, podrán formularse Planes Especiales de Protección del Medio Rural en orden a la creación por los Ayuntamientos de Áreas de Expansión Ganadera.

2. Estos Planes Especiales definirán las infraestructuras con que deberán contar estas Áreas de Expansión Ganadera que, como mínimo, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normativa específica al respecto.

3. Como Planes Especiales de protección podrán establecer los parámetros de distancias mínimas y limitación de usos, así como las acciones tendentes al mantenimiento del equilibrio medioambiental o a la evitación de su deterioro. Estos Planes Especiales establecerán en todo caso la prohibición del uso residencial humano en todo su ámbito de aplicación.

4. Los Planes Especiales de Protección del Medio Rural para la creación de Areas 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.*

(Derogado)

TÍTULO V

Proyectos de delimitación del suelo urbano

Artículo 131 a 140.

(Derogados)

TÍTULO VII

Disposiciones comunes sobre planeamiento urbanístico

CAPÍTULO PRIMERO

Suspensión de licencias

Artículo 141. *Supuestos.*

1. El Ayuntamiento Pleno podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición para áreas o usos determinados con el fin de estudiar la formación o reforma de los Planes urbanísticos o Estudios de Detalle.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los citados instrumentos determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias enumeradas en el apartado anterior en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, siempre que tal acuerdo señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que cumplan simultáneamente el Plan o Estudio de Detalle en vigor y la revisión o modificación de uno u otro aprobada inicialmente.

Artículo 142. *Plazos.*

1. La suspensión a que se refiere el apartado primero del artículo anterior se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido, dentro de ese plazo, el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación urbanística, y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma.

2. Si, con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial, no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado primero del artículo anterior, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

3. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del instrumento correspondiente. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cuatro años por idéntica finalidad.

4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales, en aquellos supuestos en que, como consecuencia de la modificación del planeamiento aprobada definitivamente, el contenido de lo proyectado hubiese devenido urbanísticamente inviable, en todo o en parte.

CAPÍTULO SEGUNDO

Publicidad

Artículo 143. *Publicidad y publicación.*

1. Los documentos de los Planes y demás instrumentos urbanísticos serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

2. Serán objeto de publicación en la sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón» cuantas resoluciones y acuerdos deban serlo conforme a la legislación del procedimiento administrativo común y, en todo caso, las convocatorias de información pública, la suspensión del otorgamiento de licencias, los acuerdos de aprobación definitiva

de Planes y demás instrumentos urbanísticos y el texto íntegro de cualesquiera Normas y Ordenanzas urbanísticas.

3. La publicación se insertará en sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón» cuando las correspondientes resoluciones o acuerdos hubieren sido adoptados por Administraciones Locales u órganos periféricos de la Administración de la Comunidad Autónoma cuyo ámbito de actuación no sea superior al provincial, y en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma cuando los hubieren adoptado órganos cuyo ámbito de actuación supere al provincial. Adicionalmente, podrá acordarse la publicación en diferentes medios de comunicación social, a fin de lograr la máxima difusión.

4. Los Planes y demás instrumentos aprobados por silencio administrativo se publicarán a instancia del Alcalde o de los interesados, previa acreditación del cumplimiento de los trámites establecidos en esta Ley y en la legislación del procedimiento administrativo común.

5. El coste de las publicaciones oficiales en los procedimientos seguidos a instancia de interesado será a cargo de los correspondientes promotores o solicitantes.

Artículo 144. *Derecho de acceso.*

1. No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aun con el pretexto de 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, de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. La solicitud deberá identificar la finca, unidad o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.

3. El Ayuntamiento, al contestar la consulta, hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información.

4. La información municipal señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, unidad o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el planeamiento definitivamente aprobado que resultaré de aplicación.

Artículo 147. *Cédula urbanística.*

Los Ayuntamientos podrán crear, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran 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. Los 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 ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la correspondiente rectificación en la forma señalada anteriormente.

Artículo 150. *Legitimación de expropiaciones.*

La aprobación del planeamiento urbanístico implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 151. *Edificios fuera de ordenación.*

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.

2. **(Derogado)**

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.

CAPÍTULO CUARTO

Vigencia y alteración

Artículo 152. *Reglas generales.*

1. Los Planes y demás instrumentos de ordenación tendrán vigencia indefinida.
2. La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.
3. Los propietarios tendrán derecho a instar la modificación del planeamiento de desarrollo siempre que no se vulnere el planeamiento general.

Artículo 153. *Revisión.*

1. La revisión del contenido del planeamiento y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.
2. **(Derogado)**
3. El Plan General de Ordenación Urbana se revisará, además de en los supuestos previstos en el mismo, cuando el modelo estructural del Plan resulte afectado por determinaciones de un instrumento de ordenación territorial, un Proyecto Supramunicipal u otras decisiones adoptadas desde perspectivas sectoriales que así pudieran determinarlo.

Artículo 154. *Modificación.*

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones del planeamiento urbanístico deberán contener los siguientes elementos:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión análogo al modificado.

2. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes. No obstante, las modificaciones aisladas del Plan General se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 50 de la Ley Urbanística para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las siguientes variantes:

a) En las modificaciones de los Planes Generales de Municipios capitales de Provincia o de los Planes Generales conjuntos de varios Municipios de distintas Provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.
b) **(Derogado)**

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

Artículo 155. *Requisitos especiales.*

(Derogado)

Artículo 156. *Modificaciones dotacionales.*

(Derogado)

Artículo 157. *Modificaciones mixtas.*

(Derogado)

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

(Derogado)

TÍTULO VIII

Proyectos de urbanización

Artículo 159. *Función.*

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el suelo urbano no consolidado y los Planes Parciales y Especiales, así como, en su caso, la ejecución directa de sistemas generales en cualquier clase de suelo, de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la Ley Urbanística.

2. En suelo urbano consolidado no cabe la formulación ni aprobación de Proyectos de Urbanización, salvo lo dispuesto en el apartado anterior para la ejecución directa de sistemas generales. En esta categoría de suelo, las necesidades de urbanización se resolverán mediante los Proyectos de Obras Ordinarias que regula el artículo 98 de la Ley Urbanística.

Artículo 160. *Contenido.*

1. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

2. Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización relativos a Planes Generales, Parciales y Especiales serán las siguientes:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
d) Red de distribución de energía eléctrica.
e) Red de alumbrado público.
f) Redes de telecomunicaciones.
g) Jardinería en el sistema de espacios libres.
h) Cualesquiera otros servicios establecidos en el correspondiente Plan.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector o de la unidad de ejecución con los generales de la ciudad y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos.

Artículo 161. *Adaptaciones del planeamiento.*

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

Artículo 162. *Documentación.*

1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano, planos de proyecto y detalle, pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios, mediciones, cuadros de precios descompuestos y presupuesto.

2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico–administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

Artículo 163. *Procedimiento.*

(Derogado)

TÍTULO IX

Régimen urbanístico de pequeños municipios

Artículo 164 a 174.

(Derogados)

§ 6

Decreto 132/2010, de 6 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 141, de 20 de julio de 2010
Última modificación: 11 de mayo de 2015
Referencia: BOA-d-2010-90071

El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón es uno de los órganos colegiados de mayor raigambre en la Comunidad Autónoma. Fue creado por Decreto del Gobierno de Aragón 135/1991, de 1 de agosto, siendo posteriormente sustituida esta regulación por la contenida en el Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, que ha estado en vigor hasta la actualidad, sin perjuicio de algunas reformas parciales. El Consejo se reglamentaba junto con las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, en un ambicioso empeño de coordinar orgánicamente las funciones públicas relativas al urbanismo, el patrimonio cultural y el medio ambiente, además de la ordenación territorial propiamente dicha. Posiblemente las discretas dimensiones que entonces alcanzaban las correspondientes competencias de la Comunidad Autónoma facilitaron la construcción de esas estructuras administrativas, que se han ido desmontando poco a poco con el transcurrir del tiempo. Así, las necesidades de una más amplia y más profunda especialización se han dejado sentir en todas esas materias, cuyo crecimiento no ha dependido sólo de los traspasos de competencias estatales, sino que ha derivado en buena medida de la configuración de nuevos objetivos de la intervención administrativa. De esta forma, cabe constatar que el Consejo y las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio han ido perdiendo: en un primer momento, las competencias relativas al patrimonio cultural, ejercidas por las Comisiones Provinciales de Patrimonio Cultural ya desde el Decreto 22/1994, de 19 de febrero, y en la actualidad conforme a la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés y el Decreto 300/2002, de 17 de septiembre; después, las relativas al medio ambiente, que fueron asumidas por las Comisiones Técnicas de Calificación, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, mediante Decreto 213/2007, de 4 de septiembre; y finalmente, las correspondientes al urbanismo, que la reciente Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón atribuye al Consejo de Urbanismo de Aragón y a los Consejos Provinciales de Urbanismo.

En ese contexto normativo de exigencia de una mayor especialización en la organización colegiada, ha de situarse la paralela opción de la Ley 4/2009 de Ordenación del Territorio de Aragón de conservar el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón para el exclusivo ejercicio de las funciones consultivas relacionadas con la ordenación territorial. Hay continuidad entre el antiguo y el nuevo Consejo, de manera que el ejercicio de las competencias no se resienta durante el tiempo necesario para realizar los nuevos nombramientos de miembros del órgano y constituir efectivamente éste. No obstante, hay

también significativas diferencias, entre las que cabe destacar, aparte de las relativas a la composición del Consejo y otras cuestiones, su configuración como órgano adscrito al Departamento competente en materia de ordenación del territorio pero sin dependencia jerárquica del mismo según el artículo 9.2 de la Ley 4/2009, lo que entraña el reconocimiento de un notable grado de autonomía funcional. En consecuencia, el recurso de alzada contra las resoluciones del Consejo sólo procede transitoriamente mientras no se proceda a su constitución con arreglo a la nueva regulación, según cabe deducir de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2009.

El Reglamento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón se aprueba por el propio Decreto en desarrollo de lo establecido en el artículo 9.4 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón. El objeto del reglamento que se aprueba con este Decreto es doble: de una parte, se trata de desarrollar las previsiones legales relativas a la composición, organización y régimen de funcionamiento del Consejo, y de otra, de enumerar las competencias que corresponde a dicho órgano.

La primera de esas finalidades ocupa la mayor parte del reglamento, que ha seguido en buena medida la regulación precedente aunque con algunas novedades significativas, como las referidas a la celebración de sesiones del Consejo en cualquier lugar del territorio aragonés, la promoción de una representación equilibrada de hombres y mujeres, la lógica actualización en los componentes del órgano, la generalización de la figura de los suplentes y el impulso al empleo de medios electrónicos, que llega hasta la posibilidad de celebrar reuniones por vía telemática.

El segundo objeto del reglamento es aclarar las competencias que corresponden al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón. A tal fin se ha procedido a enumerar en preceptos separados las competencias que le atribuye la legislación de ordenación del territorio y las que figuran también explícitamente en otros sectores normativos, precisando en todos los casos la norma que prevé su intervención. La búsqueda en todos los supuestos de una adecuada conexión a una norma de rango legal deriva de la reserva de ley establecida con carácter básico en el artículo 82.1 de la Ley 30/1992 para que la solicitud de informes pueda considerarse preceptiva.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Política Territorial, Justicia e Interior, de acuerdo con el Dictamen 5/2010 del Consejo Consultivo de Aragón, y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 6 de julio de 2010,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento.*

Se aprueba el Reglamento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón cuyo texto figura como anexo a este Decreto.

Disposición adicional primera. *Referencias de género.*

Las menciones genéricas en masculino que aparecen en el articulado del presente Decreto y del Reglamento que se incorpora como Anexo, se entenderán referidas también a su correspondiente femenino.

Disposición adicional segunda. *Medios.*

El Departamento competente en materia de ordenación del territorio, al que se adscribe el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, proporcionará a dicho órgano los medios personales, técnicos, económicos y materiales que sean necesarios para el adecuado ejercicio de sus funciones.

Disposición adicional tercera. *Constitución.*

El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón se constituirá en el plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición transitoria primera. *Procedimientos en tramitación.*

Los procedimientos pendientes de resolución en la fecha de constitución del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón se regirán por el presente Decreto. Una vez constituido el Consejo, los procedimientos que se encuentren en tramitación ante el mismo se adecuarán a los trámites previstos en el Reglamento que se aprueba por el Decreto, siempre que se correspondan a materias de la competencia que la legislación atribuye al propio Consejo.

Disposición transitoria segunda. *Prórroga.*

1. Hasta tanto se procede a la constitución del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón conforme a la composición establecida en el presente Reglamento, el órgano actualmente en funcionamiento con esa misma denominación conservará su composición y ejercerá las competencias que tiene atribuidas actualmente por la legislación sectorial.

2. Las resoluciones que pudiera adoptar el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en aplicación de esta disposición transitoria no pondrán fin a la vía administrativa y serán susceptibles de recurso de alzada ante el Gobierno de Aragón.

3. Constituido el Consejo de Urbanismo de Aragón, éste asumirá las competencias que le atribuye la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, ejerciendo el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón el resto de competencias que tiene atribuidas.

Disposición derogatoria única. *Derogaciones.*

1. Queda derogado el Decreto de la Diputación General de Aragón 216/1993, de 7 de diciembre, aprobando el Reglamento del Consejo y de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al contenido de este Decreto y del Reglamento.

Disposición final primera. *Desarrollo.*

Se autoriza al Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio a dictar las disposiciones precisas para la ejecución de este Decreto y del Reglamento que se aprueba con el mismo.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

ANEXO

Reglamento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este reglamento tiene por objeto desarrollar las previsiones del artículo 9 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, relativas a la composición, la organización y el régimen de funcionamiento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, así como enumerar las competencias que corresponden al mismo conforme al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma.

Artículo 2. *Naturaleza.*

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

Artículo 3. *Régimen jurídico.*

El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón se regirá por la normativa autonómica de los órganos colegiados, así como por lo establecido en este reglamento y, en su caso, en los reglamentos de régimen interior aprobados por el propio Consejo conforme a lo previsto en el artículo 16.

Artículo 4. *Adscripción.*

El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón se adscribe, sin dependencia jerárquica, al Departamento competente en materia de ordenación del territorio.

Artículo 5. *Sede.*

El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón tiene su sede en la ciudad de Zaragoza, sin perjuicio de que pueda celebrar sesiones en cualquier lugar del territorio de la Comunidad Autónoma.

Artículo 6. *Recursos.*

Los acuerdos del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, con carácter general, se consideran actos de trámite no susceptibles de recurso, sin perjuicio de lo establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo y en la normativa reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en relación con el requerimiento previo, así como de los recursos que procedan contra las resoluciones definitivas en los procedimientos donde aquéllos fueran emitidos.

CAPÍTULO II

Composición

Artículo 7. *Organización.*

1. El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón está integrado por el presidente, el vicepresidente, los vocales y el secretario, cuyo nombramiento se realizará de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes.

2. En la composición del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón se procurará garantizar una representación equilibrada de hombres y mujeres conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de hombres y mujeres.

Artículo 8. *Presidente.*

1. Es presidente del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón el Consejero del Gobierno de Aragón competente en materia de Ordenación del Territorio.

2. El presidente ejerce las funciones propias conforme a la regulación general de los órganos colegiados, correspondiéndole dirimir con su voto los empates que puedan producirse en las votaciones del Consejo.

Artículo 9. *Vicepresidente.*

1. Es vicepresidente del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón el Director General competente en materia de Ordenación del Territorio.

2. Además de sus funciones como miembro del Consejo, el vicepresidente ejerce las que el presidente le delegue y sustituye a éste en caso de vacante, ausencia, enfermedad, u otra causa legal.

Artículo 10. *Vocales.*

1. Son vocales del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en representación de la Administración de la Comunidad Autónoma:

a) Un representante por cada Departamento del Gobierno de Aragón, nombrado por su consejero. Su designación se realizará, preferentemente, entre quienes tengan atribuciones en materia de planificación dentro de las competencias correspondientes a cada Departamento.
b) Los Delegados Territoriales del Gobierno de Aragón.

2. Son vocales del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en representación del Estado:

a) El Delegado del Gobierno en la Comunidad Autónoma.
b) Los Presidentes de las Confederaciones Hidrográficas del Ebro, Tajo y del Júcar.

3. Son vocales del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en representación de las entidades locales:

a) Los presidentes de las tres Diputaciones Provinciales.
b) Los alcaldes de los ayuntamientos de las tres capitales de provincia.
c) Dos alcaldes designados por las federaciones o asociaciones más representativas de las entidades locales aragonesas.
d) Tres presidentes comarcales, uno por cada provincia, designados por las federaciones o asociaciones más representativas de las entidades locales aragonesas.

4. Son vocales del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en representación de intereses sociales, económicos y profesionales:

a) Dos representantes designados por las organizaciones empresariales más representativas de la Comunidad Autónoma de Aragón.
b) Dos representantes designados por las organizaciones sindicales más representativas de la Comunidad Autónoma de Aragón.
c) Un representante elegido por las asociaciones de defensa de la naturaleza representadas en el Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón.
d) Un profesional especializado en ordenación del territorio designado conjuntamente por los consejos de colegios o, si estos no estuvieran constituidos, al menos por los colegios profesionales de abogados, de arquitectos, de economistas, de geógrafos, y de ingenieros de caminos, canales y puertos inscritos en el Registro de los Colegios Profesionales y de los Consejos de Colegios de Aragón.

5. Son también vocales del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón tres expertos, dos de ellos designados por el Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y el tercero, un profesor especializado en ordenación del territorio designado por la Universidad de Zaragoza.

Artículo 11. *Suplentes.*

Los vocales del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón que lo son en cuanto titulares de determinados órganos podrán designar suplentes a otras personas de sus respectivos órganos o entidades. En los otros casos, para designar al vocal suplente se seguirá el mismo procedimiento que se regula en el artículo anterior para la designación del vocal titular.

Artículo 12. *Otros participantes.*

1. El Presidente del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón puede convocar a sus reuniones, para que asistan con voz y sin voto, a representantes de otros órganos o

entidades que pudieran resultar interesados y a personas de reconocida competencia en relación con los asuntos a tratar.

2. En el caso de que se constituya ponencia o ponencias técnicas que se regulan en el artículo 17 de este Reglamento, su Director presentará las propuestas de resolución ante el Consejo de Ordenación del Territorio, asistiendo a las sesiones con voz pero sin voto, salvo que el cargo de Director de Ponencia Técnica recaiga sobre un miembro del Consejo.

Artículo 13. *Secretario.*

1. Ejerce las funciones de secretario del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón un funcionario titulado superior adscrito al Departamento competente en materia de ordenación del territorio, nombrado por el presidente del mismo Consejo, quien podrá ser sustituido por otro funcionario titulado superior al servicio del mismo Departamento.

2. Son funciones del Secretario las propias de este cargo recogidas en la regulación general de los órganos colegiados.

CAPÍTULO III

Competencias

Artículo 14. *Competencias atribuidas en la Ley de Ordenación del Territorio.*

De conformidad con la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, corresponden al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón las siguientes competencias:

a) Emitir informe sobre los instrumentos de ordenación territorial elaborados por la Comunidad Autónoma según lo establecido en la Ley: en el artículo 9.5.a) con carácter general, en el artículo 19.5 para la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, en el artículo 23.5 para las directrices de ordenación territorial y en el artículo 29.6 para los programas de gestión territorial.

b) Emitir informe territorial en el procedimiento de declaración de interés general de Aragón de planes o proyectos según lo establecido en los artículos 9.5 b) y 35.5 de la Ley.

c) Emitir informe en las convocatorias públicas de selección de la ubicación de planes o proyectos de interés general de Aragón según lo establecido en el artículo 38.2 a) de la Ley.

d) Emitir dictamen sobre los planes y proyectos del Estado con incidencia territorial según lo establecido en los artículos 9.5 c) y 60 a 62 de la Ley.

e) Emitir informe territorial sobre los planes, programas y proyectos con incidencia territorial según lo establecido en los artículos 9.5 d), 33.3 y 65 de la Ley.

f) Emitir informe territorial sobre los planes generales de ordenación urbana de los municipios capitales de provincia, los planes conjuntos de varios municipios pertenecientes a varias provincias o de aquellos otros municipios que, por su trascendencia territorial, determine el Consejero competente en materia de ordenación del territorio, según lo establecido en los artículos 9.5 e) y 64.2 de la Ley.

g) Evacuar las consultas que le sean requeridas por las Cortes de Aragón, el Gobierno de Aragón, la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, el Consejero responsable en materia de ordenación del territorio u otros Departamentos, según lo establecido en el artículo 9.5 f) de la Ley.

h) Emitir informe sobre los proyectos de modificación del anexo de la Ley según lo establecido en la disposición adicional quinta de la misma.

i) Promover la realización de investigaciones y reuniones científicas, estudios y actuaciones de divulgación en materia de ordenación del territorio, y en especial módulos de formación sobre concepto y aplicación del impacto territorial, según lo establecido en el artículo 9.5 g) de la Ley.

Artículo 15. *Competencias atribuidas en otras leyes.*

De conformidad con lo establecido en otras leyes, corresponden al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón las siguientes competencias:

a) Emitir informe, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.3 de la Ley 12/1997, de 3 de diciembre, de Parques Culturales de Aragón.

b) Emitir los informes previstos en la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, en relación con los expedientes de declaración y pérdida de la condición de espacio natural protegido según los artículos 20.5 y 22.3, de aprobación o modificación de Planes de Ordenación de los Recursos Naturales según el artículo 26.3; de aprobación de Planes Rectores de Uso y gestión según el artículo 37.3; de aprobación de nuevos Lugares de importancia Comunitaria según el artículo 49.bis; de designación de nuevas zonas de especial protección para las aves según el artículo 49 quáter.3; de modificación del ámbito territorial de un espacio de la Red Natura 2000 según el artículo 49 quinquies; de aprobación de Planes de gestión de Zonas de Especial Conservación y Zonas de Especial Protección de las Aves según el artículo 49 sexies; de declaración de Reserva de la Biosfera según el artículo 50 bis; de adopción de medidas de fomento y gestión de Lugares de Interés Geológico según el artículo 51.3; de inscripción de un Bien de Patrimonio Natural de la Comunidad Autónoma de Aragón en la lista del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de la UNESCO según el artículo 53 bis y de inscripción de nuevos humedales en la Lista de Humedales de Importancia Internacional del convenio Ramsar según el artículo 54.

c) Emitir informe en el procedimiento de elaboración de los planes territoriales del Patrimonio Cultural Aragonés según lo previsto en el artículo 83.3.b) de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

d) Emitir informe en el procedimiento de elaboración de los planes sobre abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas residuales según lo previsto en el artículo 19.2 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de ordenación y participación en la gestión del agua en Aragón.

e) Emitir informe en el procedimiento de elaboración de las directrices parciales sectoriales de ordenación de los recursos turísticos según lo previsto en el articulo 18.4 del texto refundido de la Ley de Turismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril.

f) Emitir informe en los procedimientos de elaboración de las directrices y los proyectos de interés general de Aragón referidos en los artículos 6 y 7 del texto refundido de la Ley de Regulación y Fomento de la actividad industrial de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 3/2013, de 3 de diciembre.

g) Emitir los informes previstos en la Ley 6/2009, de 6 de julio, de Centros de Ocio de Alta Capacidad de Aragón, en relación con los expedientes de solicitud de creación y explotación según el artículo 3.4 y 5, y los proyectos de ordenación según el artículo 10.3.b).

h) Cualquier otra que le atribuya la legislación sectorial.

Artículo 16. *Reglamentos de régimen interior.*

El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón puede aprobar reglamentos de régimen interior conforme a las siguientes reglas:

a) La aprobación de los reglamentos requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del órgano colegiado.

b) Los reglamentos se publicarán por orden del Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio.

Artículo 17. *Ponencias técnicas.*

1. Para el estudio y preparación de los asuntos que deban ser sometidos a la consideración del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, se podrán constituir ponencias técnicas integradas por miembros del propio Consejo o por personas expertas en las materias concernidas.

2. Las funciones de dirección y secretaría de las ponencias técnicas se desempeñarán por personal del Departamento competente en materia de ordenación del territorio.

3. Su composición y funcionamiento serán aprobados por el propio Consejo a propuesta de su Presidente y publicados mediante orden del Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio.

Artículo 18. *Tramitación.*

1. Los expedientes que deban ser informados por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón serán remitidos a la secretaría de éste.

2. El Presidente, el Vicepresidente y el Secretario del Consejo asumen de forma indistinta las funciones de admisión a trámite de los expedientes, subsanación y mejora de los mismos en los términos descritos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo, acumulación de expedientes, así como la notificación de los Acuerdos adoptados. Podrán suspender la tramitación de los expedientes administrativos por defectos formales, de procedimiento y documentales, otorgando un plazo de diez días, ampliable por cinco días más, para su subsanación, transcurrido el cual se procederá en los términos regulados en la legislación del procedimiento administrativo común. Asimismo, también podrán acordar la devolución el expediente al organismo de procedencia cuando no reúna los requisitos necesarios para su tramitación.

3. El Presidente del Consejo, como Consejero competente en Ordenación del Territorio, podrá adoptar, mediante Orden, el acuerdo de ampliación de plazos o tramitación de urgencia, conforme lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

4. De las decisiones adoptadas en el ejercicio de lo establecido en los párrafos anteriores se informará al Consejo.

Artículo 19. *Sesiones.*

1. El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón celebrará sesión al menos una vez por trimestre.

2. A solicitud de una cuarta parte de los miembros del Consejo, habrá de convocarse sesión para tratar asuntos determinados.

3. Las sesiones del Consejo no serán públicas, sin perjuicio de la publicación de los Acuerdos en la forma regulada en el artículo 25 de este Reglamento.

Artículo 20. *Convocatorias.*

1. La convocatoria del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón se realizará con una antelación mínima de siete días naturales.

2. Por razones de urgencia, que apreciará el presidente, el plazo establecido en el párrafo anterior puede reducirse a cuarenta y ocho horas.

3. La convocatoria indicará lugar, fecha, hora de convocatoria y orden del día de la reunión e irá firmada, por orden del presidente, por el secretario.

Artículo 21. *Orden del día.*

1. El orden del día se fijará por el presidente teniendo en cuenta, en su caso, las peticiones de los demás miembros formuladas con la suficiente antelación.

2. El orden del día expresará con claridad los concretos asuntos a tratar, evitando el empleo de fórmulas genéricas salvo cuando sean estrictamente necesarias.

3. Los expedientes y documentación correspondientes a los diferentes asuntos incluidos en el orden del día estarán, al menos con cuarenta y ocho horas de antelación a la celebración de la sesión, a disposición de los miembros del Consejo o de las ponencias técnicas, quienes podrán consultarlos durante el horario de oficina de la secretaría del órgano colegiado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 26 de este reglamento.

Artículo 22. *Asistencia.*

1. Para la válida constitución del Consejo a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requiere la asistencia de la mitad de sus miembros, siempre que concurran el presidente, el secretario o quienes les sustituyan, dos vocales representantes de Administraciones Públicas diferentes de la Administración autonómica y un vocal representante de los intereses sociales, económicos y profesionales.

2. En segunda convocatoria se consideran válidamente constituidas las sesiones del Consejo con la asistencia de una cuarta parte de sus miembros, siempre que concurran las personas enumeradas en el párrafo anterior.

3. No será necesario mantener la asistencia a que se refiere el párrafo anterior para la válida adopción de acuerdos durante las sesiones.

4. El Presidente podrá considerar válidamente constituido el órgano, con independencia del número de miembros presentes, cuando lo estén los representantes de los intereses sociales y de las Administraciones a quienes se haya atribuido expresamente la condición de portavoces. Aunque varias organizaciones representen los mismos intereses sociales, cada una de ellas podrá designar su respectivo portavoz.

Artículo 23. *Adopción de acuerdos.*

1. El presidente del Consejo, el vicepresidente o, en su caso, el director de las ponencias técnicas presentará una propuesta de resolución con respecto a los diversos asuntos incluidos en el orden del día, sin perjuicio de que los restantes miembros del órgano colegiado puedan presentar propuestas de resolución alternativas.

2. Los acuerdos del Consejo y de las ponencias técnicas serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes, sin excluir del cómputo los votos nulos ni las abstenciones, y dirimirá los empates el presidente.

3. El sistema de votación será fijado por el presidente.

Artículo 24. *Retirada de asuntos.*

El presidente del Consejo o el director de las ponencias técnicas, por propia iniciativa o a petición de uno de los miembros del órgano colegiado, podrá en cualquier momento retirar los asuntos del orden del día siempre y cuando no se impida la adopción de acuerdos en los plazos establecidos.

Artículo 25. *Publicidad de acuerdos.*

El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón publicará en el «Boletín Oficial de Aragón» un extracto de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de la publicación completa o de la notificación de los mismos en los casos pertinentes con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común.

Artículo 26. *Medios electrónicos.*

El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón impulsará el empleo de medio electrónicos para el tratamiento de los expedientes, las relaciones con los miembros del propio Consejo y de las ponencias técnicas, así como con los interesados y con otros órganos administrativos o Administraciones Públicas, todo ello de conformidad con la legislación del procedimiento administrativo común y de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

§ 7

Decreto 20/2011, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Registro Público de Convenios Urbanísticos, el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo y el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas y se aprueba el Reglamento que regula su organización y funcionamiento

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 35, de 18 de febrero de 2011
Última modificación: 6 de junio de 2013
Referencia: BOA-d-2011-90155

El Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, atribuye a la Comunidad Autónoma de Aragón, en su artículo 71.9ª, la competencia exclusiva en materia de urbanismo que comprende, en todo caso, el régimen urbanístico del suelo, su planeamiento y gestión y la protección de la legalidad urbanística, así como la regulación del régimen jurídico de la propiedad del suelo respetando las condiciones básicas que el Estado establece para garantizar la igualdad del ejercicio del derecho a la propiedad. El reconocimiento de este título competencial como exclusivo conlleva que la Comunidad Autónoma ejercerá la potestad legislativa, la potestad reglamentaria, la función ejecutiva y el establecimiento de las políticas propias, respetando los términos previstos en la Constitución española.

Al amparo del título competencial expuesto se ha aprobado la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Esta Ley prevé la creación de una serie de registros: el Registro Público de Convenios, el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo y el Registro de Entidades Colaboradoras y Programas.

En primer lugar, el artículo 109 de la mencionada Ley impone a la Administración de la Comunidad Autónoma la obligación de llevar un Registro Público de Convenios y el apartado tercero de dicho artículo que el régimen jurídico del mencionado registro se establezca reglamentariamente.

En segundo lugar, la disposición adicional novena recoge la obligación del Departamento competente en materia de urbanismo de crear un Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo, y la disposición adicional décima establece el llamado Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas.

De acuerdo con la Ley 11/2007, 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, los ciudadanos tienen derecho a relacionarse por medios electrónicos con las Administraciones Públicas, así como a obtener copias electrónicas en los procedimientos en los que tenga la condición de interesado. Para hacer efectivo este mandato legislativo, en la Ley de Urbanismo de Aragón ya se recogió la necesidad de que el Registro Público de Convenios fuese accesible por medios telemáticos. Por ello, en el presente Decreto de creación de registros en desarrollo de la Ley de Urbanismo de Aragón,

estos se crean también con una naturaleza telemática, teniendo acceso a los mismos documentación en papel y documentación en soporte informático, que facilite el acceso al mismo por vía telemática.

De acuerdo con las disposiciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, este Decreto tiene por finalidad fundamental la creación y el establecimiento del régimen jurídico de los mencionados registros, regulando así la competencia para su gestión, su estructura y ordenación de los registros y los procedimientos de inscripción.

El Registro de Convenios Urbanísticos comprenderá los convenios urbanísticos de planeamiento y de gestión celebrados por la Administración de la Comunidad Autónoma, las comarcas o municipios con otras Administraciones Públicas o particulares. El Registro de Patrimonios Públicos de Suelo, tendrá por objeto la inscripción de los inventarios de bienes incluidos en el patrimonio público de suelo de los municipios, creándose como novedad el patrimonio público de suelo de la Comunidad Autónoma, e inscribiéndose el inventario de bienes que conforman el mismo en este Registro. Por último, el Registro de Entidades Colaboradoras y Programas tiene por objeto, la inscripción de las Agrupaciones de Interés Urbanístico, las Juntas de Compensación, los Urbanizadores y las Entidades Urbanísticas de Conservación; así como los programas de compensación y los programas de urbanización creados para la ejecución y gestión del planeamiento urbanístico.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, oído el Consejo Consultivo de Aragón, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 8 de febrero de 2011,

DISPONGO

Artículo único. *Creación de los Registros y aprobación del Reglamento que regula su organización y funcionamiento.*

Se crea el Registro Público de Convenios de la Comunidad Autónoma, el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo y el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas, y se aprueba el Reglamento que regula su organización y funcionamiento, que figura como anexo a este Decreto.

Disposición adicional primera. *Términos genéricos.*

Las menciones genéricas en masculino que aparecen en el articulado del presente Decreto y del Reglamento que se incorpora como Anexo, se entenderán referidas también a su correspondiente femenino.

Disposición adicional segunda. *Constitución de los registros.*

Los Registros creados por el presente Decreto, se constituirán en el plazo máximo de tres meses desde su entrada en vigor.

Disposición transitoria primera. *Plazo para proceder a la primera inscripción del Patrimonio Municipal de Suelo.*

1. Los Ayuntamientos que en el momento de entrada en vigor de este Decreto cuenten con un Patrimonio Público de Suelo constituido, deberán remitir a la Dirección General competente en materia de urbanismo la comunicación contenida en el Anexo II del Reglamento, así como la documentación necesaria para su correcta inscripción, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Decreto.

2. Los municipios que en el momento de entrada en vigor de este Decreto no cuenten con un patrimonio municipal de suelo constituido, deberán seguir el procedimiento ordinario de inscripción.

Disposición transitoria segunda. *Inscripción de los convenios urbanísticos.*

1. Todos los convenios que siendo objeto de inscripción, se hayan suscrito entre la entrada en vigor de la Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y la entrada en

vigor de este Decreto deberán ser remitidos al Registro Público de Convenios en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este Decreto.

2. Los convenios urbanísticos vigentes en la fecha de entrada en vigor de este Decreto que se hayan adaptado al contenido de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, deberán remitirse al Registro de Convenios para su inscripción en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este Decreto.

Disposición transitoria tercera. *Del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*

1. El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras regulado en 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, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, continuará en funcionamiento hasta que comience la actividad del Registro de Entidades Colaboradoras y Programas.

2. Los datos que figuren en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras se incorporarán en el Registro de Entidades Colaboradoras y Programas.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al contenido de este Decreto y del Reglamento que se aprueba con el mismo.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de este Decreto y del Reglamento que se aprueba con el mismo.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto y el Reglamento que aprueba entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

ANEXO

Reglamento de organización y funcionamiento del registro público de convenios urbanísticos, del registro aragonés de patrimonios públicos de suelo y del registro administrativo de entidades colaboradoras y programas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto del Reglamento.*

Este Reglamento tiene por objeto regular el Registro Público de Convenios Urbanísticos, el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo y el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas, su organización y estructura, el funcionamiento y procedimiento de inscripción en los mismos.

Artículo 2. *Naturaleza jurídica de los Registros.*

Los Registros regulados en este Reglamento tienen carácter público y naturaleza administrativa.

Artículo 3. *Adscripción.*

Los Registros objeto de este Reglamento se adscriben al Departamento competente en materia de urbanismo, bajo la dependencia orgánica y funcional de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

Artículo 4. *Publicidad y acceso.*

1. El acceso a los Registros se ejercerá en la forma establecida en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. La Dirección General competente en materia de urbanismo facilitará información sobre los convenios, los patrimonios públicos de suelo y las entidades colaboradoras y programas que afecten al ámbito territorial de la Comunidad Autónoma por medios telemáticos.

Artículo 5. *Principio de colaboración.*

Las Entidades Locales y la Administración de la Comunidad Autónoma, a través del Departamento competente en materia de urbanismo colaborarán de acuerdo con lo establecido en la legislación de régimen local para la adecuada gestión de los Registros. Con esta finalidad se facilitarán recíprocamente cuanta información sea necesaria.

Artículo 6. *Organización de los Registros.*

Los Registros regulados en este Reglamento serán únicos e independientes, si bien su gestión se ordenará a través de cuatro unidades registrales, tres unidades provinciales integradas en cada uno de los Consejos Provinciales de Urbanismo y una unidad integrada en el Consejo de Urbanismo de Aragón. El ámbito de actuación de estas unidades respecto a cada uno de los Registros será el determinado en sus normas específicas.

Artículo 7. *Gestión de los Registros.*

1. Los titulares de las Secretarías de los Consejos Provinciales de Urbanismo y del Consejo de Urbanismo de Aragón serán los encargados de la gestión de los Registros en la correspondiente unidad registral.

2. Los encargados de la gestión de los Registros serán los responsables de la llevanza del mismo, correspondiéndoles:

a) su gestión y mantenimiento,
b) la custodia de la documentación justificativa,
c) la coordinación de su funcionamiento,
d) el seguimiento de su evolución,
e) la práctica de los asientos registrales,
f) la certificación de los asientos registrales,
g) otras funciones que sean inherentes a su condición.

3. Los titulares de las Secretarías de los citados Consejos darán cuenta a éstos de las inscripciones llevadas a cabo en el Registro Público de Convenios Urbanísticos y en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas.

CAPÍTULO II

Del Registro Público de Convenios Urbanísticos

Artículos 8 a 15.

(Derogados)

CAPÍTULO III

Del Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 16. *Objeto del Registro.*

1. El Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo tiene por objeto la inscripción de los inventarios de los bienes autonómicos o municipales de los patrimonios públicos de suelo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

2. Asimismo, tiene por objeto la anotación de los actos que supongan modificación de dichos inventarios.

Artículo 17. *Finalidad del Registro.*

1. El Registro, que será de acceso gratuito, tiene como finalidad servir de instrumento de colaboración y coordinación interadministrativa y de información sobre los patrimonios públicos de suelo.

2. Las inscripciones en el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo, así como la actualización de los mismos, se producirán a efectos de publicidad.

Sección 2.ª Organización y estructura del Registro

Artículo 18. *Ámbito de las unidades registrales.*

El Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo es único y constará de cuatro unidades registrales, cuyo ámbito de actuación será el siguiente:

a) Tres unidades provinciales integradas en cada uno de los Consejos Provinciales de Urbanismo, en las que se efectuará la práctica de los asientos que procedan en relación a los inventarios de los bienes que integran el patrimonio municipal de suelo de los municipios correspondientes a su ámbito territorial, excepto en lo previsto en el apartado siguiente.

b) Una unidad integrada en el Consejo de Urbanismo de Aragón, en la que se efectuará la práctica de los asientos que procedan en relación al inventario de bienes que integran el patrimonio autonómico de suelo, así como del patrimonio municipal de suelo de los municipios capitales de provincia.

Artículo 19. *Estructura del Registro.*

En el Registro, que se llevará en soporte informático, se practicarán los asientos contenidos en el artículo 20, y se estructurará en dos secciones:

a) Sección Primera: del Patrimonio Autonómico de Suelo.
b) Sección Segunda: de los Patrimonios Municipales de Suelo

Artículo 20. *Clases de asientos.*

En el Registro se practicarán los siguientes asientos:

a) Inscripciones: comprenderán la inscripción inicial del inventario.

b) Actualizaciones: comprenderán las actualizaciones anuales de los patrimonios inscritos.

c) Cancelaciones: supondrán la extinción de los asientos cuando se dejen sin efecto, cuando sean objeto de anulación por resolución judicial o administrativa, o cuando concurra cualquier otra circunstancia determinante de su extinción.

Artículo 21. *Contenido de los asientos.*

1. La inscripción inicial de los inventarios contendrá, al menos, las siguientes circunstancias:

Ámbito territorial al que se refiere (Municipio / Comunidad Autónoma).

a) Fecha del acuerdo de creación del Patrimonio Público de Suelo o de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, en su caso.

b) Fecha del asiento y firma del encargado del Registro.

c) Certificado del inventario de bienes.

2. Los asientos de cancelación contendrán, al menos, las siguientes circunstancias:

a) Asiento que se cancela.

b) Causa o razón de la cancelación.

c) Fecha del acto, acuerdo o resolución que determine la cancelación y órgano que lo adopta.

d) Fecha del asiento y firma del encargado del Registro.

Artículo 22. *Presentación de comunicaciones para la inscripción de los patrimonios municipales de suelo.*

1. La inscripción deberá solicitarse por los Ayuntamientos de municipios que de conformidad con la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón deban constituir patrimonios públicos de suelo.

2. La comunicación de inscripción se efectuará conforme al modelo normalizado que figura como Anexo II a este Reglamento, de modo presencial o telemático, y se dirigirá a la Secretaría del Consejo de Urbanismo de Aragón o del Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente. Se acompañará del Certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre el inventario de los bienes inmuebles integrantes del respectivo patrimonio público de suelo, que incluya entre otros datos, su identificación precisa y determinada y las cargas urbanísticas que pudieran pender sobre los mismos. A estos efectos se deberá cumplimentar la ficha modelo de inventario que figura como Anexo III del presente Reglamento.

3. Del mismo modo, los Ayuntamientos deberán remitir, dentro del primer trimestre de cada año, la actualización del inventario cumplimentado el modelo contenido en el Anexo III.

Artículo 23. *Presentación de comunicaciones para la inscripción del patrimonio autonómico de suelo.*

1. Para la inscripción del inventario de los bienes que integran el patrimonio autonómico de suelo, el Departamento competente en materia de patrimonio de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón remitirá a la Secretaría del Consejo de Urbanismo de Aragón por el procedimiento telemático un Certificado de la Dirección General competente en materia de patrimonio sobre el inventario de los bienes inmuebles adscritos al respectivo patrimonio público de suelo que incluya, entre otros datos, su identificación precisa y determinada y las cargas urbanísticas que pudieran pender sobre los mismos.

2. La citada Dirección General deberá remitir, dentro del primer trimestre de cada año, la actualización del inventario.

Artículo 24. *Práctica del asiento.*

1. El encargado de la gestión del Registro analizará las comunicaciones presentadas y la documentación adjunta debiendo efectuar la práctica del asiento en el plazo máximo de dos meses a contar desde la fecha de entrada de la comunicación en el registro interno de la unidad registral en la que haya de efectuarse la inscripción.

2. A la vista de la documentación remitida, si la misma está completa, el encargado del Registro practicará el asiento y comunicará al Ayuntamiento interesado, o en su caso al Departamento competente en materia de patrimonio, que el asiento ha sido practicado.

3. Si la comunicación o la documentación no estuviese completa o no cumpliese los requisitos exigidos, el encargado de la gestión del Registro requerirá a la Administración Pública que haya solicitado la práctica del asiento para que subsane las deficiencias.

CAPÍTULO IV

Del Registro de Entidades Colaboradoras y Programas

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 25. *Objeto del Registro.*

El Registro de Entidades Colaboradoras y Programas tiene por objeto la inscripción de las Agrupaciones de Interés Urbanístico, las Juntas de Compensación, los Urbanizadores y las Entidades de Conservación, así como los programas de compensación y los programas de urbanización, de acuerdo con la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Artículo 26. *Finalidad del Registro.*

1. El Registro tiene como finalidad servir como instrumento de información sobre las entidades colaboradoras que se constituyan en materia de urbanismo, así como de información de los programas de urbanización y compensación que se elaboren para la ejecución del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo previsto en los apartados siguientes.

2. La inscripción en el Registro se realizará a los exclusivos efectos de publicidad.

3. Será obligatoria la presentación en el Registro de los programas de compensación y de urbanización de forma previa a la publicación de su aprobación definitiva, y en el caso de que esta aprobación fuera municipal, determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Sección 2.ª Organización y estructura del Registro

Artículo 27. *Ámbito de las unidades registrales.*

El Registro de Entidades Colaboradoras y Programas es único y constará de cuatro unidades registrales, cuyo ámbito de actuación será el siguiente:

a) Tres unidades provinciales integradas en cada uno de los Consejos Provinciales de Urbanismo, en las que se efectuará la práctica de los asientos que procedan en relación a las entidades colaboradoras y programas correspondientes a municipios de su ámbito territorial, excepto lo previsto en el apartado siguiente.

b) Una unidad integrada en el Consejo de Urbanismo de Aragón, en la que se efectuará la práctica de los asientos que procedan en relación a las entidades colaboradoras y programas correspondientes a los municipios capital de provincia y a los correspondientes a varios municipios de diferentes provincias.

Artículo 28. *Estructura del Registro.*

El Registro se llevará mediante soporte informático y en el mismo se practicarán los asientos señalados en el artículo 29.

Artículo 29. *Clases de asientos.*

En el Registro se practicarán los siguientes asientos:

Inscripciones: comprenderán la inscripción inicial de la entidad y del programa, en su caso.

Anotaciones: comprenderán la anotación de los acuerdos, actos o resoluciones que afecten a la entidad o al programa alterando sus términos o su vigencia.

Cancelaciones: supondrán la extinción del asiento cuando se deje sin efecto por acuerdo de las partes, cuando haya cumplido el objeto para cuya realización se creó, cuando sea

objeto de anulación por resolución judicial o administrativa, o cuando concurra cualquier otra circunstancia determinante de la extinción.

Artículo 30. *Contenido de los asientos.*

1. La inscripción inicial de las entidades contendrá, al menos, las siguientes circunstancias:

a) Municipio.
b) Denominación de la entidad colaboradora.
c) Tipo de entidad.
d) Domicilio.
e) Ámbito al que afecta.
f) Fecha de los acuerdos de aprobación o adjudicación y órganos que los adoptan.
g) Miembros del órgano rector del órgano, en su caso.
h) Fecha del asiento y firma del encargado del Registro.
i) Existencia de un programa de compensación / urbanización vinculado.

2. Los asientos de cancelación contendrán, al menos, las siguientes circunstancias:

a) Asiento que se cancela.
b) Causa o razón de la cancelación.
c) Fecha del acto, acuerdo o resolución que determine la cancelación y órgano que lo adopta.
d) Fecha del asiento y firma del encargado del Registro.

3. El resto de los asientos, contendrán al menos la fecha del acto, acuerdo o resolución que justifica el asiento, la fecha del asiento y la firma del encargado del Registro.

Artículo 31. *Presentación de comunicaciones.*

1. La comunicación de inscripción de una entidad colaboradora y de un programa, en su caso, en el Registro se efectuará conforme al modelo normalizado que figura como Anexo IV de este Reglamento.
2. La comunicación de inscripción en el Registro deberá presentarse en el plazo de dos meses desde la fecha de la aprobación definitiva por el órgano competente o firma del respectivo contrato, en el caso del urbanizador.
3. La comunicación de inscripción se presentará por el Ayuntamiento en cuyo ámbito territorial tenga la sede la entidad.
4. La comunicación de inscripción se acompañará de la documentación relacionada en el anexo IV.
5. Asimismo se deberá comunicar cualquier modificación que afecte a una entidad colaboradora o a un programa inscrito en el Registro de Entidades Colaboradoras y Programas o a su vigencia, para practicar el correspondiente asiento. Para ello deberá presentarse la comunicación contenida en el anexo V del presente Reglamento, adjuntando el texto íntegro del acto, acuerdo, sentencia o resolución del que traiga causa la modificación de la entidad urbanística o programa o afecte a su eficacia o vigencia. La presentación de la comunicación deberá realizarse en el plazo de dos meses desde la fecha del acto, acuerdo, sentencia o resolución. La comunicación de la modificación deberá realizarla el Ayuntamiento obligado a la realización de la comunicación de inscripción inicial, sin perjuicio de la comunicación que pudiera efectuar el órgano que haya adoptado la decisión que justifique la práctica del asiento.

Artículo 32. *Práctica del asiento.*

1. El encargado de la gestión del Registro analizará las comunicaciones presentadas y la documentación adjunta debiendo efectuar la práctica del asiento en el plazo máximo de dos meses a contar desde la fecha de entrada de la comunicación en el registro interno de la unidad registral en la que haya de efectuarse la inscripción.

2. A la vista de la documentación remitida, si la misma está completa, el encargado del Registro practicará el asiento, y lo comunicará al Ayuntamiento afectado, estando éste obligado a notificar la resolución a los afectados.

3. Si la comunicación o la documentación no estuviese completa o no cumpliese los requisitos exigidos, el encargo de la gestión del Registro requerirá a la Administración pública que haya solicitado la práctica del asiento correspondiente para que subsane las deficiencias.

ANEXO I

Solicitud de inscripción en el Registro Público de Convenios Urbanísticos

GOBIERNO DE ARAGON
Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

ANEXO I
SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

Identificador de Código de Barras

Número de Expediente

Identificador de Registro
Orden
Año
Mes
Día
Hora

Espacio para validación mecánica

D.
en representación de (Administración Pública firmante)
designando a efectos de notificaciones la siguiente dirección
solicita la inscripción del Convenio urbanístico (de planeamiento / de gestión) realizado con (parte interesada) referido a (objeto), aportando al efecto la siguiente documentación, en formato digital o en formato papel:

☐ Texto íntegro del convenio, y documentación técnica aneja.

☐ Certificado del acuerdo de aprobación adoptado en las Administraciones que lo suscriban.

Asimismo, presenta la siguiente documentación complementaria:

-

-

-

La documentación digital que se aporte deberá remitirse con las diligencias oportunas que garanticen su autenticidad.

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero "RECURSOS COTA" cuya finalidad es contener datos derivados de procedimientos gestionados ante el C.O.T.A. y las Comisiones Provinciales. El órgano responsable del fichero es la Dirección General de Urbanismo y la dirección donde el interesado podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el mismo es el Servicio de Administración Urbanística, sito en Pso. Mª Agustín 58, 50071 Zaragoza, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

En ..... , a ..... de ..... de .....

Firmado

SECRETARÍA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

Huesca ☐ Teruel ☐ Zaragoza ☐

SECRETARÍA DEL CONSEJO DE URBANISMO DE ARAGÓN

☐

ANEXO II

Ficha de inscripción en el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo

GOBIERNO DE ARAGON
Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

ANEXO II
FICHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ARAGONÉS DE PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Identificador de Código de Barras

Número de Expediente

Espacio para validación mecánica

Identificador de Registro
Orden
Año
Mes
Día
Hora

D. en representación de (Ayuntamiento / Comunidad Autónoma)

designando a efectos de notificaciones la siguiente dirección solicita la

inscripción / actualización del Patrimonio Público de Suelo de aportando al efecto la siguiente

documentación:

☐ Certificado del Secretario del Ayuntamiento / de la Dirección General competente en materia de patrimonio del Gobierno de Aragón sobre el inventario de Patrimonio Público de Suelo municipal o autonómico, respectivamente.

☐ Certificado de creación del patrimonio municipal de suelo, en su caso.

Asimismo, presenta la siguiente documentación complementaria:

-
-
-

La documentación digital que se aporte deberá remitirse con las diligencias oportunas que garanticen su autenticidad.

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero "RECURSOS COTA" cuya finalidad es contener datos derivados de procedimientos gestionados ante el C.O.T.A. y las Comisiones Provinciales. El órgano responsable del fichero es la Dirección General de Urbanismo y la dirección donde el interesado podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el mismo es el Servicio de Administración Urbanística, sito en Pso. Mª Agustín 58, 50071 Zaragoza, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

En ..... , a ..... de ..... de .....

Firmado

SECRETARÍA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

Huesca ☐ Teruel ☐ Zaragoza ☐

SECRETARÍA DEL CONSEJO DE URBANISMO DE ARAGÓN ☐

ANEXO III

Ficha modelo de inventario

GOBIERNO DE ARAGON
Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

ANEXO III
FICHA MODELO DE INVENTARIO

Identificador de Código de Barras

Número de Expediente

Identificador de Registro
Orden
Año
Mes
Día
Hora

Espacio para validación mecánica

D. , Secretario del Ayuntamiento de

CERTIFICA

Que, según antecedentes obrantes en esta Secretaría de mi cargo, están incluidos en el Patrimonio Público de Suelo de los siguientes bienes inmuebles:

(Se deberá especificar el tipo de bien inmueble, polígono y parcela, referencia catastral, clasificación urbanística, cargas que existan sobre los mismos).

Y para que conste, a los efectos del expediente de su razón, emito el presente certificado con el V.º B.º del Sr. Alcalde, en ,a , de de 20

V.º B.º El Alcalde, El Secretario,

Fdo.:_____ Fdo.: _____

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero "RECURSOS COTA" cuya finalidad es contener datos derivados de procedimientos gestionados ante el C.O.T.A. y las Comisiones Provinciales. El órgano responsable del fichero es la Dirección General de Urbanismo y la dirección donde el interesado podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el mismo es el Servicio de Administración Urbanística, sito en Pso. Mª Agustín 58, 50071 Zaragoza, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

En ..... , a..... de.....de.....

Firmado

SECRETARÍA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

Huesca ☐ Teruel ☐ Zaragoza ☐

SECRETARÍA DEL CONSEJO DE URBANISMO DE ARAGÓN

☐

ANEXO IV

Solicitud de inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras y Programas

GOBIERNO DE ARAGON
Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

ANEXO IV
SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE ENTIDADES COLABORADORAS Y PROGRAMAS

Identificador de Código de Barras

Número de Expediente

Identificador de Registro
Orden
Año
Mes
Día
Hora

Espacio para validación mecánica

D. en representación de (Entidad Colaboradora) designando a efectos de notificaciones la siguiente dirección
solicita la inscripción de (la Entidad Colaboradora y programa en su caso), del municipio de que afecta al ámbito de
aportando la siguiente documentación:

☐**Agrupación de interés Urbanístico**

a) Escritura pública de constitución.

b) Escritura de propiedad (en el caso de propietario único).

c) Certificado municipal de la aprobación definitiva de la agrupación.

☐**Junta de Compensación**

a) Programa de Compensación.

b) Certificado municipal de aprobación definitiva por el Alcalde del Programa de Compensación.

c) Escritura pública de constitución / adhesión a la Junta de Compensación.

d) Contrato de ejecución del Programa de Compensación.

☐**Urbanizador**

a) Programa de urbanización.

b) Certificado municipal de la adjudicación del Programa por el Alcalde.

c) Contrato de adjudicación del Programa de Urbanización.

☐**Entidades de Conservación**

a) Escritura pública de constitución.

b) Certificado de aprobación definitiva de la constitución de la entidad.

c) Escrito municipal certificando conversión y la no existencia de cambios, en el caso de Entidades de Conservación que derivan de Juntas de Compensación.

Asimismo, se presenta la siguiente documentación complementaria:

-

-

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero "RECURSOS COTA" cuya finalidad es contener datos derivados de procedimientos gestionados ante el C.O.T.A. y las Comisiones Provinciales. El órgano responsable del fichero es la Dirección General de Urbanismo y la dirección donde el interesado podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el mismo es el Servicio de Administración Urbanística, sito en Pso. Mª Agustín 58, 50071 Zaragoza, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

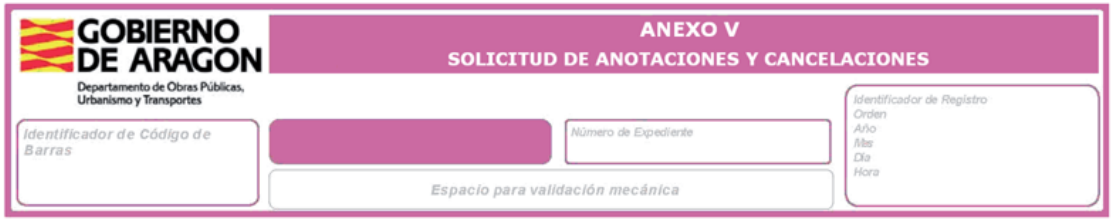
La documentación que se aporte en formato digital, deberá remitirse con las diligencias oportunas que garanticen su autenticidad.

En ..... , a ..... de ..... de .....
Firmado

SECRETARÍA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO	SECRETARÍA DEL CONSEJO DE URBANISMO DE ARAGÓN
Huesca ☐ Teruel ☐ Zaragoza ☐	☐

ANEXO V

Solicitud de anotaciones y cancelaciones



GOBIERNO DE ARAGON
Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

ANEXO V
SOLICITUD DE ANOTACIONES Y CANCELACIONES

Identificador de Código de Barras

Número de Expediente

Identificador de Registro
Orden
Año
Mes
Día
Hora

Espacio para validación mecánica

☐ Registro Público de Convenios Urbanísticos.

☐ Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo.

☐ Registro de Entidades Colaboradoras y Programas.

D. en representación de (Administración Pública/Entidad colaboradora) designando a efectos de notificaciones la siguiente dirección , solicita la realización de:

☐ Anotación, aportando el texto íntegro del acto, acuerdo, sentencia o resolución que altere los términos o vigencia del asiento. Asimismo, presenta la siguiente documentación complementaria:

-

-

☐ Cancelación, aportando el texto íntegro del acto, acuerdo, sentencia o resolución de la que trae causa la extinción de un asiento. Asimismo, presenta la siguiente documentación complementaria:

-

-

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero "RECURSOS COTA" cuya finalidad es contener datos derivados de procedimientos gestionados ante el C.O.T.A. y las Comisiones Provinciales. El órgano responsable del fichero es la Dirección General de Urbanismo y la dirección donde el interesado podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el mismo es el Servicio de Administración Urbanística, sito en Pso. Mª Agustín 58, 50071 Zaragoza, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

En ..... , a ..... de ..... de .....

Firmado

SECRETARÍA CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

Huesca ☐ Teruel ☐ Zaragoza ☐

SECRETARÍA DEL CONSEJO DE URBANISMO DE ARAGÓN ☐

§ 8

Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA)

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 68, de 5 de abril de 2011
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOA-d-2011-90156

El Estatuto de Autonomía de Aragón, en su artículo 71.9.ª, atribuye a la Comunidad Autónoma, la competencia exclusiva en materia de urbanismo, que comprende, en todo caso, el régimen urbanístico del suelo, su planeamiento y gestión y la protección de la legalidad urbanística, así como la regulación del régimen jurídico de la propiedad del suelo respetando las condiciones básicas que el Estado establece para garantizar la igualdad en el ejercicio del derecho a la propiedad. El reconocimiento de este título competencial conlleva la atribución a la Comunidad Autónoma de Aragón de las potestades legislativa y reglamentaria, la función ejecutiva y el establecimiento de las políticas propias, respetando los términos previstos en la Constitución Española.

En ejercicio de estas competencias se aprobó por las Cortes de Aragón la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, uno de cuyos principios inspiradores es el de simplificación de la acción urbanística de los municipios del territorio aragonés, junto con la garantía de los principios de transparencia y publicidad en esta materia; facilitando el acceso público a la ordenación urbanística y coordinando los diferentes sistemas de información urbanística de las Administraciones con competencias en la materia.

Para el desarrollo del principio de simplificación de la acción urbanística la Ley aragonesa ha previsto la aprobación de la Directriz Especial de Urbanismo y la creación de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA). Esta última responde al propósito de normalizar técnicamente los instrumentos de planeamiento con objeto de facilitar y agilizar su elaboración y conocimiento, y junto con la Directriz Especial de Urbanismo está llamada a convertirse en el marco técnico que simplifique el sistema de planeamiento urbanístico de Aragón. Por otra parte, esta Norma Técnica de Planeamiento es fundamental para unificar criterios para la elaboración de los documentos de planeamiento urbanístico, estandarizando la cartografía de utilidad urbanística, la terminología y los conceptos urbanísticos generales, con la finalidad de reducir el grado de discrecionalidad en su interpretación y de facilitar su integración en los Sistemas de Información Territorial y Urbanística de Aragón y estatales. En este sentido, la NOTEPA procede al establecimiento de las bases de un código común que no merme la creatividad e iniciativa de los planificadores ni la autonomía de las Administraciones con un enfoque práctico a la manera de un manual que se desarrollará y complementará con la puesta disposición de las aplicaciones informáticas gratuitas NOTEPACAD y NOTEPAGIS

Es importante incidir en que la Norma Técnica de Planeamiento ha de colaborar en el objetivo de facilitar la recopilación y difusión de la información urbanística de Aragón, en

todas las fases de ejecución del planeamiento, a todos los agentes involucrados en su tramitación, así como a todos los ciudadanos, como destinatarios finales de la actuación urbanística.

En cuanto a su tramitación, la Ley prevé en su artículo 105 que la Norma Técnica de Planeamiento será redactada por el Departamento competente en materia de urbanismo, debiendo ser aprobada por el Gobierno de Aragón, a propuesta de aquél.

Con el fin de aunar esfuerzos para conseguir una rápida y eficaz aplicación de esta Norma Técnica de Planeamiento, el Departamento competente en materia de urbanismo impulsó la colaboración con la Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Aragón, las Administraciones Locales y los Colegios profesionales.

Es de destacar el carácter vinculante que la Ley en su artículo 105 otorga a esta norma salvo que en ella se disponga expresamente lo contrario. Por ello, haciendo uso de esta facultad se ha previsto el carácter vinculante de los Títulos preliminar, II y III y el carácter voluntario del Título I, para no condicionar el contenido de la Directriz Especial de Urbanismo.

En cuanto al régimen de transitoriedad en su aplicación se pretende garantizar un periodo adecuado para la adaptación de los redactores de planeamiento, intentando evitar que se dilate excesivamente en el tiempo la aplicación de sus disposiciones, teniendo en cuenta su importancia para garantizar el adecuado funcionamiento del Sistema de Información Urbanística de Aragón y del estatal, que redundará en beneficio del interés general y permitirá la realización efectiva del principio de publicidad y transparencia en materia urbanística.

Por todo ello, en el presente Decreto se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con el Dictamen del Consejo Consultivo de Aragón, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 22 de marzo de 2011,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación de la Norma Técnica de Planeamiento.*

Se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento, que se inserta a continuación.

Disposición adicional primera. *Referencias de género.*

Las menciones genéricas en masculino que aparecen en el articulado del Decreto y de la Norma que se aprueba con el mismo, se entenderán también referidas a su correspondiente femenino.

Disposición adicional segunda. *Celebración de convenios.*

Para garantizar el cumplimiento efectivo de la presente norma la Administración de la Comunidad Autónoma podrá suscribir convenios con los colegios profesionales u otras entidades, o contratar los servicios de comprobación documental, técnica o sobre el cumplimiento de la normativa aplicable que se considere necesarios relativos a los trabajos profesionales.

Disposición adicional tercera. *Carácter de la Norma Técnica de Planeamiento.*

Las disposiciones incluidas en los Títulos preliminar, II y III, de la Norma Técnica de Planeamiento serán de obligado cumplimiento. El título I es de aplicación voluntaria.

Disposición transitoria única. *Procedimientos en tramitación.*

1. La elaboración de nuevos Planes Generales de Ordenación Urbana, o la revisión de los existentes, se someterá a la aplicación de la Norma Técnica de Planeamiento si en el momento de su entrada en vigor no cuentan con aprobación inicial.

2. En el caso de que los citados Planes cuenten con aprobación inicial pero no con la aprobación provisional, se someterán a la aplicación de las disposiciones relativas a los

criterios de presentación y entrega del título III y deberán cumplimentar las fichas de datos urbanísticos incluidas como Anexo V de la Norma Técnica de Planeamiento.

3. En el caso de modificaciones de planeamiento general, textos refundidos, aprobación o modificación de planes de desarrollo, cuyo planeamiento general no esté redactado conforme a la Norma Técnica de Planeamiento, deberán cumplimentar como mínimo las fichas de datos urbanísticos correspondientes incluidas como Anexo V de dicha Norma Técnica.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al contenido de este Decreto y de la Norma que se aprueba con el mismo.

Disposición final primera. *Modificación de Anexos y desarrollo normativo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de urbanismo para aprobar, mediante Orden, las modificaciones que se consideren oportunas en los Anexos que se incorporan a la Norma Técnica de Planeamiento, para adaptarlas a las necesidades que puedan surgir de la puesta en funcionamiento, gestión del sistema de información urbanística y de las modificaciones de la normativa sectorial. Asimismo, se faculta al Consejero para dictar cuantas disposiciones de desarrollo de la Norma Técnica sean necesarias, y concretamente las que deriven de lo previsto en la disposición adicional segunda.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto y la Norma que se aprueba con el mismo, entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

ANEXO

Norma técnica de planeamiento

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

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

Artículo 2. *Cartografía.*

1. La cartografía de referencia que se utilizará, siempre que sea posible, para la elaboración de planeamiento urbanístico será la proporcionada por el Centro de Información Territorial de Aragón, (en adelante CINTA). Esta cartografía se encuentra georeferenciada, posicionada en el espacio respecto a un Sistema de Proyección, en los husos 30 y 31 norte. La cartografía se trabajará insertada en coordenadas originales, manteniendo la georeferenciación. Se prohíben por lo tanto los movimientos, giros o escalas de cartografías georeferenciadas, así como la eliminación de los valores de la `z´ cuando los hubiera.

2. La cartografía temática se realizará, siempre que sea posible, tomando como base la cartografía oficial del Gobierno de Aragón. Se podrá tomar como base la cartografía catastral.

En el caso de elaboración de cartografía específica, se atenderá a las reglas cartográficas definidas por el Departamento competente en materia de ordenación del

territorio, a fin de posibilitar que la reproducción en soporte digital de los documentos de planeamiento esté debidamente coordinada en toda la Comunidad Autónoma y facilitar su integración en el Sistema de Información Territorial de Aragón.

Artículo 3. *Metadatos.*

1. Los metadatos de planeamiento permiten que la información urbanística pueda ser catalogada, compartida y explotada de manera eficaz por todo tipo de usuarios a lo largo del tiempo. Los metadatos de esta norma están basados en la ISO 19115.

2. El redactor deberá identificar, cumplimentar en hoja de cálculo y entregar a la Administración, el instrumento de planeamiento utilizando la siguiente serie de metadatos:

a) Metadato «Código»: Indicará el código de planeamiento conforme a la siguiente estructura: Código INE + Indicador de Tramitación (Nuevo= N, Modificación= M, Revisión= R, Corrección de Errores= C o Texto Refundido= TR) + Indicador de Tipo de Planeamiento (PGOU, PP, ED...) + Nombre del Planeamiento o número identificativo + indicador de documento, de acuerdo con los códigos previstos en el Título IV al regular la estructura y codificación del Plan General de Ordenación Urbana en lo que resulte de aplicación.

b) Metadato «Nombre del planeamiento»: Indicará el nombre del planeamiento.

c) Metadato «Tipo de planeamiento»: Indicará el acrónimo NOTEPA de tipo de planeamiento.

d) Metadato «Tramitación»: Se indicará si se trata de un nuevo documento, una modificación, una revisión, una corrección de errores o el Texto Refundido.

e) Metadato «Código INE»: Indicará el código/s INE del municipio/s.

f) Metadatos «Provincia» y «Municipio»: Indicarán la provincia y el municipio de redacción del planeamiento.

g) Metadato «Cartografía»: Se hará constar si esta proviene del CINTA, Catastro u otras fuentes y el año de elaboración de la misma, si se conoce.

h) Metadato «Habitantes»: Se introducirá el número de habitantes del municipio según la última revisión aprobada del padrón.

i) Metadato «Identificación»: Se incluirá un resumen y se hará una breve descripción del objeto del instrumento de planeamiento.

j) Metadato «Promotor»: Se indicará el promotor o promotores del instrumento.

k) Metadato «Redactor»: Se indicará el redactor o redactores del instrumento; cuando sean varios se indicará el responsable de los metadatos.

l) Metadatos «Palabras Clave»: Servirá para realizar búsquedas espaciales por datos según los criterios disciplina, lugar, temporal y tema.

m) Metadato «Extensión»: Servirá para introducir las coordenadas Norte, Este, Sur y Oeste del municipio.

n) Metadato «Sistema de Proyección»: Servirá para introducir el sistema de proyección utilizado en la creación de los datos.

o) Metadato «Huso Geográfico»: Servirá para la introducción del Huso Geográfico (30 o 31 Norte).

p) Metadato «Resolución Espacial»: Se indicarán las escalas de la documentación entregada.

q) Metadato «Fecha de Metadatos»: Indicará la fecha de creación del archivo de metadatos.

Artículo 4. *Definiciones Básicas.*

A los efectos de esta norma se entiende por:

a) Modelo territorial o Modelo de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio: Es la plasmación de la estrategia de desarrollo urbanístico del Plan, materializada en la estructura general y orgánica del territorio objeto del planeamiento y que se define mediante el establecimiento de las determinaciones contenidas en la Ordenación Estructural contempladas en la Ley de Urbanismo de Aragón. Conforma la propuesta básica de desarrollo socio-urbanístico del municipio, así como de la estructura territorial propuesta por un planeamiento general.

b) Clasificación: Es la determinación de Ordenación Estructural con la cual el planeamiento establece un diferenciado régimen urbanístico del suelo, distinguiéndose las tres clases siguientes: urbano, urbanizable y no urbanizable.

c) Categorización: Es la determinación de Ordenación Estructural con la cual el planeamiento identifica diferentes tipos de regulación integrados en las clases de suelo, bien por especialidades en su régimen, bien por las características del suelo que justifican un régimen diversificado de aplicación. Las categorías establecidas en el suelo urbano son: consolidado y no consolidado; en el suelo urbanizable: delimitado y no delimitado y en el suelo no urbanizable: genérico y especial.

d) Calificación: Es la determinación, tanto de la Ordenación Estructural como de la Ordenación Pormenorizada, con la que el planeamiento establece un determinado uso, global o pormenorizado, al suelo.

e) Ordenación Estructural: Es el conjunto de determinaciones que definen la estructura general y las directrices básicas constituyentes del modelo de desarrollo urbano y territorial adoptado por el planeamiento municipal y que comprenden los Sistemas de Infraestructuras, Servicios Urbanos, Espacios Libres y Equipamientos que satisfacen las demandas urbanas en el ámbito completo del municipio, así como el resto de las determinaciones establecidas en la Ley de Urbanismo de Aragón.

f) Ordenación Pormenorizada: Es el conjunto de determinaciones que definen detalladamente las condiciones de uso y edificación, así como las relativas a los Sistemas de Infraestructuras, Servicios Urbanos, Espacios Libres y Equipamientos aplicables a una parcela o ámbito espacial de ordenación urbana concreto. La establece bien el planeamiento general, bien el planeamiento de desarrollo y comprende las determinaciones establecidas en la Ley de Urbanismo de Aragón.

g) Sector: Es el ámbito propio del planeamiento parcial de desarrollo del general en las clases de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado para el establecimiento de la ordenación pormenorizada. Constituye el marco de referencia de la correspondiente actuación de transformación urbanística.

h) Unidad de Ejecución: Es la superficie acotada de terreno que define el ámbito para el desarrollo de una actuación integrada de urbanización o de una de sus fases. Su delimitación se realizará de forma que permita, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie.

i) Área de reparto o equidistribución: Es la superficie de suelo urbano o urbanizable delimitada por el planeamiento general con la finalidad de que todos los propietarios de terrenos integrados en ese determinado ámbito territorial tengan derecho a un mismo aprovechamiento medio.

Artículo 5. *Definiciones relativas al uso del suelo.*

A los efectos de esta norma se entiende por:

a) Global: Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

b) Pormenorizado: Uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

c) Mayoritario: En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

d) Característico: El mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de los Coeficientes de Homogeneización, a los efectos de la determinación del aprovechamiento objetivo, medio y subjetivo.

e) Compatibles: Los que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

f) Preexistente: El materializado lícitamente en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

Artículo 6. *Definición de los usos según sus características funcionales.*

1. Se define como residencial aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aún cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Unifamiliar: Aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

b) Colectivo: Aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

c) Turístico: Aquél que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, que no son vivienda habitual y que se conforma en urbanizaciones turísticas o de segunda residencia.

d) Protegido: Aquél que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, sometidas a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. Se define como terciario aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios. Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Comercial: Aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

b) Hotelero: Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.

c) Oficinas: Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares.

d) Recreativo: Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general.

3. Se define como industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Productivo: Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

b) Almacenaje: Aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

c) Logístico: Aquel uso que comprende las operaciones de distribución a gran escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.

4. Se define como dotacional aquel uso localizado en redes o sistemas, que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Infraestructuras: Aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo.

1. Viario: Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos. El uso global de este sistema es fundamentalmente el de transporte y comunicación terrestre.

2. Aeroportuario: Aquél que identifica el suelo reservado para la navegación aérea.

3. Ferroviario: Aquél que identifica el suelo reservado a la red ferroviaria y las estaciones: espacios necesarios para garantizar el correcto transporte por ferrocarril. También forman parte de este sistema las zonas de servicio directamente relacionadas con el transporte de viajeros.

4. Fluvial: Aquél que identifica el suelo reservado al transporte fluvial así como los puertos deportivos fluviales y actividades directamente relacionadas.

b) Servicios Urbanos: Aquél que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

c) Espacios Libres y Zonas Verdes: Aquel uso que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego, según establezca el planeamiento.

1. Parques, plazas y jardines: Son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terrenos, localizados preferentemente al aire libre, de carácter peatonal, ajardinadas o con tratamiento pavimentado y, predominantemente, destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.

2. Paseos peatonales: Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y la estancia.

3. Áreas de juego: Son terrenos localizados, preferentemente, al aire libre y dotados con mobiliario y características adecuados para ser destinados a juego de niños y deporte al aire libre.

d) Equipamientos: Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos.

1. Docente: Aquél que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.

2. Social: Aquél que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, a lo cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas. También se incluirán en este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes.

3. Deportivo: Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos.

4. Polivalente: Aquél que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

5. Vivienda Autonómica Social en Alquiler: Aquél que comprende las reservas de suelos destinados a vivienda social en régimen de alquiler de personas con necesidades de asistencia residencial o de emancipación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Aragón.

5. Otros usos: Son aquellos que, a criterio del redactor, y de forma justificada, se podrán establecer según sus características funcionales específicas, en un segundo nivel de pormenorización.

Artículo 7. *Definiciones relativas a la edificabilidad y al aprovechamiento urbanístico.*

A los efectos de esta norma se entiende por:

a) Edificabilidad: Indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución, o sector, en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

b) Índice de Edificabilidad Bruta: Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector.

c) Índice de Edificabilidad Neta: Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

d) Superficie edificable: Indica la suma de las superficies construibles de cada planta que el planeamiento establece como computables. El Plan fijará las condiciones para el cómputo de la superficie edificable.

e) Aprovechamiento objetivo: Indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad que tiene atribuidos.

f) Aprovechamiento subjetivo: Indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.

g) Aprovechamiento medio: Es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

h) Aprovechamiento preexistente: Se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela. Se entenderá que es la combinación del uso y la edificabilidad lícitamente materializados y ejecutados, en los términos siguientes:

a) En una parcela concreta de suelo urbano: La edificación físicamente realizada y el uso, conforme con la ordenación aplicable, a que la misma efectivamente se encuentra destinada.

Cuando la parcela no tenga atribuida edificabilidad, se considerará como aprovechamiento preexistente la media de la edificabilidad del uso mayoritario de la zona de ordenación aplicable a la parcela.

b) En una zona de ordenación urbana: La suma de las edificabilidades y usos realmente materializados en las parcelas que la integran.

c) En el caso de zonas de gran dimensión, la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico preexistente podrá determinarse por aproximación estadística rigurosa, mediante su cuantificación y aplicación a todo su ámbito, calculándose sobre un número significativo de muestras de las manzanas que las conforman.

Artículo 8. *Definiciones relativas a las infraestructuras y equipamientos urbanísticos.*

Las infraestructuras y equipamientos son el conjunto de servicios de uso público destinados a la satisfacción de las demandas urbanas de los ciudadanos, que comprenden el sistema de Infraestructuras, el sistema de servicios urbanos, el sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes y el sistema de Equipamientos. Estas infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los municipios se calificarán en función del ámbito espacial del servicio como sistemas generales o dotaciones locales:

a) Sistemas Generales: Satisfacen las demandas urbanas de toda o gran parte de la población del municipio, o de incidencia o interés supralocal o autonómico, previstos por el Plan General u otros instrumentos de ordenación territorial.

b) Dotaciones Locales: Satisfacen las demandas urbanas en ámbitos espaciales de ordenación concretos establecidos por el planeamiento, tanto en suelo urbano como urbanizable, 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 9. *Definiciones sobre la parcela.*

A los efectos de esta norma se entiende por:

a) Parcela: 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.

b) Solar: Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones y los requisitos legalmente establecidos.

c) Superficie Bruta: Superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

d) Superficie neta: Superficie de la parcela resultante de deducir de la Bruta la correspondiente a los suelos destinados al uso y dominio públicos.

e) Alineación: Línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.

f) Alineación Oficial: Es la alineación señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios Libres Públicos.

g) Ancho de Vía: Distancia más corta entre las alineaciones que delimitan la anchura de un viario.

h) Parcela mínima: Es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

i) Linderos o Lindes: Líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

j) Lindero Frontal o Frente de Parcela: El que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

Artículo 10. *Definiciones sobre la posición de la edificación.*

A los efectos de esta norma se entiende por:

a) Ocupación de Parcela: Se entiende por ocupación de una parcela el porcentaje máximo de ella que pueda ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.

b) Retranqueo: Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

c) Fondo Edificable: Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a la alineación de vial o la de fachada que se adopten como referencia.

d) Separación entre Edificaciones: Es la distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.

Artículo 11. *Definiciones sobre el Volumen y la Forma de la Edificación.*

A los efectos de esta norma se entiende por:

a) Rasante: Es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

b) Cota de Referencia o de Origen: Es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la Tipología Edificatoria, sea ésta la de Alineación a Vial o la de Edificación Aislada, respectivamente.

c) Altura de Coronación o del Edificio: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

d) Altura de Cornisa: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

e) Altura de Planta: Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

f) Altura Libre de Planta: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

g) Bajo Cubierta: Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

h) Volumen de la Edificación: Es el volumen formado por los planos que delimitan la completa edificación, incluida la cubierta.

i) Cuerpos Volados: Son los cuerpos cerrados y abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptibles de ser ocupados o habitados.

j) Elementos Salientes: Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

k) Pendiente de Cubierta: Es la inclinación que forma el plano de cubierta con la horizontal, medida en ángulos sexagesimales o en porcentaje.

l) Planta Baja: Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro, o la distancia que fije el planeamiento de manera justificada en función de las tipologías comunes o tradicionales.

m) Planta Piso o Alta: Son cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.

n) Semisótano: Es la planta de la edificación, situada por debajo de la planta baja, que dispone de huecos de iluminación y ventilación natural, en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a la distancia establecida para la definición de planta baja del punto anterior.

o) Sótano: Es la planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante, o la situada por debajo de la planta baja que no sea semisótano.

Artículo 12. *Definiciones sobre Vivienda.*

A los efectos de esta norma se entiende por:

a) Vivienda: Es el edificio destinado a la morada de individuos y de familias que satisface las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa específica de aplicación.

b) Vivienda Protegida: Es la vivienda calificada como tal por la Administración de la Comunidad Autónoma.

c) Vivienda Principal: Es la vivienda, tanto colectiva como unifamiliar, que es utilizada como residencia habitual y ocupada la mayor parte del año.

d) Vivienda Turística: Es la vivienda, tanto colectiva como unifamiliar, destinada al alojamiento temporal o de segunda residencia.

e) Vivienda Colectiva: Es el edificio de uso mayoritariamente residencial que comprende dos o más viviendas sobre una unidad parcelaria, agrupadas de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y/u otros elementos comunes.

f) Vivienda Unifamiliar: Es el edificio de uso residencial que ocupa una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal en la que se integre, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la que se asiente o por su inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

1. Vivienda unifamiliar aislada: Es la vivienda unifamiliar cuya edificación está situada íntegramente dentro de una parcela sin contacto con ningún lindero.

2. Vivienda unifamiliar pareada: Vivienda unifamiliar cuya edificación principal está en contacto con otra edificación en un único lindero.

3. Vivienda unifamiliar en hilera: Vivienda unifamiliar cuya edificación principal está en contacto con otras edificaciones en dos linderos, o bien está pareada con un grupo de viviendas en esa disposición.

TÍTULO I

Configuración de las zonas de ordenación y categorías del suelo

CAPÍTULO I

Configuración y criterios de aplicación en las zonas de ordenación a los tipos de tejido urbano preexistentes

Artículo 13. *Zonas de ordenación urbana.*

Se considera una zona de ordenación urbana un área que presenta un tejido urbano característico y diferenciado y que constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística o norma zonal.

La configuración de las distintas zonas de ordenación urbana es el resultado de la interrelación de tres variables urbanísticas definidas por el planificador: el uso global o característico, el sistema de ordenación y la tipología edificatoria.

Artículo 14. *Uso global de una zona de ordenación urbana.*

El uso global de la zona de ordenación urbana es aquel uso genérico mayoritario que es asignado a dicha zona de ordenación urbana y que se corresponde con las actividades y sectores económicos básicos: residencial, terciario e industrial.

Artículo 15. *Sistemas de ordenación.*

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular la agrupación de los cuerpos edificados. Se distinguen tres sistemas fundamentales:

a) Por alineaciones a vial: Da lugar a edificaciones que se sitúan en los linderos públicos, al menos en sus partes sustanciales, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. El elemento característico que resulta es la manzana.

b) Por edificación aislada en parcela: Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. El tipo de edificio que se obtiene se denomina bloque.

c) Por definición de la volumetría: Que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle. El cuerpo edificatorio que resulta se denomina volumen.

Artículo 16. *Tipologías edificatorias.*

1. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela por sus condiciones de edificabilidad y volumen entre otras.

2. Las tipologías básicas son: Edificación en manzana compacta, Edificación en manzana cerrada, bloque exento, bloque adosado, volumen específico y volumen contenedor.

a) Manzana compacta. Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

b) Manzana cerrada. Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central, que puede estar ocupado en la planta baja, en el interior de la manzana.

c) Bloque exento. Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

d) Bloque adosado. Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

e) Volumen específico. Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

f) Volumen contenedor. Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

Artículo 17. *Zonas de ordenación desarrolladas.*

1. Las zonas tipo desarrolladas son las siguientes:

a) Casco Antiguo (R1).

Comprende las tramas urbanas y ordenaciones antiguas correspondientes a los núcleos originales de las poblaciones, de las cuales conviene mantener entre otros, la estructura urbana actual, tamaño de las parcelas, alturas, volumetría, composición y materiales de fachada.

Se distingue por una trama urbana continua de edificaciones alineadas sobre unos viales irregulares, y sin apenas modificaciones en la estructura parcelaria originaria. Puede englobar además del núcleo original, zonas exteriores al mismo y las ampliaciones de tejido urbano y morfología similar.

La zona de Casco Antiguo se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a vial, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

En esta zona los parámetros urbanísticos deberán regular, entre otras, las siguientes cuestiones: alineación de viales, parcela mínima, ocupación máxima, número máximo de plantas, altura máxima, índice de edificabilidad y condiciones de adecuación formal.

b) Manzana cerrada (R2).

Comprende las tramas urbanas en las que la edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación internas.

La zona de manzana cerrada se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología de edificación en manzana cerrada y el uso global residencial.

En esta zona los parámetros urbanísticos deberán regular las siguientes cuestiones: alineación de viales, parcela mínima, fondo máximo, número máximo de plantas, altura máxima, índice de edificabilidad y condiciones de adecuación formal.

c) Edificación Abierta (R3).

Son aquellas zonas donde los edificios, exentos o agrupados entre sí, pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales.

En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura, distancias entre edificios, retranqueos a linderos, e índices de ocupación y edificabilidad.

La zona de edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

En esta zona los parámetros urbanísticos deberán regular las siguientes cuestiones: Alineación de viales, parcela mínima, retranqueos, índice de edificabilidad, ocupación máxima, número máximo de plantas, altura máxima y condiciones de adecuación formal.

d) Vivienda unifamiliar aislada (R4).

Son ordenaciones de viviendas unifamiliares aisladas cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de la morfología. La edificación puede situarse libremente en el interior de la parcela y separada de todos sus linderos.

La zona de vivienda unifamiliar aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial unifamiliar.

Los parámetros urbanísticos deberán regular las siguientes cuestiones: Alineación de viales, parcela mínima, retranqueos, índice de edificabilidad, ocupación máxima, número máximo de plantas, altura máxima y condiciones de adecuación formal.

e) Grandes Servicios Terciarios (T1).

Corresponde a grandes implantaciones de edificaciones terciarias en las que se acumula de forma concentrada dentro de una misma área de actuación urbanística, una serie de equipamientos de servicios comerciales, de ocio y de hostelería que, en su conjunto, y al margen de su posible compartimentación en empresas, establecimientos o actividades diferentes, superan las dimensiones máximas previstas por la normativa sectorial correspondiente.

La zona Grandes Servicios Terciarios se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global terciario.

Los parámetros urbanísticos deberán regular las siguientes cuestiones: Alineaciones de viales, parcela mínima, retranqueos, índice de edificabilidad, altura máxima, aparcamientos y condiciones de adecuación formal.

f) Industrial en manzana (I1).

Corresponde a las áreas de actividad económica destinadas predominantemente al uso industrial o productivo entre medianeras, ordenada en tipologías alineadas al vial que conforman un único volumen edificado.

La zona industrial en manzana se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global industrial.

Los parámetros urbanísticos deberán regular las siguientes cuestiones: Alineación de viales, parcela mínima, altura máxima y condiciones de adecuación formal.

g) Industrial aislada (I2).

Corresponde a las áreas con industria aislada en la parcela, con independencia de su tamaño, y retranqueos en todos sus lindes. En cada parcela pueden existir uno o varios establecimientos, es decir, se pueden incluir las variantes tipológicas propias de estos polígonos y que van desde la industria nido hasta la industria exclusiva.

La zona industrial en manzana se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

Los parámetros urbanísticos deberán regular las siguientes cuestiones: alineación de viales, parcela mínima, retranqueos, índice de edificabilidad, altura máxima y condiciones de adecuación formal.

2. Dentro de cada zona de ordenación será el Plan el que concrete qué elementos y con qué características intervienen en sus zonas más específicas; además atendiendo a otros parámetros como la intensidad edificatoria podrán diferenciarse los subtipos necesarios.

Esta configuración podrá ampliarse con la identificación de áreas homogéneas preexistentes de carácter histórico o urbanístico.

3. Las distintas zonas se identifican con un código acompañado de un índice, el cual permitirá precisar la tipología del tejido que regulan, así como las condiciones de ordenación y las normativas que se deriven.

4. Cuando para un mismo tipo de tejido existan varias zonas cuyas características sea necesario diferenciar a efectos normativos, el criterio de codificación a seguir será el de separar la clave principal de la complementaria con una barra. Por ejemplo: A1/1, I2/3,..

CAPÍTULO II

Criterios de aplicación en suelo urbanizable

Artículo 18. *Criterios de aplicación en suelo urbanizable delimitado.*

Atendiendo al uso global predominante se distinguirán los siguientes:

1. Residencial. SUZ-D/R: Corresponde a los suelos urbanizables delimitados reservados preferentemente para usos residenciales.
2. Industrial. SUZ-D/I: Corresponde a los suelos urbanizables delimitados reservados preferentemente para usos industriales.
3. Terciario. SUZ-D/T: Corresponde a los suelos urbanizables delimitados reservados preferentemente para usos terciarios.
4. Otros desarrollos. SUZ-D/OD: Corresponde a los suelos urbanizables delimitados reservados preferentemente para usos específicos distintos de los anteriores o aquellos en los que por razones de oportunidad puedan darse varios usos globales alternativos.

Artículo 19. *Criterios de aplicación en suelo urbanizable no delimitado.*

Atendiendo al uso global predominante se distinguirán los siguientes:

1. Residencial. SUZ-ND/R: Corresponde a los suelos urbanizables no delimitados para usos residenciales.
2. Industrial. SUZ-ND/I: Corresponde a los suelos urbanizables no delimitados para usos industriales.
3. Terciario. SUZ-ND/T: Corresponde a los suelos urbanizables no delimitados para usos terciarios.
4. Otros desarrollos. SUZ-ND/OD: Corresponde a los suelos urbanizables no delimitados para usos específicos distintos de los anteriores o aquellos en los que por razones de oportunidad puedan darse varios usos globales alternativos.

CAPÍTULO III

Criterios de aplicación en suelo no urbanizable

Artículo 20. *Criterios de aplicación en suelo no urbanizable especial.*

Con carácter indicativo se prevén las siguientes protecciones en suelo no urbanizable especial:

1. Protección del ecosistema natural (SNU-E/EN).

Comprende el conjunto de espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se distinguen las siguientes categorías básicas, pudiendo el planeamiento ampliarlas con aquellas que justificadamente fueran necesarias:

a) Sotos, galachos y riberas fluviales (SR).

Constituido por los sotos, galachos y riberas fluviales.

b) Red Natura 2000 (RN).

Protección de lugares de importancia comunitaria (LIC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA) recoge las áreas geográficas delimitadas con estas denominaciones y presentadas como tales ante la Unión Europea para definir la configuración de la red ecológica Natura 2000 (Directiva de hábitats 92/43/CEE).

c) Masas arbóreas y terrenos forestales (MA).

Comprende zonas de bosques, vegetación, masas arbóreas, etc.

d) Montes de Utilidad Pública (MP).

Incluye los suelos que cuentan con dicha Catalogación.

e) Protección de vaguadas y barrancos (VB).

Integrado por las vaguadas y los barrancos.

f) Otros espacios protegidos de interés (EI).

Se pueden considerar espacios incluidos dentro de Planes de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), lagos, embalses, humedales, acequias, etc.

2. Protección del patrimonio cultural (SNU-E/EC).

Son aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

a) Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos (YC).

Suelos donde se localizan yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

b) Otros elementos de interés patrimonial (IP).

Incluye molinos, azudes, caminos y otros elementos con interés histórico de ingeniería e infraestructura hidráulica, de comunicaciones, agraria, etc.

3. Protección de riesgos naturales (SNU-E/RN).

Aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización.

a) Riesgos geológicos (GE).

Se consideran riesgos de este tipo los relacionados con movimientos de terreno, subsidencias, aludes, caídas de bloques de piedra, vulcanismos, terremotos, etc.

b) Riesgo por inundaciones (IN).

Debido a la ocupación por parte del agua de zonas que habitualmente están libres de ésta, por desbordamiento de ríos. También se trata de terrenos afectados por fuertes caudales intensos y esporádicos de barrancos. En estos casos, la descarga hídrica se acompaña de una considerable carga sólida con importantes aportes de sedimentos que presentan el peligro de aterramiento.

c) Riesgo por pendientes (PD).

Son aquellos suelos que cuentan con un porcentaje alto de pendiente que desaconseja su urbanización.

4. Protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES).

a) Protección del sistema de comunicación e infraestructuras (SC).

Comprenden los suelos destinados al sistema de comunicaciones e infraestructuras, que incluye las vías de comunicación y transporte por carretera, autovía o autopista, ferrocarriles, canales y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas.

b) Cauces públicos (CP).

Se incluyen los suelos por donde discurren los cauces y márgenes fluviales.

c) Vías pecuarias (VP).

Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines.

d) Áreas de Defensa (DF).

Se incluyen aquellas extensiones de terreno o espacio aéreo que así hayan sido declaradas por constituir o poder constituir una base permanente o un apoyo eficaz de las acciones ofensivas o defensivas que se consideren necesarias.

Artículo 21. *Criterios de aplicación en suelo no urbanizable especial o genérico.*

Con carácter indicativo se prevén las siguientes protecciones que pueden incluirse en suelo no urbanizable especial o genérico:

1. Protección del ecosistema productivo agrario (SNU-E/P o SNU-G/P).

Se incluyen el conjunto de los terrenos que se considera necesario preservar por razón de sus valores agrarios, ganaderos, actuales o potenciales.

a) Protección de huerta (HU).

Son los suelos localizados en la huerta, que constituyen terrenos ricos y evolucionados, regados por acequias tradicionales y dedicados históricamente al cultivo de hortalizas.

b) Protección de la agricultura en el regadío (RG).

Se incluyen los terrenos productivos agrarios localizados en suelo de regadío.

c) Protección de la agricultura en el secano (SC).

Se incluyen los terrenos productivos agrarios localizados en suelo de secano.

2. Protección del paisaje (SNU-E/Pa o SNU-G/Pa).

Se protegen estos suelos con el fin de evitar la instalación de usos y construcciones que impliquen un impacto visual negativo.

a) Protección activa del paisaje (AC).

Tiene como finalidad preservar el entorno de elementos naturales, culturales o construidos relevantes, a fin de proteger la imagen y perspectivas de éstos desde el resto del territorio.

b) Protección pasiva del paisaje (PV).

Se pretende preservar la imagen del territorio perceptible desde elementos significativos, tales como determinados enclaves urbanos, arquitectónicos o naturales o desde infraestructuras de transporte.

TÍTULO II

Documentación de planeamiento general

Artículo 22. *Documentación.*

Los instrumentos de planeamiento general deben incluir la documentación a que se hace referencia en este Título. En el caso de que se no se considere necesario incluir alguno de los documentos, esta circunstancia deberá estar suficientemente justificada, y se respetará en todo caso la numeración prevista en esta norma. Asimismo, puede incluirse otros documentos no previstos en esta norma que se consideren relevantes. Estos documentos recibirán la numeración correspondiente, sin alterar la general prevista en este Título.

CAPÍTULO I

Avance del Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 23. *Documentación escrita.*

El Avance del Plan General de Ordenación Urbana contendrá como documentación escrita la Memoria Descriptiva, la Memoria del Avance, y el Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental. Cada uno de estos documentos se estructurará en Títulos, ordenados con

números romanos, y Capítulos, que se identificarán con números arábigos. La estructura prevista en esta norma para cada documento es la estructura marco básica desarrollada en el artículo 25, sin perjuicio de la posibilidad de añadir nuevos Títulos o Capítulos, o desdoblar los Capítulos en Secciones y Subsecciones.

Artículo 24. *Documentación gráfica.*

El Avance del Plan General de Ordenación Urbana contendrá como documentación gráfica los planos de información del Avance, y los planos de ordenación urbanística del Avance. Los planos de información no tienen escala obligatoria, bastando que su presentación se haga con claridad y definición suficientes para su correcta interpretación. Los planos de ordenación tendrán la escala que se determina en el siguiente artículo.

Artículo 25. *Estructura marco y codificación del Avance del Plan General de Ordenación Urbana.*

1. Documentación escrita (DE):

1.1 DI-MD Memoria descriptiva.

T. I. Encuadre regional y normativo.

Cap. 1. Caracterización geográfica del municipio.
Cap. 2. Marco normativo.

T. II. Análisis del territorio.

Cap. 1. Características naturales y ambientales.
Cap. 2. Valores culturales.
Cap. 3. Estructura territorial.
Cap. 4. Paisaje.
Cap. 5. Riesgos.

T. III. Características socioeconómicas.

Cap. 1. Población y demografía.
Cap. 2. Estructura económica.

T. IV. Análisis de la estructura urbana.

Cap. 1. Estructura urbana y espacios significativos.
Cap. 2. Edificación, morfología y tejidos urbanos.
Cap. 3. Dotaciones urbanísticas.
Cap. 4. Suelo productivo industrial.
Cap. 5. Viviendas irregulares y parcelaciones ilegales.

T. V. Análisis del planeamiento anteriormente vigente.

Cap. 1. Planeamiento general y modificaciones.
Cap. 2. Otro planeamiento existente.

T. VI. Análisis de movilidad y transporte.

Cap. 1. Conexiones viarias.
Cap. 2. Sistemas de transporte.

1.2 DI-MA Memoria del Avance.

La Memoria del Avance contendrá una descripción de los objetivos generales del Plan, así como de las alternativas propuestas de planeamiento, de forma que sirvan como base para la toma de decisiones finales que determine la solución adoptada por el Ayuntamiento en el documento de Plan General que se apruebe inicialmente.

T. I. Objetivos del plan.
T. II. Criterios a seguir para la redacción del documento.

Cap. 1. Cumplimiento de la NOTEPA.

T. III. Repercusiones de la legislación y planeamiento sectorial aplicables.

T. IV. Estudio de planeamiento vigente.

Cap. 1. Planeamiento general y modificaciones.
Cap. 2. Grado de cumplimiento del planeamiento vigente.

T. V. Propuestas generales.

Cap. 1. Modelo de evolución urbana.
Cap. 2. Ordenación estructural.
Cap. 3. Sistema de gestión previsto y programación inicial.
Cap. 4. Estudio económico y análisis preliminar de la sostenibilidad económica.

T. VI. Alternativas y margen de maniobra en la elaboración del plan.

1.3 DI-IA Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental.

Dicho documento servirá como base para la evaluación ambiental del Plan, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y deberá contener los criterios establecidos en el Anexo IV de dicha Ley.

T. I. Resumen del plan.
T. II. Inventario ambiental.
T. III. Integración del plan con otros planes o programas.
T. IV. Análisis preliminar de los efectos del plan sobre los elementos del inventario ambiental.
T. V. Conclusiones sobre la sostenibilidad del plan.

2. Documentación gráfica (DG):

2.1 DI-PI Planos de Información.

PI - 1. Plano de estructura territorial.

Incluirá completamente el término municipal y mostrará información sobre los asentamientos, infraestructuras, equipamientos, yacimientos y elementos de interés a escala territorial.

PI - 2. Plano de usos de suelo.

Representará los usos del suelo y opcionalmente las características ambientales del término municipal; se recomienda dividirlo en dos, a diferente escala: uno para el suelo urbanizado y otro para el conjunto del término municipal.

PI - 3. Plano de planeamiento anteriormente vigente.

Representará, como mínimo, la clasificación del suelo del planeamiento que se modifica, revisa o sustituye.

PI - 4. Plano de servicios urbanos.

Incluirá las redes de infraestructuras y servicios a nivel urbano.

PI - 5. Plano de estructura catastral.

Incluirá las etiquetas de Polígono y Parcela en cartografía catastral rústica, Manzana y Parcela en cartografía catastral urbana.

PI - 6. Plano de alturas de la edificación.

Representará las alturas de la edificación mediante códigos numéricos o bien mediante códigos gráficos de colores o tonos.

PI - 7. Mapa de riesgos.

Reflejará las áreas que resulten vulnerables frente a la urbanización, o en las que existan riesgos naturales o tecnológicos.

2.2 DI-PO Planos de avance de la ordenación.

PO-1. Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

Sintetizará la estructura urbana y territorial a escala mínima 1/10.000. Salvo justificación, las zonas urbanas centrales de mayor importancia se realizarán a escala 1/5.000. Su contenido mínimo será el siguiente:

Clasificación del suelo. Urbano, urbanizable y no urbanizable.
Sistemas Generales.
Afecciones sectoriales.
Límite del término municipal georeferenciado.

PO-2. Ordenación del suelo.

Este plano representará, a escala mínima 1/10.000, la clasificación, categorización y calificación global de suelo del conjunto del término municipal, mediante dibujo realizado a escala 1/5.000. Sobre la cartografía se plasmarán elementos significativos como el límite del término y núcleos de población. Deberán representarse los siguientes aspectos:

Suelo urbano (diferenciando el suelo consolidado y no consolidado) y urbanizable (diferenciando el suelo delimitado y no delimitado). También se representarán en el suelo urbano aquellos ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés.
Suelo no urbanizable (diferenciando el suelo de protección especial y el genérico).
Ámbitos de Planes Especiales, si los hubiera.

CAPÍTULO II

Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 26. *Documentación escrita.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana contendrá como documentación escrita la Memoria Descriptiva, la Memoria Justificativa, las Normas Urbanísticas, el Catálogo, el Estudio Económico y la Documentación Ambiental. Cada uno de estos documentos se estructurará en Títulos, ordenados con números romanos, y Capítulos, que se identificarán con números arábigos. La estructura prevista en esta norma para cada documento es la estructura marco básica referida en el artículo 28, sin perjuicio de la posibilidad de añadir nuevos Capítulos o Títulos, o desdoblar los Capítulos en Secciones y Subsecciones.
2. Las fichas de datos generales de planeamiento que aparecen incluidas en el anexo de la Memoria Justificativa, y las fichas de áreas de SU-NC y de sectores de SUZ-D han de ser conformes a lo previsto en el Anexo V de esta norma.

Artículo 27. *Documentación gráfica.*

El Plan General de Ordenación Urbana contendrá como documentación gráfica los planos de información y los planos de ordenación. Los planos de información no tienen escala obligatoria, bastando que su presentación se haga con claridad y definición suficientes para su correcta interpretación. Los planos de ordenación tendrán la escala que se determina en el siguiente artículo.

Artículo 28. *Estructura marco y codificación del Plan General de Ordenación Urbana.*

1. Documentación escrita (DE):

1.1 DI-MD Memoria Descriptiva.

La Memoria Descriptiva ha de tener el mismo contenido que la prevista en relación con el Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

1.2 DN-MJ Memoria Justificativa.

T. I. Conveniencia y oportunidad.

Cap. 1. Iniciativa y objeto del PGOU.
Cap. 2. Contenido de la documentación del PGOU.

Cap. 3. Naturaleza del PGOU, oportunidad y conveniencia.
Cap. 4. Antecedentes y marco jurídico urbanístico.

T. II. Modelo territorial, modelo de evolución urbana y ocupación del territorio. Objetivos y propuestas de ordenación.

Cap. 1. Criterios y objetivos del planeamiento.
Cap. 2. Estructura territorial y urbana. Caracterización funcional y modelo de ordenación.
Cap. 3. Clasificación, calificación y gestión del suelo.
Cap. 4. Programa de actuación.

T. III. Cuadros síntesis del plan general.

Cap. 1. Clases y categorías de suelo.
Cap. 2. Ámbitos de suelo urbano no consolidado.
Cap. 3. Sectores de suelo urbanizable delimitado.
Cap. 4. Áreas de suelo urbanizable no delimitado.
Cap. 5. Sistemas Generales.

T. IV. Anexo de síntesis.

Cap. 1. Anexo de síntesis.

ANEXOS

AX.1. Estudio de movilidad.
AX.2. Estudio de necesidades de vivienda y dotación de vivienda protegida.
AX.3. Otros estudios e informes.

1.3 DN-NU Normas Urbanísticas.

T. I. Disposiciones generales.
T. II. Condiciones generales de los usos.

Cap. 1. Uso Residencial.
Cap. 2. Uso Industrial.
Cap. 3. Uso Terciario.
Cap. 4. Uso Dotacional.

T. III. Condiciones generales de la edificación.

Cap. 1. Dimensión y forma.
Cap. 2. Higiene y calidad.
Cap. 3. Dotación de servicios.
Cap. 4. Seguridad.
Cap. 5. Estéticas.

T. IV. Condiciones generales de urbanización.

Cap. 1. Vías públicas.
Cap. 2. Espacios libres públicos.
Cap. 3. Servicios urbanos.

T. V. Condiciones particulares en suelo urbano.

Cap. 1. Régimen del suelo urbano.
Cap. 2. Regulación de las Normas Zonales u Ordenanzas.
Cap. 3. Condiciones específicas en suelo urbano no consolidado.

T. VI. Condiciones particulares en suelo urbanizable.

Cap. 1. Régimen del suelo urbanizable.
Cap. 2. Condiciones del planeamiento de desarrollo.
Cap. 3. Condiciones específicas de los sectores de suelo urbanizable delimitado.
Cap. 4. Condiciones específicas en suelo urbanizable no delimitado.

T. VII Condiciones particulares en suelo no urbanizable.

Cap. 1. Régimen del suelo no urbanizable.
Cap. 2. Condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable.
Cap. 3. Condiciones particulares de los usos en cada categoría de suelo no urbanizable.

T. VIII. Desarrollo y gestión del plan general.

Cap. 1. Disposiciones generales.
Cap. 2. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.
Cap. 3. Instrumentos de gestión.
Cap. 4. Instrumentos de ejecución.

1.4 DN-AX Anexos.

Ax. 1. Ficha de Datos Generales de Planeamiento.
Ax. 2. Fichas de áreas de SU-NC.
Ax. 3. Fichas de sectores de SUZ-D.
Ax. 4. Criterios de documentación gráfica.

1.5 DN-CT Catálogos.

T. I Catálogo del patrimonio arquitectónico.
T.II Catálogo del patrimonio arqueológico y paleontológico.
T.III Otros.

1.6 DN-ESE Estudio de Sostenibilidad Económica.

T.I. Objetivos, directrices y estrategia.
T.II. Análisis del presupuesto actual/liquidable.
T.III. Proyección económica de la ordenación urbanística.
T.IV. Balance económico temporal.
T.V. Seguimiento de la actividad de ejecución.

Anexo 1. Medidas o indicadores. Tablas y gráficos.
Anexo 2. Cuadro resumen del estudio económico.

1.7 DN-DA Documentación ambiental.

La documentación ambiental incluirá el Informe de Sostenibilidad Ambiental o la Memoria Ambiental, según proceda en función de la fase de aprobación.

Como marco de referencia del contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental se establece el siguiente índice, sin perjuicio de lo previsto en la normativa de protección ambiental.

T. I. Introducción.

Cap. 1. Datos generales.
Cap. 2. Modelo urbano general y crecimiento previstos en la planificación.

T. II. Descripción del plan.

Cap. 1. Justificación de la necesidad y objetivos.
Cap. 2. Datos demográficos y evolución prevista.
Cap. 3. Superficies de los SUZ y SNU antes y después del Plan.
Cap. 4. Necesidades de nuevas infraestructuras y equipamientos.
Cap. 5. Desarrollo temporal del proceso urbanizador.

Título III. Análisis de alternativas.
Título IV. Inventario ambiental.

Cap. 1. Descripción del medio natural.
Cap. 2. Disponibilidad y estado de conservación de sus recursos naturales.
Cap. 3. Principales valores ecológicos y problemas ambientales.
Cap. 4. Espacios naturales y protecciones existentes.

Título V. Efectos ambientales derivados del plan.

Cap. 1. Sobre el consumo de los recursos naturales.

Cap. 2. Sobre el medio natural y el paisaje.
Cap. 3. Sobre el incremento en la producción de emisiones, vertidos y residuos.
Cap. 4. Sobre el patrimonio público y municipal.
Cap. 5. Repercusiones sobre la movilidad urbana e interurbanas.

Título VI. Medidas correctoras.

Cap. 1. Planes o proyectos para prevenir o mitigar efectos ambientales negativos.
Cap. 2. Sistema de indicadores de seguimiento.

Título VII. Resumen y conclusiones.
Título VIII. Cartografía.

Se incluirán los planos de clasificación del suelo existente y la prevista por el Plan.

2. Documentación gráfica (DG):

2.1 DI-PI Planos de Información.

Los planos de información se corresponden con los previstos para el Avance del Plan General de Ordenación Urbana, en esta norma.

2.2 DN-PO Planos de Ordenación.

PO-1 Estructura orgánica. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

Sintetizará la estructura urbana y territorial a escala mínima 1/10.000. Salvo justificación, las zonas urbanas centrales de mayor importancia se realizarán a escala 1/5.000. Su contenido mínimo será el siguiente:

Clasificación del suelo.
Sistemas Generales.
Sectores de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable delimitado.
Ámbitos de Planes Especiales.
Áreas de suelo urbanizable no delimitado.
Ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés.
Calificación del suelo por uso global.
Afecciones sectoriales.
Límite del término municipal georreferenciado.

PO-2 Clasificación del suelo.

Este plano representará, a escala mínima 1/10.000, la clasificación de suelo del conjunto del término municipal, mediante dibujo realizado a escala 1/5.000. Sobre la cartografía base, y catastral, se plasmarán elementos significativos como el límite del término, núcleos de población, etc., y se podrán superponer otras bases cartográficas. Cuando, por sus dimensiones, se configure mediante varios planos, se incluirá un plano guía codificado como PO-2 Clasificación del suelo, guía.
En suelo urbano no consolidado deberán grafiarse las áreas de reforma interior.

PO-3 Ordenación del suelo urbano y suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada.

Este plano representará las determinaciones de ordenación detallada, o pormenorizada, en el suelo urbano consolidado a escala mínima 1/1.000. Las áreas de suelo urbano no consolidado, o suelo urbanizable delimitado, en las que el Plan General de Ordenación Urbana establezca la ordenación detallada o pormenorizada, también se realizarán a escala mínima 1/1.000.
Su contenido mínimo será el siguiente:

Calificación urbanística grafiada como normas zonales.
Alineaciones y rasantes.
Ámbitos de gestión.
Usos fuera de ordenación.
Ámbitos de planeamiento de desarrollo.
Ámbitos de planeamiento especial.

Áreas de tanteo y retracto.
Áreas de planeamiento recogido.
Infraestructuras (diferenciando entre existentes y proyectadas).

PO-4 Catálogo.

El plano del catálogo incluirá los bienes inmuebles que se proponga conservar o mejorar e indicará el grado de protección a una escala adecuada. Se podrá desdoblar en dos planos, uno a escala territorial y otro para los elementos situados en suelo urbano y urbanizable.

En el caso que existan Bienes de Interés Cultural se mostrarán gráficamente.

TÍTULO III

Criterios generales de presentación y entrega

Artículo 29. *Modo de entrega de la documentación.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán presentarse siempre en soporte digital. Si esta presentación en formato digital incluye la firma y diligencia digital, no será preciso la presentación en soporte papel. En caso contrario, será necesario presentarlo también en soporte papel con las firmas y diligencias correspondientes.

Se codificará el título del trabajo con la siguiente nomeclatura: Código INE + Indicador de tramitación (Nuevo=N, Modificación=M, Revisión=R, Corrección de errores=C o Texto Refundido=TR)+ Indicador de tipo de planeamiento + nombre del planeamiento o numeración.

La presentación de la documentación en cualquiera de los dos formatos diferenciará expresamente la documentación escrita y la documentación gráfica.

Artículo 30. *Criterios generales para la documentación escrita (DE).*

La documentación escrita es el conjunto de documentos en formato de texto que puede llevar incorporada documentación gráfica que la complete. Esta documentación se entregará del siguiente modo:

– Se incluirá el índice numerado de los documentos que contiene la documentación escrita.

– Cada documento incluirá un título, un índice con señalización de páginas por apartados y deberá ir paginado con numeración correlativa referenciada al total del mismo.

Artículo 31. *Criterios generales para la documentación gráfica (DG).*

1. Esta documentación se entregará del siguiente modo:

– El conjunto de toda la documentación gráfica irá acompañada por un índice expresivo de los planos que incluye.

– En cada uno de los planos se incluirá en el ángulo inferior derecho una carátula, según Anexo I de esta norma, que incluirá los siguientes datos como mínimo: Título del trabajo codificado, fase administrativa, Ayuntamiento, dirección del Ayuntamiento, núcleo de población cuando proceda, grupo de documentación (de ordenación o de información), título del plano, codificación del título del plano, equipo redactor y sus autores, fecha de realización (mes, año), escala en formato numérico y gráfica y símbolo de orientación del norte geográfico.

2. La codificación del título del plano seguirá el siguiente orden: Primero el grupo de documentación (planos de ordenación o información), seguido del número principal del plano y su nombre en mayúsculas.

3. Los planos prescritos en esta norma podrán agruparse siempre que la información pueda mostrarse íntegra de forma conjunta sin pérdida de legibilidad.

4. Cuando por el tamaño excesivo de los planos sea conveniente su división en una serie de planos, deberá incluirse en la carátula el esquema de montaje de la serie con indicación del plano de que se trate dentro del montaje general. En la codificación de las series se

indicará el número que corresponda al plano concreto dentro de su serie, a continuación del número principal.

5. Los planos se elaborarán preferentemente con la misma orientación geográfica que la cartografía base del CINTA, es decir, con el norte en la parte superior.

6. Los elementos gráficos de planeamiento, tales como límites de categorías de suelo, sectores, alineaciones, etc., deberán representarse en los planos de forma inequívoca.

7. Los acrónimos, las tramas y los tipos de líneas expresadas en esta norma, según Anexo II y Anexo III de esta norma, deberán ser utilizados en cualquier documento gráfico o plano que precise la identificación del concepto que expresan. En caso de solapamiento de varias líneas sobre un mismo punto, línea o trazado sobre suelos urbanos, urbanizables, o no urbanizables la escala de presentación del documento y la escala de tipo de línea y color deberá permitir discernir el significado de las mismas.

8. Las etiquetas son los identificadores alfanuméricos que relacionan geometrías con elementos de planeamiento. La densidad del etiquetado deberá permitir reconocer con claridad los elementos gráficos a pesar de procesos de fotocopiado de planos e independientemente de las formas de los elementos a etiquetar, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Clasificación del suelo: Las clases y categorías del suelo se etiquetarán utilizando los acrónimos y abreviaturas definidas en la presente norma. La categoría del suelo se podrá subdividir en subcategorías; para la creación de sus abreviaturas se podrá utilizar un máximo de cuatro letras minúsculas.

b) Infraestructuras o equipamientos: Se etiquetarán comenzando por el acrónimo del tipo de infraestructura y equipamiento urbanístico, Sistema General (SG) o Dotación Local (DL), seguido del acrónimo del tipo pormenorizado (EQ para equipamiento, EL para Espacio Libre y IN para Infraestructuras y SEU para Servicios Urbanos) y el número que identifica el elemento. Adicionalmente podrá indicarse la titularidad (Pu para Público y Pr para Privado).

c) Sectores: Se etiquetarán con la abreviatura de sector y número de referencia seguido de la abreviatura del uso global e índice de edificabilidad.

d) Catálogo: Sus elementos se etiquetarán indicando el grado de protección y la referencia identificativa que los relacionará con la ficha donde se describen y regulan.

e) Calificación urbanística: Las zonas de ordenación en suelo urbano se etiquetarán comenzando por la abreviatura del uso global de la zona y su número identificativo. Se podrán añadir grados, mediante una letra minúscula, y subgrados mediante un número. En aquellas manzanas o ámbitos cuya ordenación difiera de los criterios generales de la norma zonal, se debe señalar de forma gráfica inequívoca sus indicaciones particulares mostrando con claridad los límites de separación entre ambas regulaciones.

f) Otros ámbitos: Los ámbitos de gestión, ámbitos de Plan Especial, etc., se etiquetarán utilizando los acrónimos o abreviaturas correspondientes y los números identificativos.

9. Los acrónimos, tramas, tipos de letra y las etiquetas previstos en esta norma, se podrán completar en el instrumento de planeamiento con los que el redactor considere convenientes. Esta información, motivada y listada, se incluirá en la documentación normativa como criterios de documentación gráfica.

Artículo 32. *Criterios de entrega de la documentación en soporte papel.*

1. La documentación se presentará en formatos normalizados UNE. Se entregará doblado convenientemente en formato UNE A4.

2. Los documentos de entrega se agruparán en carpetas o archivadores en tamaño normalizado UNE A4, que identificarán claramente la fase del trabajo mediante un código de color. Si el color de la carpeta no coincide, se identificará mediante pegatinas de ese color en la parte superior del lomo y en la portada. Los colores de las carpetas en función de las fases de tramitación serán los siguientes:

– Fase de avance: Color negro.
– Fase de aprobación inicial: Color rojo.
– Fase de aprobación provisional: Color amarillo.
– Fase de aprobación definitiva y Texto Refundido: Color verde.

3. En cada una de las carpetas o archivadores figurarán, como mínimo, los siguientes datos:

– En la portada exterior y en el lomo de la carpeta o archivador: Municipio, título del trabajo, fase administrativa, equipo redactor, y fecha de redacción del instrumento, usando en su caso las abreviaturas definidas en la presente norma.

– En la cara interior de la tapa de la carpeta o archivador se incluirán el índice de los documentos que contiene, diferenciando documentación escrita y documentación gráfica.

Artículo 33. *Criterios de entrega de la documentación en soporte digital.*

La documentación en soporte digital se entregará almacenada en soporte CD-ROM o DVD y todos los documentos presentados en este soporte estarán codificados. Esta codificación incluirá el código del título del trabajo seguido del código que indique si se trata de documentación escrita (DE) o gráfica (DG), y el código del documento concreto de acuerdo con lo previsto en el Título IV al regular la estructura y codificación del Plan General de Ordenación Urbana en todo lo que sea aplicable.

La documentación en soporte digital se presentará en dos formatos, constituyendo cada uno de ellos una carpeta independiente:

1. Documentación en formato digital no editable, archivos PDF. Se entregará mediante este formato la totalidad de la documentación. Este soporte digital deberá ser compatible con Adobe Acrobat 5.0, tener una resolución mínima 300 ppp. pudiendo descender a 200 ppp. en documentos de gran tamaño. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura e impresión de los documentos. Se prohíbe la inserción de contraseñas.

2. Documentación en formato digital editable. Se entregará en este formato exclusivamente la documentación gráfica, los metadatos y las fichas de datos urbanísticos del Anexo V. El soporte digital editable tiene por objeto facilitar a la Administración la actualización del planeamiento y la incorporación al Sistema de Información Urbanística de Aragón el nuevo planeamiento. La cartografía base se entregará en ficheros separados y en formato vectorial.

La documentación gráfica se podrá generar mediante las aplicaciones CAD convencionales, programas GIS o mediante la aplicación NOTEPACAD. Esta documentación editable gráfica a presentar dependerá del programa utilizado en la elaboración de la documentación gráfica:

a) Para la documentación gráfica editable generada mediante aplicaciones CAD convencionales.

La documentación editable a entregar constará de la documentación gráfica en los formatos dwg, dxf o dgn y las fichas de datos urbanísticos incluidas en el Anexo VI y los metadatos correspondientes en hoja de cálculo.

La documentación gráfica deberá seguir la estructura de capas establecidas en el Anexo IV, basada en códigos: Tema + Grupo + Subgrupo, y los criterios de color y tipo de línea que se establece en el Anexo III.

Todo el suelo estará incluido en algún ámbito delimitado que se incluirá en la capa correspondiente según su contenido urbanístico y deberá representarse mediante polilíneas cerradas.

b) Para la documentación gráfica generada mediante programas GIS.

La información resultante a entregar constará de los archivos del GIS, shapefile, la geodatabase, y las fichas de datos urbanísticos incluidas en el Anexo VI y los metadatos correspondientes en hoja de cálculo.

La documentación gráfica deberá seguir la estructura de establecida en el Anexo IV, basada en códigos: Tema + Grupo + Subgrupo, y los criterios de color y tipo de línea que se establece en el Anexo III.

Todo el suelo estará incluido en algún ámbito delimitado que se incluirá en la capa correspondiente según su contenido urbanístico y deberá representarse mediante polilíneas cerradas.

Cada ámbito delimitado tendrá asociado los datos alfanuméricos correspondientes. Los datos alfanuméricos a introducir en la geodatabase y la manera de cumplimentarla se establecen en el Anexo VI.

c) Para la documentación gráfica generada mediante las aplicaciones NOTEPACAD.

La información a entregar constará de la documentación gráfica en formato dwg y las carpetas, mdb y gml generadas mediante NOTEPACAD. La aplicación informática NOTEPACAD organiza la información por capas conforme a las especificaciones de la NOTEPA y posee un exportador a archivo gml capaz de contener la información gráfica y alfanumérica. En este caso las fichas de datos urbanísticos y los metadatos correspondientes al planeamiento se generan mediante la aplicación NOTEPACAD. La carpeta de fichas y metadatos así generado también deberá aportarse en formato editable.

ANEXO I

Carátula.

ANEXO I

Carátula.

La documentación gráfica incluirá en el ángulo inferior derecho una carátula que incluirá los datos grafiados a continuación:

Datos mínimos que incluirá la carátula:

CODIFICACION

TITULO DEL TRABAJO

FASE ADMINISTRATIVA

AYUNTAMIENTO
DIRECCION, MUNICIPIO, (PROVINCIA)

NUCLEO DE POBLACION (SI PROCEDE)
GRUPO DE DOCUMENTACION
TITULO DEL PLANO

CODIFICACION DEL PLANO

REDACTORES: AUTOR 1
AUTOR 2

SIMBOLO DE ORIENTACION DEL NORTE GEOGRAFICO

AUTOR 1 AUTOR 2
ESTUDIO DE URBANISMO

MES AÑO

ESCALA GRAFICA

ESCALA NUMERICA

Ejemplo:

22059PGOUNBIESCAS

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BIESCAS

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

AYUNTAMIENTO DE BIESCAS
PLAZA AYUNTAMIENTO Nº 1, 22.630 BIESCAS (HUESCA)

NUCLEO DE GAVIN
PLANO DE ORDENACION
CLASIFICACION DEL SUELO

PO-2

REDACTORES: AUTOR 1
AUTOR 2

N

AUTOR 1 AUTOR 2
ESTUDIO DE URBANISMO

0 50 100 200

JULIO 2010

ESCALA 1:1.000

ANEXO II

Abreviaturas y acrónimos.

ANEXO II

Abreviaturas y acrónimos.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico utilizarán, en su caso, las abreviaturas y acrónimos definidos en la siguiente tabla. Si además se utilizaran otros, se especificará su significado en una leyenda y en un anexo de la documentación normativa denominado "Criterios de documentación gráfica".

Generales, de Marco de Referencia o Tipo de Planeamiento:

Ley de Urbanismo de Aragón – año.	LUA – aa.
Reglamento de Planeamiento de Aragón - año	RPA – aa.
Plan General de Ordenación Urbana	PGOU
Plan General de Ordenación Urbana Simplificado	PGOU-S (Art. 286)
Normas Subsidiarias y Complementarias	NNSS
Normas Subsidiarias Provinciales	NSP
Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano	PDSU
Plan Parcial	PP
Plan Especial	PE
Plan Especial de Reforma Interior	PERI
Plan Especial Mixto	PEM
Plan Especial de Protección	PEP
Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico	PECH
Plan Especial de Protección y Reforma Interior	PEPRI
Plan Especial de Infraestructuras	PEI
Plan Especial de Mejora del Medio Rural	PEMMR
Estudio de Detalle	ED
Directrices de Ordenación Territorial	DOT
Texto Refundido	TR
Proyecto de Reparcelación	pR
Voluntaria	pRv
Forzosa	pRf
Económica	pRe
Proyecto de Urbanización	pU
Aprobación Inicial	AI
Aprobación Provisional	AP
Aprobación Definitiva	AD

Estructura documental:

Documentación Normativa	DN
Documentación Informativa	DI
Documentación Escrita	DE
Documentación Gráfica	DG
Planos de Ordenación	PO
Planos de Información	PI
Memoria Descriptiva	MD
Memoria Justificativa	MJ
Normas Urbanísticas	NU
Catálogo	CT
Estudio de Sostenibilidad Económica	ESE
Anexos	AX
Documentación Ambiental	DA
Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental	APIA
Informe de Sostenibilidad Ambiental	ISA
Memoria Ambiental	MA

Clasificación y categorización del Suelo:

Suelo urbano	SU
Suelo urbanizable	SUZ
Suelo no urbanizable	SNU
Suelo urbano consolidado	SU-C
Suelo urbano no consolidado	SU-NC
Suelo urbanizable delimitado	SUZ-D
Suelo urbanizable no delimitado	SUZ-ND
Suelo no urbanizable genérico	SNU-G
Suelo no urbanizable especial	SNU-E
Zonas de borde	ZB

Ordenación del Suelo Urbano, Sectores y Otros Ámbitos de Planeamiento:

Zona de Ordenación Urbana	ZOU
Sector	S
Índice de edificabilidad (m^2t/m^2s)	ie
Densidad de viviendas (viv/ha)	dv
Aprovechamiento medio	Am
Uso global Residencial	R
Uso Residencial Unifamiliar	RU
Uso Residencial Colectivo	RC
Uso Residencial Turístico	RT
Uso Residencial Protegido	RP
Uso global Industrial	I
Uso Industrial Productivo	IP
Uso Industrial de Almacenaje	IA
Uso Industrial Logístico	IL
Uso global Terciario	T
Uso Comercial	TC
Uso Hotelero	TH
Uso de Oficinas	TO
Uso Recreativo	TR

Infraestructuras y Equipamientos Urbanísticos:

Infraestructuras	DI
Viario	DI-VI
Aeroportuario	DI-AE
Ferroviario	DI-FE
Fluvial	DI-FL
Servicios Urbanos	DSU
Espacios Libres y Zonas Verdes	DV
Parques, plazas y jardines	DV-ZV
Paseos peatonales	DV-PA
Áreas de juego	DV-AJ
Equipamientos	DE
Docente	DE-D
Deportivo	DE-DP
Social	DE-S
Polivalente	DE-PA
Sistema Autonómico de Vivienda Social en Alquiler	DE-VS

Catálogo:

Protección Integral	CT-PI
Protección Estructural	CT-PE
Protección Ambiental	CT-PA

Instrumentos de política urbanística de suelo:

Directriz Especial de Urbanismo	DEU
Sistema de Información Urbanística de Aragón	SIUa
Plan de Interés General de Aragón	PIGA
Proyecto de Interés General de Aragón	pIGA
Consorcio de Interés General	CIG
Programa de Coordinación del Planeamiento Urbanístico	PCPU
Norma técnica de planeamiento	NOTEPA
Registro público de Convenios	RPC
Patrimonio público de suelo	PPS
Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo	RPPS
Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas	RECP
Áreas de tanteo y retracto	ATR
Censo de parcelaciones ilegales existentes	CPIE

Gestión Urbanística:

Aprovechamiento objetivo (131.3)	Ao
Aprovechamiento subjetivo (131.4)	As
Aprovechamiento preexistente (131.5)	Ap
Aprovechamiento medio (132.1)	Am
Coeficiente de homogeneización (133.4)	Ch
Actuación aislada	Aa
Actuación integrada	Ai
Unidad de Ejecución	UE
Programa de Compensación	prC
Programa de Urbanización	prU
Jurado Aragonés de Expropiación	JAE
Sector Concertado de Urbanización Prioritaria	SCUP
Actuación de Dotación	AD
Cuota media de cesión dotacional (134.3)	Cmcd

ANEXO III

Tabla de estructura de criterios de color y tipo de línea.

ANEXO III

Tabla de estructura de criterios de color y tipo de línea.

La grafía empleada para las tramas y tipos de línea será la que se indica a continuación aunque por causa justificada podrá utilizarse otra codificación.

Clasificación del suelo:

Clase y Categoría	Relleno: sólido o trama	Tipo de línea
SU-C	MAGENTA	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprx
SU-NC	MAGENTA CLARO	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprx
SUZ-D	TIERRA	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprx
SUZ-N	TIERRA CLARO	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprx
SNU-G	AMARILLO CLARO	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprx
SNU-E con categorías vinculadas a espacios naturales	VERDES OSCUROS	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprx
SNU-E con categorías vinculadas a espacios agropecuarios	VERDES CLAROS	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprx
SNU-E con categorías vinculadas a cursos de agua	AZULES	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprx
SNU-E con categorías vinculadas a infraestructuras	ROJOS	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprx

Calificación del suelo:

	Relleno: sólido o trama	Tipo de línea
RESIDENCIAL	ROJO	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprx
INDUSTRIAL	AZULES	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprx
TERCIARIO	NARANJAS	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprx

Infraestructuras y equipamientos urbanísticos:

	Relleno: sólido o trama	Tipo de línea
INFRAESTRUCTURAS	GRISES	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprx
ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	VERDES	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprx
EQUIPAMIENTOS	AMARILLO	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprx
SERVICIOS URBANOS	AZUL	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprx

Catálogo:

Protección	Color línea (con posibilidad de relleno)	Tipo de línea
PI	ROJO	TRAZO CONTINUO e= 0,5 mm aprx
PE	AZUL	TRAZO CONTINUO e= 0,5 mm aprx
PA	VERDE	TRAZO CONTINUO e= 0,5 mm aprx

Alineaciones

Alineación	Color de línea	Tipo de línea
ALINEACIÓN EXISTENTE	NEGRO	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprx
NUEVA ALINEACION	ROJO	TRAZO DISCONTINUO e= 0,4 mm aprx

ANEXO IV

Tabla de estructura de capas

ANEXO IV

Tabla de estructura de capas

Los archivos de dibujo contendrán la estructura de capas definidas a continuación:

TTGGSS	ALIAS	NOMBRE
1502*		**CLASIFICACION, CATEGORÍAS DEL SUELO**
1502*		**ÁMBITO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
150251	CL-SU-C	SUELO URBANO CONSOLIDADO
150253	CL-SU-NC	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
150255	CL-SUZ-D	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
150257	CL-SUZ-ND	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
150261	CL-SNU-G	SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO
150263	CL-SNU-E	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL
150231	CL&CATEG	**ETIQUETA DE CATEGORÍA DE SUELO**
150231	CL@CLASF	**TEXTOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
1503*		**INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS URBANÍSTICOS**
15035*	15036*	**SISTEMA GENERAL**
150351	IE-SGDV	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
150353	IE-SGDI	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
150357	IE-SGDE	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
150357	IE-SGDSU	SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS
15037*	15038*	**DOTACIÓN LOCAL**
150371	IE -DLDV	DOTACIÓN LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
150373	IE -DLDI	DOTACIÓN LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
150377	IE -DLDE	DOTACIÓN LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
150377	IE -DLDSU	DOTACIÓN LOCAL DE SERVICIOS URBANOS
15033*		**ETIQUETAS DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS URBANÍSTICOS**
150331	IE&SG	ETIQUETA DE SISTEMA GENERAL
150333	IE&DL	ETIQUETA DE SISTEMA LOCAL
150349	IE@DOTUR	**TEXTO DE DOTACIÓN URBANISTICA**
1504*		**CATÁLOGO**
15045*		**CATÁLOGO**
150451	CT-CATPI	CATÁLOGO PROTECCIÓN INTEGRAL
150453	CT-CATPE	CATÁLOGO PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
150455	CT-CATPA	CATÁLOGO PROTECCIÓN AMBIENTAL
15046*		**ELEMENTO PROTEGIDO**
150461	CT-EPPI	ELEMENTO PROTEGIDO PROTECCIÓN INTEGRAL
150463	CT-EPPE	ELEMENTO PROTEGIDO PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
150465	CT-EPPA	ELEMENTO PROTEGIDO PROTECCIÓN AMBIENTAL

	15043*		**ETIQUETAS DEL CATÁLOGO**
	150431	CT&CAT	ETIQUETA DE CATÁLOGO
	150433	CT&EP	ETIQUETA DE ELEMENTO PROTEGIDO
	150449	CT@CATAL	**TEXTO DE CATÁLOGO**
1506*	**SECTORES Y OTROS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO**		
	15065*	15066*	**SECTORES / UE**
	150651	SE-SUNCR	SECTOR / UE SU-NC RESIDENCIAL
	150653	SE-SUNCI	SECTOR / UE SU-NC INDUSTRIAL
	150655	SE-SUNCT	SECTOR / UE SU-NC TERCIARIO
	150657	SE-SUZDR	SECTOR SUZ-D RESIDENCIAL
	150659	SE-SUZDI	SECTOR SUZ-D INDUSTRIAL
	150661	SE-SUZDT	SECTOR SUZ-D TERCIARIO
	150663	SE-SUZDOD	SECTOR SUZ-D OTROS DESARROLLOS
	15067*	15068*	**OTROS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO**
	150671	AP-ASUZND	ÁREA EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
	150673	AP-ED	ESTUDIO DE DETALLE
	150672	AP- PEI	PLAN ESPECIAL INDEPENDIENTE
	150674	AP- PEDOT	PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DE DIRECTRICES TERRITORIALES
	150676	AP- PEDPG	PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
	150675	AP-PECH	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PECH
	150677	AP-PEP	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN OTROS
	150679	AP-PERI	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI
	150681	AP-OTRO	OTRO TIPO DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO
			ETIQUETAS SECTORES Y ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO
	150631	SE&SU-NC	ETIQUETA DE SECTOR/ UE EN SU-NC
	150633	SE&SUZ-D	ETIQUETA DE SECTOR EN SUZ-D
	150635	AP&ASUZND	ETIQUETA DE ÁREA EN SUZ-ND
	150637	AP&ED	ETIQUETA DE ESTUDIO DE DETALLE
	150639	AP&PECH	ETIQUETA DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PECH
	150641	AP&PEP	ETIQUETA DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN OTROS
	150643	AP&PERI	ETIQUETA DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI
	150645	AP&OTRO	ETIQUETA DE OTRO TIPO DE PLANEAMIENTO
	150649	AP@SEAP	**TEXTO DE SECTORES Y OTROS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO**
1507*	**CALIFICACIÓN DEL SUELO**		
			ÁMBITO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO
	150751	CA-RESID	CALIFICACIÓN DEL SUELO CON USO GLOBAL RESIDENCIAL
	150753	CA-INDUS	CALIFICACIÓN DEL SUELO CON USO GLOBAL INDUSTRIAL
	150755	CA-TERCI	CALIFICACIÓN DEL SUELO CON USO GLOBAL TERCIARIO
	150755	CA-DOTAC	CALIFICACIÓN DEL SUELO CON USO GLOBAL DOTACIONAL
	150731	CA&CALIF	**ETIQUETA DE CALIFICACIÓN DEL SUELO**
	150749	CA@CALIF	**TEXTO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO**
1508*	**ALINEACIONES**		
	150802	AL_EXIST	ALINEACIÓN EXISTENTE
	150804	AL_NUEVA	NUEVA ALINEACIÓN
	150849	AL@ALINE	**TEXTO DE ALINEACIÓN**

1509*	PAUTAS DE INFORMACIÓN Y LÍMITES		
	15090*		**PAUTAS DE INFORMACIÓN Y LÍMITES**
	150901	PA_LIMED	LÍMITE DE EDIFICACIÓN
	150903	PA_LINSO	LÍNEA DE SOPORTALES
	150907	PA_PAORD	PAUTA DE ORDENACIÓN
	150909	PA_AJCAR	AJUSTE CARTOGRÁFICO
	15094*		**TEXTOS DE PAUTAS DE INFORMACIÓN Y LÍMITES**
	150941	PA@LIMED	TEXTO DE LÍMITE DE EDIFICACIÓN
	150943	PA@LINSO	TEXTO DE LÍNEA DE SOPORTALES
	150947	PA@PAORD	TEXTO DE PAUTA DE INFORMACIÓN
	150949	PA@AJCAR	TEXTO DE AJUSTE CARTOGRÁFICO
1510*	TEXTOS DE PLANEAMIENTO		
	151049	TX@TEXTO	TEXTO GENÉRICO DE PLANEAMIENTO
1511*	AFECCIONES SECTORIALES		
	151102	AF-AFSEC	LÍMITE DE AFECCIÓN SECTORIAL
	151131	AF&AFSEC	ETIQUETA DE AFECCIÓN SECTORIAL
	151149	AF@AFSEC	TEXTO DE AFECCIÓN SECTORIAL
1512*	ÁMBITOS DE GESTIÓN		
			ÁMBITO DE GESTIÓN
	151253	AG-AA	ACTUACIÓN AISLADA
	151255	AG-UA	UNIDAD DE EJECUCIÓN
	151257	AG-AGUI	ÁMBITO DE GESTIÓN URBANÍSTICA INTEGRAL
	151231	AG&AG	**ETIQUETA DE ÁMBITO DE GESTIÓN**
	151249	AG@AG	**TEXTO DE ÁMBITO DE GESTIÓN**

ANEXO V

Fichas de datos urbanísticos

ANEXO V

Fichas de datos urbanísticos

Las fichas descritas en este anexo, ficha de datos generales de planeamiento, fichas de Sectores/ Unidades de Ejecución, son parte de la documentación escrita obligatoria del PGOU.

Las fichas urbanísticas a completar por planeamiento serán, una ficha que incluye los parámetros urbanísticos del planeamiento y datos generales del municipio, las fichas correspondientes a los sectores y unidades de ejecución del planeamiento. Estas fichas serán generadas automáticamente por el programa Notepacad. Los redactores que no utilicen esta herramienta deberán entregar las fichas que a continuación se describen.

Complementariamente a las fichas de datos urbanísticos, este Anexo contiene la descripción de la ficha del Catálogo.

1. Descripción de la ficha de datos generales de planeamiento.

La **Ficha de Datos Generales de Planeamiento** consta de 8 columnas.

- Las dos primeras (1º y 2º), contienen el nombre de los campos de los que se precisa información.
- La tercera y quinta columna (3º y 5º), son las celdas que contendrán esta información datos. Estas columnas van acompañadas de la columna cuarta y sexta (4º y 6º), respectivamente, que indican la unidad de medida de los datos que le anteceden.
- La séptima columna (7º) indica de dónde proceden los datos que se introducen en las columnas anteriores. Bien pueden proceder de una base de datos, como es la del IAEST (Instituto Aragonés de Estadística), de la lectura del planeamiento, del resultado de una fórmula sobre celdas anteriores.
- La última columna (8º), contiene la descripción de cada campo.

2. Modelo de ficha:

MODELO DE FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO						ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN
TÍTULO DEL TRABAJO							Tipo de Planeamiento General: PGOU, NNSS o PDSU.
FECHA							
1) **DATOS GENERALES**							
CÓDIGO INE						IAEST	Se introduce el código INE del municipio.
PROVINCIA							Nombre del la provincia.
MUNICIPIO							Nombre del municipio.
NÚCLEOS O ENTIDADES						AE	Entidades que componen el municipio.
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL			Km²			PLANEAM	Superficie del término municipal en km² con dos decimales.
POBLACIÓN			hab.		año	IAEST	Población según el padrón del último año conocido. A la derecha indicar año de la base de datos.
DENSIDAD DE POBLACIÓN			hab/km²			Fórmula	Cociente entre las casillas anteriores.
Nº DE VIVIENDAS			viv.		año	IAEST	Dato del número de viviendas existentes en el municipio. A la derecha indicar año de la base de datos.
Nº DE HOGARES			hogares		año	IAEST	Dato del número de hogares existentes en el municipio. A la derecha indicar año de la base de datos.
REDACTOR							Nombre del equipo que redacta ficha urbanística.
CARTOGRAFÍA UTILIZADA							Origen de la cartografía utilizada para la sistematización del planeamiento.
2) **CLASIFICACIÓN DE SUELO**							
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha de SU-C, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha de SU-NC, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUZ-D)		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha de SUZ-D, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha de SUZ-ND, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G)		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha de SUN-G, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	ESPECIAL (SNU-E)		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha de SUN-E, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.

3) **CAPACIDAD DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (SU-NC Y SUZ-D):**							
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN			UE			PLANEAM	Número de unidades de ejecución en el conjunto del municipio.
Nº DE SECTORES			sectores			PLANEAM	Número de sectores en el conjunto del municipio.
Nº DE VIVIENDAS TOTALES PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)			viv.			PLANEAM	Suma del número de viviendas previsto en el horizonte del Plan General, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado.
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)			viv.			PLANEAM	Suma del número de viviendas protegidas previsto en el horizonte del Plan General, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado.
Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)			viv.			PLANEAM	Suma del número de viviendas turísticas previsto en el horizonte del Plan General, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado.
EDIFICABILIDAD TOTAL	DE USO INDUSTRIAL		m^2_t			PLANEAM	Superficie edificable para el uso industrial prevista en el Plan, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado. En m^2 con dos decimales.
	DE USO TERCIARIO		m^2_t			PLANEAM	Superficie edificable para el uso terciario prevista en el Plan, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado.. En m^2 con dos decimales.
	DE USO RESIDENCIAL		m^2_t			PLANEAM	Superficie edificable para el uso residencial prevista en el Plan, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado.. En m^2 con dos decimales.
4) **DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SU-C:**							
SUPERFICIE TOTAL	DE USO INDUSTRIAL		Ha		%	**PLANEAM**	Superficie en Ha de SU-C de uso Industrial, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del SU-C, con dos decimales.
	DE USO TERCIARIO		Ha		%	**PLANEAM**	Superficie en Ha de SU-C de uso Terciario con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del SU-C, con dos decimales.
	DE USO RESIDENCIAL		Ha		%	**PLANEAM**	Superficie en Ha de SU-C de uso Residencial con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del SU-C, con dos decimales. Resultante de restar a la superficie total de SU-C las casillas anteriores.
Nº DE VIVIENDAS	EXISTENTES		viv.		año	**IAEST**	Dato del número de viviendas existentes en el municipio. A la derecha indicar año de la base de datos.
	VACÍAS		viv.		año	**IAEST**	Dato del número de viviendas vacías existentes en el municipio. A la derecha indicar año de la base de datos.
	PROTEGIDAS		viv.		año	**AYTO**	Dato del número de viviendas protegidas existentes en el municipio. A la derecha indicar año de su obtención.
CAPACIDAD ESTIMADA DE LOS SOLARES URBANIZADOS			viv.				Nº de viviendas previsto en los solares urbanizados vacantes.
CAPACIDAD DE LOS PLANEAMIENTOS RECOGIDOS			viv.			**PLANEAM**	Nº de viviendas previsto en los instrumentos de planeamiento recogidos en el Plan General, como PERIs, etc provenientes del planeamiento anterior.
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%	**PLANEAM**	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SU-C.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%	**PLANEAM**	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SU-C.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%	**PLANEAM**	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SU-C.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%	**PLANEAM**	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SU-C.
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%	**PLANEAM**	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-C.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%	**PLANEAM**	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Locales en SU-C.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%	**PLANEAM**	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-C.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%		Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-C.

5) **DATOS DEL SU-NC RESIDENCIAL**							
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) RESIDENCIALES			Ha			PLANEAM	Suma de la superficie de todas las UE y sectores del SU-NC destinados a uso residencial, en ha, con dos decimales.
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS			viv.			PLANEAM	Nº total de viviendas previstas en el SU-NC residencial.
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS			viv.			PLANEAM	Nº total de viviendas protegidas previstas en el SU-NC residencial.
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURISTICAS						PLANEAM	Nº total de viviendas turísticas previstas en el SU-NC residencial.
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL		m^2_t			PLANEAM	Superficie edificable, en m^2 con 2 decimales, prevista para el uso residencial en el SU-NC residencial.
	OTROS USOS COMPATIBLES		m^2_t			PLANEAM	Superficie edificable, en m^2 con 2 decimales, prevista para otros usos compatibles en el SU-NC residencial.
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN							
6) **DATOS DEL SU-NC INDUSTRIAL**							
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) INDUSTRIALES			Ha			PLANEAM	Suma de la superficie de todas las UE y sectores del SU-NC destinados a uso industrial, en ha, con dos decimales.
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL		m^2_t			PLANEAM	Superficie edificable, en m^2 con 2 decimales, prevista para el uso industrial en el SU-NC residencial.
	OTROS USOS COMPATIBLES		m^2_t			PLANEAM	Superficie edificable, en m^2 con 2 decimales, prevista para otros usos compatibles en el SU-NC industrial.
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN							
7) **DATOS DEL SU-NC TERCIARIO**							
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) TERCIARIO			Ha			PLANEAM	Suma de la superficie de todas las UE y sectores del SU-NC destinados a uso terciario, en ha, con dos decimales.
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO		m^2_t			PLANEAM	Superficie edificable, en m^2 con 2 decimales, prevista para el uso destinado a comercio, turismo, ocio y servicios profesionales en el SU-NC terciario.
	OTROS USOS COMPATIBLES		m^2_t			PLANEAM	Superficie edificable, en m^2 con 2 decimales, prevista para otros usos compatibles en el SU-NC terciario.
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN							
8) **DATOS DEL SU-NC RESERVAS**							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SU-NC.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SU-NC.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SU-NC.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%		Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SU-NC.
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-NC.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-NC.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-NC.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%		Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-NC.

9) **DATOS DEL SUZ-D RESIDENCIAL**							
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES RESIDENCIALES			Ha			PLANEAM	Suma de la superficie de todos los sectores del SUZ-D destinados a uso residencial, en ha, con dos decimales.
Nº TOTAL DE VIVIENDAS			viv.			PLANEAM	Nº total de viviendas previstas en el SUZ-D residencial.
Nº TOTAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS			viv.			PLANEAM	Nº total de viviendas protegidas previstas en el SUZ-D residencial.
Nº TOTAL DE VIVIENDAS TURÍSTICAS						PLANEAM	Nº total de viviendas turísticas previstas en el SUZ-D residencial.
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL		m^2_c			PLANEAM	Superficie edificable, en m^2 con 2 decimales, prevista para el uso residencial en el SUZ-D residencial.
	OTROS USOS COMPATIBLES		m^2_c			PLANEAM	Superficie edificable, en m^2 con 2 decimales, prevista para otros usos compatibles en el SUZ-D residencial.
10) **DATOS DEL SUZ-D INDUSTRIAL**							
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES INDUSTRIALES			Ha			PLANEAM	Suma de la superficie de todos los sectores del SUZ-D destinados a uso industrial, en ha, con dos decimales.
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL		m^2_c			PLANEAM	Superficie edificable, en m^2 con 2 decimales, prevista para el uso industrial en el SUZ-D residencial.
	OTROS USOS COMPATIBLES		m^2_c			PLANEAM	Superficie edificable, en m^2 con 2 decimales, prevista para otros usos compatibles en el SUZ-D industrial.
11) **DATOS DEL SUZ-D TERCIARIO**							
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES TERCIARIOS			Ha			PLANEAM	Suma de la superficie de todos los sectores del SUZ-D destinados a uso terciario, en ha, con dos decimales.
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO		m^2_c			PLANEAM	Superficie edificable, en m^2 con 2 decimales, prevista para el uso comercial en el SUZ-D terciario.
	OTROS USOS COMPATIBLES		m^2_c			PLANEAM	Superficie edificable, en m^2 con 2 decimales, prevista para el uso de oficinas en el SUZ-D terciario.
12) **DATOS DEL SUZ-D RESERVAS**							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SUZ-D.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SUZ-D.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SUZ-D.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SUZ-D.
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SUZ-D.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SUZ-D.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SUZ-D.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SUZ-D.

13) **DATOS DEL SUZ-ND**								
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO			Ha			PLANEAM	Superficie del conjunto de del suelo urbanizable no delimitado, en HA con dos decimales.
EDIFICABILIDAD ESTIMATIVA	RESIDENCIAL		m^2_t			PLANEAM	Superfice edificable estimada, en m^2 con 2 decimales, prevista para uso residencial en el SUZ-ND.
	INDUSTRIAL		m^2_t			PLANEAM	Superfice edificable estimada, en m^2 con 2 decimales, prevista para uso industrial en el SUZ-ND.
	TERCIARIO		m^2_t			PLANEAM	Superfice edificable estimada, en m^2 con 2 decimales, prevista para uso terciario en el SUZ-ND.
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SUZ-ND.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SUZ-ND.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SUZ-ND.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SUZ-ND.
14) **DATOS DEL SUELO NO URBANIZABLE:**								
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-G del término municipal, en Ha, con 2 decimales.
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL			Ha			PLANEAM	Superficie total de SUN-E del término municipal, en Ha, con 2 decimales.
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU.
SNU-E ZONAS DE PROTECCIONES SECTORIALES			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-E en zonas de dominio público, servidumbre, zonas de policía de cauces, etc, en Ha, con 2 decimales.
SNU-E PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-E en áreas protegidas por sus recursos naturales, valores ecológicos, paisajísticos, etc., en Ha, con 2 decimales.
SNU-E PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-E en áreas protegidas por concurrir valores históricos, arqueológicos, culturales, etc., en Ha, con 2 decimales.
SNU-E PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES O TECNOLOGICOS			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-E en áreas protegidas por sus riesgos geológicos, hidrológicos, o bien derivados de proximidad a instalaciones incompatibles con la urbanización, en Ha, con 2 decimales.
SNU-E PROTECCIÓN DE VALORES TERRITORIALES (forestal, agrícola, paisaje, etc.)			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-E en áreas protegidas por su valor agrícola, forestal, paisajístico, etc., incompatible con la urbanización, en Ha, con 2 decimales.
ÁREAS INDUSTRIALES AISLADAS			Ha		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de la superficie de uso industrial en SNU.

3. Descripción de la Ficha de Sectores/ Unidades de Ejecución:

La **Ficha Sectores / Unidades de Ejecución** consta de 6 columnas.

- Las dos primeras (1º y 2º), contienen el nombre de los campos de los que se precisa información.
- La tercera (3º) celda contendrá esta información de datos. Esta columna va acompañada de la columna cuarta (4º), que indica la unidad de medida de los datos que le anteceden.
- La quinta columna (5º) indica de dónde proceden los datos que se introducen en las columnas anteriores. Bien pueden proceder de una base de datos, como es la del IAEST (Instituto Aragonés de Estadística), de la lectura del planeamiento, del resultado de una fórmula sobre celdas anteriores.
- La última columna (6º), contiene la descripción de cada campo.

4. Modelo de ficha Sectores/Unidades de Ejecución:

MODELO DE FICHA SECTORES/UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN
TITULO DEL TRABAJO					Tipo de Planeamiento General: PGOU, NNSS o PDSU.
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.					Número de identificación del Sector / Unidad de Ejecución.
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN					Nombre del Sector / Unidad de Ejecución del planeamiento.
FECHA					Fecha de elaboración de la Ficha Urbanística.
1) **DATOS GENERALES**					
CÓDIGO INE				IAEST	Se introduce el código INE del municipio.
PROVINCIA					Nombre de la provincia.
MUNICIPIO					Nombre del municipio.
NÚCLEOS O ENTIDADES				IAEST	Nombre de la entidades en que está delimitado el Sector / Unidad de Ejecución.
REDACTOR					Nombre del equipo que redacta ficha urbanística.
2) **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**					
SUPERFICIE TOTAL			Ha	PLANEAM	Superficie del Sector / U.E. en has.
CLASIFICACIÓN DE SUELO				PLANEAM	Clasificación del suelo: SU, SUZ, SNU.
CATEGORÍA DE SUELO				PLANEAM	Categoría del suelo: SU-C, SU-NC, SUZ-D, SUZ-ND, SNU-G, SNU-E.
USO GLOBAL				PLANEAM	Uso global del suelo: residencial, industrial, terciario.
DENSIDAD			viv/ha	PLANEAM	Indicar la densidad del Sector / U.E.: número de viviendas por superficie del sector, en hectáreas (viv/ha).
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS			Ha	PLANEAM	Superficie total, en hectáreas, de los sistemas generales incluidos.
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS			Ha	PLANEAM	Superficie total, en hectáreas, de los sistemas generales adscritos.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			m^2/m^2	PLANEAM	Indicar el límite máximo de edificabilidad en el sector / U.E., expresado en metros cuadrado de techo por metro cuadrado del total de la superficie del sector.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR			m^2/m^2	PLANEAM	Conforme al art. 132 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.
VIVIENDA PROTEGIDA %			%	PLANEAM	Porcentaje de vivienda protegida respecto al total de viviendas del sector.
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN			años	PLANEAM	Plazo máximo establecido para iniciar la urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN				PLANEAM	Sistema de actuación determinado por el instrumento de planeamiento para el desarrollo del sector: Compensación, cooperación, expropiación.

3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
APROVECHAMIENTO OBJETIVO			m^2	PLANEAM DESARR	Superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad.
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO			m^2	PLANEAM DESARR	Superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Espacios Libres y Zonas Verdes.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Equipamientos.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Infraestructuras.
	DE SERVICIOS URBANOS			PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Servicios Urbanos.
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Adscrito de Espacios Libres y Zonas Verdes.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Adscrito de Equipamientos.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Adscrito de Infraestructuras.
	DE SERVICIOS URBANOS			PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Adscrito de Servicios Urbanos.
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes, que vengan determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos, que vengan determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras, que vengan determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos, que vengan determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN				PLANEAM DESARR	Número de unidades de ejecución delimitadas en el sector, las cuales podrán estar delimitadas por la ordenación estructural del plan general o bien en la ordenación pormenorizada en el instrumento de planeamiento que desarrolle el sector.
USOS COMPATIBLES				PLANEAM	Son los usos que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el global de la actuación.
USOS INCOMPATIBLES				PLANEAM	Son los usos que el planeamiento considera incompatibles con el global de la actuación.
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO				PLANEAM	Áreas de tanteo y retracto delimitadas en el sector, las cuales podrán estar delimitadas por el Plan General o bien en el instrumento de planeamiento que desarrolle el sector.
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES		viv	PLANEAM	Nº de viviendas libres previstas en el sector.
	PROTEGIDAS		viv	PLANEAM	Nº de viviendas protegidas previstas en el sector, siendo éstas las que establezca el planeamiento o bien venga determinada en el planeamiento de desarrollo aprobado.
	TURÍSTICAS		viv	PLANEAM	Nº de viviendas turísticas previstas en el sector, siendo éstas las que vengan determinadas en el planeamiento de desarrollo aprobado.
	TOTALES		viv		Nº total de viviendas previstas en el sector, siendo éstas las que establezca el planeamiento o bien venga determinada en el planeamiento de desarrollo aprobado. Será la suma de las anteriores.
PLAZOS	URBANIZACIÓN		años	PLANEAM DESARR	Plazo máximo de urbanización determinado por el instrumento de planeamiento aprobado.
	CESIÓN		años	PLANEAM DESARR	Plazo máximo de cesión determinado por el instrumento de planeamiento aprobado.
	EDIFICACIÓN		años	PLANEAM DESARR	Plazo máximo de edificación determinado por el instrumento de planeamiento aprobado.

5. Ficha de Catálogo

Contendrá al menos los siguientes datos:

- Código de planeamiento.
- Municipio y Código INE.
- Denominación del bien.
- Situación.
- Grado de protección del bien según el PGOU y, en su caso, categoría de protección del bien según la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés.
- Clasificación del suelo.
- Propiedad (municipal, eclesiástica, privada...)
- Calificación.
- Uso actual.
- Descripción del bien (contexto cultural, cronología, función, características del inmueble...).
- Estado de conservación y riesgos.
- Condiciones de intervención.
- Fotografía del elemento protegido.
- Ventana gráfica con la ubicación del ámbito.

ANEXO VI

Geodatabase

ANEXO VI

Geodatabase

Este anexo es de obligatorio cumplimiento para los redactores que utilicen GIS en la elaboración del planeamiento, según lo expuesto en el art. 33 de la presente norma.
A continuación se describen los parámetros, las posibilidades de introducción de datos en cada campo de la geodatabase, y la explicación de los mismos:

A: A.D: Campo correspondiente al ámbito delimitado

B: Municipio INE: Se introduce el código INE del municipio. Se compone de cinco caracteres. Este dato se podrá obtener en el INE.

C: Núcleo-Entidad: Nombre del municipio, núcleo o entidad en el que esté situado el ámbito delimitado.

D: Código Planeamiento:

- Se introducirá con los acrónimos (Anexo II) correspondientes al tipo de planeamiento del que proviene el ámbito delimitado.
- En caso de que se trate de una modificación, ya sea de planeamiento general, normas subsidiarias o planeamiento de desarrollo, deberá añadirse "M-" antes de las siglas del instrumento de planeamiento. Ejemplo: M-PGOU (Modificación de Plan General de Ordenación Urbana), M-NNSS (Modificación de Normas Subsidiarias).
- En caso de que se trate de un Texto Refundido, se añadirá, antes de las siglas del instrumento de planeamiento correspondiente, "TR-". Ejemplo: TR-PGOU.

E: Categoría de suelo:

Cada ámbito delimitado se le asignará una clase y categoría de suelo conforme a la legislación urbanística aragonesa.

Se podrá seleccionar una de las siguientes categorías:

- CL-SU-C: Suelo urbano consolidado.
- CL-SU-NC: Suelo urbano no consolidado.
- CL-SUZ-D: Suelo urbanizable delimitado.
- CL-SUZ-ND: Suelo urbanizable no delimitado.
- CL-SNU-G: Suelo no urbanizable genérico.
- CL-SNU-E: Suelo no urbanizable especial.

F: Sectores / Unidades de Ejecución: Se deberá indicar si el ámbito delimitado es o no, Sector o Unidad de Ejecución.

- Sí: Cuando se trate de un Sector o de una Unidad de Ejecución. Sólo se dará en el caso de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

- No: En el resto de los casos.

G: Número Sector / Unidad de Ejecución: Si se ha indicado que se trata de un Sector o Unidad de Ejecución (F=Sí), se debe mostrar aquí el número de ese Sector o Unidad de Ejecución.

H: Dotación Sistema General adscrito: Cuando la entidad gráfica se corresponda con un Sistema General adscrito (H= SG adscrito), se deberá indicar el uso del mismo en esta columna (G). Podrá ser de uno de los siguientes tipos:

- SGV: Sistema General Espacio Libre.
- SGE: Sistema General de Equipamiento.
- SGI: Sistema General de Infraestructuras.
- SGSU: Sistema General de Servicios Urbanos.

Se resalta que el valor de este atributo en el caso de Sistemas Generales no adscritos será "No", y sólo se indicará uno de los tipos cuando se trate de un Sistema General adscrito. Por ejemplo, para un parque señalado por el planeamiento como Sistema General pero no adscrito, el valor de este atributo será "No" y el valor del atributo Uso Global (columna H) será el uso que determine el instrumento de planeamiento para el Sistema General no adscrito, V, E o I, SU. En el mencionado caso del parque, sería "E".

I: Uso global:

- Para E = CL-SU-C, CL-SU-NC, CL-SUZ-D y CL-SUZ-ND
  - R: Residencial.
  - I: Industrial.
  - T: Terciario.

- Para E = CL-SNU-G
  - Genérico: Suelo no urbanizable de uso genérico.
  - SG: Sistema General, cuando la entidad delimitada sea un Sistema General en suelo no urbanizable genérico.

- Para E = CL-SNU-E
  - Dominio público: Zonas de dominio público, servidumbre, zonas de policía de cauces, etc.
  - Natural – Cultural: Áreas protegidas por sus recursos naturales, protección de flora y fauna, etc.
  - Riesgos: Áreas protegidas por sus riesgos geológicos, hidrológicos, o bien derivados de proximidad a instalaciones incompatibles con la urbanización.
  - Territorial: Áreas protegidas por su valor agrícola, forestal, paisajístico, etc., incompatible con la urbanización.
  - SG: Sistema General, cuando la entidad delimitada sea un Sistema General en suelo no urbanizable especial.

J: Uso dotacional: Cuando el ámbito delimitado sea un Sistema General en CL-SU-C, CL-SU-NC, CL-

SUZ-D y CL-SUZ-ND el uso dotacional podrá ser:

- V: Espacio libre (cuando el uso sea de espacio libre, ya sea zona verde o zona peatonal, pero no se corresponda con un sistema general adscrito).
- E: Equipamiento (cuando el uso sea de equipamiento pero no se corresponda con un sistema general adscrito).
- I: Infraestructura (Se consideran infraestructuras comunicaciones e infraestructuras que no sean sistema general adscrito).
- SU: Servicios Urbanos.

K: % otros usos: Indicar el porcentaje permitido de otros usos en cada delimitación o entidad gráfica.

L: Superficie de planeamiento: Indicar la superficie, en metros cuadrados, que para esta delimitación establece el instrumento de planeamiento en la documentación escrita.

Modelo de Datos Alfanúmericos correspondientes a cada Ámbito Delimitado:

§ 9

Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 153, de 6 de agosto de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOA-d-2014-90376

El vigente Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, en los apartados 1 y 7 del artículo 71, atribuye a la Comunidad Autónoma de Aragón la competencia exclusiva para la creación, organización, régimen y funcionamiento de sus instituciones de autogobierno y la del procedimiento administrativo derivado de las especialidades de la organización propia.

De modo análogo, el apartado 9 del artículo 71 del Estatuto de Autonomía de Aragón, atribuye la competencia exclusiva en materia de urbanismo a la Comunidad Autónoma, que comprende, en todo caso, el régimen urbanístico del suelo, su planeamiento y gestión y la protección de la legalidad urbanística, así como la regulación del régimen jurídico de la propiedad del suelo respetando las condiciones básicas que el estado establece para garantizar la igualdad del ejercicio del derecho a la propiedad.

Habiéndose determinado las competencias exclusivas en ejercicio por parte de la Comunidad Autónoma de Aragón, resulta consecuencia de las mismas la atribución de la potestad legislativa y reglamentaria a los órganos estatutariamente previstos, tal y como se dispone en los artículos 42, 43, 44, 53 y 71 del Estatuto de Autonomía de Aragón y artículos 12.10 y 42 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón.

En el ejercicio de esta potestad legislativa se promulgó la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que junto con el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establecen el régimen legal aplicable al urbanismo en el territorio aragonés y, más concretamente, determinan los órganos colegiados con competencias en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma de Aragón.

En desarrollo de lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se aprobó el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, mediante Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón.

La aprobación de la modificación de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, operada a través de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, conlleva una serie de cambios normativos que afectan a los procedimientos de aprobación de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico, a otros actos de naturaleza urbanística y a los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Entre los cambios normativos habidos, y dando continuidad al proceso de reasignación de competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio iniciado mediante la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, se procede a asignar las competencias del Consejo de Urbanismo de Aragón a los Consejos Provinciales de Urbanismo, con la consiguiente reordenación de funciones y competencias de los mismos.

El nuevo marco legal hace que el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado mediante Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, aparezca como un instrumento normativo inadecuado a la realidad normativa vigente.

Ante esta nueva realidad legal, resulta conveniente dotarse de un nuevo Reglamento que se adapte a la ley urbanística modificada, que sirva, a su vez, para mejorar el funcionamiento interno de los Consejos Provinciales de Urbanismo y proporcione seguridad jurídica a los sujetos que directa o indirectamente intervienen o se ven afectados por las actuaciones urbanísticas.

El nuevo Reglamento implica un cambio sustancial en cuanto a estructura y contenido respecto al Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado mediante Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón.

Formalmente consta de treinta y cuatro artículos, divididos en seis capítulos:

El Capítulo I regula disposiciones de carácter general, estableciendo como órganos colegiados de la Administración de la Comunidad Autónoma, de ámbito provincial, a los Consejos Provinciales de Urbanismo, con funciones activas, consultivas y de participación en materia de urbanismo. Desaparece de la regulación el Consejo de Urbanismo de Aragón de conformidad con la modificación de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, operada por Ley 4/2013, de 23 de mayo.

El Capítulo II se dedica a la regulación detallada de los Consejos Provinciales de Urbanismo. Se procede a detallar la composición, funciones, funcionamiento interno y tipos de acuerdos. Destacan como modificaciones operadas la adaptación de las funciones de los Consejos a las competencias que ahora atribuye la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y una detallada regulación de las convocatorias, celebración de sesiones y adopción de acuerdos. Así mismo, representa una novedad la pormenorizada sistematización de los tipos de acuerdos que pueden adoptar los órganos colegiados cuando adoptan la resolución definitiva del procedimiento.

El Capítulo III regula la notificación de acuerdos, contemplando con respecto a la aprobación de los planes generales y sus modificaciones solo la exigencia de publicación en el Boletín Oficial correspondiente, siguiendo la reciente jurisprudencia en la materia.

El Capítulo IV procede a regular el régimen de impugnación de los acuerdos adoptados por los Consejos. Esta regulación pretende facilitar la labor jurídica de los sujetos de la actividad urbanística concentrando en esta norma las reglas generales de impugnación de los acuerdos en atención a la naturaleza de los mismos.

El Capítulo V versa sobre la composición, funciones, funcionamiento interno y propuestas de las Ponencias Técnicas, caso de que se decida su constitución. Dentro de la potestad de autoorganización administrativa propia de la Administración de la Comunidad Autónoma, se configuran las Ponencias Técnicas como un instrumento de participación técnica interadministrativa, recuperando un proceder urbanístico vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. La decisión de la constitución de las Ponencias Técnicas se atribuye al Consejo Provincial de Urbanismo. En el texto reglamentario se regulan las Ponencias Técnicas de Urbanismo y se posibilita la constitución de otras Ponencias Técnicas para asuntos específicos.

El Capítulo VI introduce una pormenorizada regulación sobre la suspensión o devolución de los expedientes remitidos, común tanto a los Consejos Provinciales como a las Ponencias Técnicas. Con ello se pretende conseguir una armonización práctica en el actuar de los órganos administrativos urbanísticos, dotando de seguridad jurídica a las administraciones y ciudadanos que intervienen en el proceso urbanístico.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Aragón y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión de 29 de julio de 2014,

DISPONGO

Artículo único. *Aprobación del Reglamento.*

Se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo cuyo texto se inserta a continuación.

Disposición adicional primera. *Referencias de Género.*

Las menciones genéricas en masculino que aparecen en el articulado del decreto y del Reglamento que se incorpora como anexo, se entenderán referidas a su correspondiente femenino.

Disposición adicional segunda. *Constitución de los Consejos Provinciales de Urbanismo.*

Los Consejos Provinciales de Urbanismo se constituirán, en la composición prevista en el presente Reglamento, en el plazo de dos meses a partir de la entrada en vigor de este Decreto.

Disposición adicional tercera. *Asistencia en el desarrollo de las funciones de los Consejos Provinciales de Urbanismo.*

El Departamento en materia de urbanismo al que se adscriben los Consejos Provinciales de Urbanismo prestará a dichos órganos el conjunto de medios personales, técnicos y materiales que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones.

Disposición transitoria única. *Funcionamiento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.*

Los Consejos Provinciales de Urbanismo seguirán funcionando con su composición actual hasta que se celebre sesión constitutiva con los nuevos miembros conforme a las determinaciones del presente Reglamento. No obstante, les serán de aplicación las reglas relativas a sus funciones, funcionamiento, tipos de acuerdos y notificación, publicación e impugnación de sus acuerdos establecidas en este Reglamento desde su entrada en vigor.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto y en el Reglamento que se aprueba con el mismo.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de este Decreto y del reglamento que se aprueba con el mismo.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el 1 de septiembre de 2014.

REGLAMENTO DE LOS CONSEJOS PROVINCIALES DE URBANISMO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto del presente Reglamento es la regulación de la composición, funciones, y ejercicio de la actividad de los Consejos Provinciales de Urbanismo y del régimen de notificación y de impugnación de acuerdos adoptados por los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Artículo 2. *Naturaleza y organización.*

1. Los Consejos Provinciales de Urbanismo son órganos colegiados de la Administración de la Comunidad Autónoma, de ámbito provincial, con funciones de carácter activo, consultivo y de participación en materia de urbanismo.
2. Los Consejos Provinciales de Urbanismo y las Ponencias Técnicas que, en su caso, se constituyan, se adscriben al Departamento competente en materia de urbanismo y dependen funcionalmente del Consejero titular de aquel.
3. Al objeto de preparar, informar y elaborar las propuestas de resolución de aquellos asuntos que les sean asignados para su conocimiento, se podrán constituir Ponencias Técnicas que tendrán la naturaleza de grupos de trabajo de carácter interno y su organización y funcionamiento se regirán exclusivamente por lo establecido en el presente Reglamento.
4. La organización y funcionamiento de los Consejos Provinciales de Urbanismo se regirá por lo dispuesto en el presente Reglamento y, supletoriamente, por las reglas contenidas en el capítulo V del título II del texto refundido de la Ley de Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, y por el capítulo II del título II de la Ley 30/1992, de 26 de abril, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

CAPÍTULO II

Los Consejos Provinciales de Urbanismo

Sección 1.ª Composición

Artículo 3. *Composición y sede.*

1. Son miembros de los Consejos Provinciales de Urbanismo el Presidente, el Vicepresidente y los vocales.
2. El nombramiento de los miembros se realizará de conformidad con las reglas establecidas en los artículos siguientes.
3. Los Consejos Provinciales de Urbanismo tienen su sede, respectivamente, en las ciudades de Huesca, Teruel y Zaragoza.

Artículo 4. *Presidente.*

1. El Presidente de los tres Consejos Provinciales de Urbanismo es el Director General competente en materia de urbanismo.
2. Son funciones del Presidente:

a) Representar al Consejo en cuantos actos sea procedente.

b) Convocar, fijar el orden del día, presidir y levantar las sesiones del Consejo, garantizando el cumplimiento de las leyes, el orden y regularidad de las deliberaciones y votaciones, que podrá suspender en cualquier momento por causa justificada.

c) Dirimir con voto de calidad los empates en las votaciones.

d) Visar las actas y certificaciones de los acuerdos del órgano.

e) Dictar cuantas instrucciones y circulares sean procedentes para el adecuado despacho de los asuntos competencia del Consejo.

f) Recabar los informes y documentos que estime necesarios para la correcta instrucción de los procedimientos que sean competencia del Consejo.

g) Adoptar las resoluciones sobre ampliación de los plazos en los términos establecidos en el presente Reglamento así como en el artículo 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

h) Notificar los acuerdos adoptados por el Consejo Provincial de Urbanismo, pudiendo encomendar esta función al secretario de acuerdo con el volumen de trabajo y las necesidades de funcionamiento.

i) Cuantas otras funciones sean inherentes a su condición de Presidente o que no estén atribuidas específicamente a otros miembros del Consejo, por el presente Reglamento.

Artículo 5. *Vicepresidente.*

1. El Vicepresidente de los Consejos Provinciales de Urbanismo es el Subdirector de Urbanismo de la Provincia. Actuará como suplente del Vicepresidente el responsable de la coordinación técnica y en caso de no existir esta función específicamente determinada en la Relación de Puestos de Trabajo, será designado por el Director General competente en materia de urbanismo.

2. Son funciones de los Vicepresidentes:

a) Sustituir al Presidente en caso de vacante, ausencia, enfermedad, impedimento personal u otra causa legal.

b) Ejercer las funciones que el Presidente le delegue expresamente o le encomiende de forma específica.

c) Participar en las deliberaciones y emitir voto en la adopción de acuerdos.

d) Presentar las propuestas de resolución que se sometan a votación del Consejo, en caso de que el asunto haya sido objeto de conocimiento por Ponencia Técnica.

e) Formular y presentar al Consejo las propuestas de resolución que deban ser objeto de deliberación y votación, en caso de que el asunto no haya sido objeto de conocimiento por Ponencia Técnica.

f) Formular y presentar al Consejo las propuestas de resolución de los recursos de reposición o requerimientos previos a la vía contencioso-administrativa que se hayan interpuesto contra acuerdos del Consejo.

g) Proponer al Presidente la adopción de resoluciones sobre ampliación en los términos establecidos en el presente Reglamento así como en el artículo 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

h) Proceder a la suspensión y devolución de expedientes, en fase previa de admisión a trámite, conforme a lo establecido en el presente Reglamento.

i) Las demás funciones que sean inherentes a su condición de Vicepresidente.

Artículo 6. *Vocales.*

1. Son vocales de los Consejos Provinciales de Urbanismo, con voz y voto, los siguientes miembros:

a) Un funcionario, designado por el Consejero competente por razón de la materia, que ejerza sus funciones en cada uno de los siguientes ámbitos: vivienda; planificación ambiental; planificación de infraestructuras del ciclo del agua; ordenación del territorio; desarrollo rural; prevención y protección de bienes culturales o análisis de los catálogos integrados en planeamiento urbanístico; planificación de infraestructuras industriales en el territorio; planificación de infraestructuras de telecomunicaciones en el territorio; riesgos;

planificación de equipamientos educativos; movilidad con responsabilidad en materia de carreteras o transportes; planificación de equipamientos sanitarios; y presidencia.

b) Un representante de las Comarcas, designado por las federaciones o asociaciones de Entidades Locales en proporción a su implantación en la Comunidad Autónoma.

c) Un representante designado por el municipio capital de la provincia correspondiente.

d) Un representante de los municipios, designado por la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias.

e) Un representante designado por la Diputación Provincial correspondiente.

f) Un representante de la Administración General del Estado.

g) Un representante designado por la Confederación Hidrográfica del Ebro. En la provincia de Teruel, además, otro representante designado por la Confederación Hidrográfica del Júcar.

h) Un representante designado por las organizaciones empresariales del sector más representativas de la provincia correspondiente.

i) Un representante designado por los sindicatos más representativos en la provincia correspondiente.

j) Un representante designado por el Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón de entre las asociaciones de protección de la naturaleza en él representadas.

2. Podrán ser convocados por el Presidente del Consejo, con voz y sin voto, profesionales y representantes de Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma y de otras Administraciones o entidades públicas o privadas que por sus actividades o experiencia se estime conveniente para resolver los asuntos a tratar.

3. Los órganos y organismos competentes para la designación de los vocales, designarán igualmente a quienes hayan de suplirles en los casos de vacante, ausencia, enfermedad o impedimento personal.

4. Los vocales forman parte del Consejo en virtud de designación personal, por lo que no podrán hacerse representar ni delegar su voto en otra persona ni en otro miembro del Consejo.

5. Los órganos y organismos competentes para la designación de los vocales podrán sustituir a sus representantes titulares o suplentes en todo momento, mediante la acreditación ante la secretaría del órgano del nombre del sustituto. Asimismo, podrán notificar la alteración puntual para una determinada sesión del miembro suplente, siempre que se comunique de forma fehaciente a la Secretaría del Consejo con carácter previo al inicio de la sesión correspondiente.

6. Son funciones de los Vocales:

a) Intervenir en las deliberaciones y emitir voto para la adopción de los acuerdos.

b) Formular a la presidencia, en su caso, propuestas alternativas, enmiendas orales y votos particulares a los acuerdos que se adopten por el Consejo, en los términos establecidos en el presente Reglamento. No podrán abstenerse en las votaciones quienes, por su cualidad de autoridades o personal al servicio de las Administraciones públicas, tengan la condición de miembros de órganos colegiados.

c) Formular ruegos y preguntas.

d) Cuantas otras funciones que sean inherentes a su condición.

Artículo 7. *Secretario.*

1. El Secretario de los Consejos Provinciales de Urbanismo será un funcionario titulado superior adscrito al Departamento competente en materia de urbanismo, nombrado por el Presidente del Consejo, quien podrá ser sustituido como suplente por otro funcionario titulado superior del mismo Departamento.

2. El secretario de los Consejos Provinciales tendrá voz pero no voto, y no ostenta la condición de miembro del Consejo.

3. Son funciones del Secretario:

a) Preparar y cursar, por orden del Presidente, la convocatoria y el orden del día de las sesiones del Consejo.

b) Redactar y autorizar el acta de las sesiones para su posterior sometimiento, con el visto bueno del Presidente, a la aprobación por el órgano.

c) Prestar asistencia al Presidente, ejerciendo cuantas funciones le sean encomendadas por él e informar en derecho las cuestiones que se planteen cuando sea requerido para ello por el Presidente.

d) Ejercer la fe pública administrativa expidiendo las certificaciones de actas y acuerdos, con el visto bueno del Presidente.

e) Notificar, por orden del Presidente, los acuerdos adoptados por el Consejo con arreglo a lo previsto en la normativa aplicable.

f) Custodiar los expedientes.

g) Velar por el buen funcionamiento de los registros urbanísticos creados por la Ley de Urbanismo, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento que regule su funcionamiento.

h) Proceder a la suspensión y devolución de expedientes, en fase previa de admisión a trámite, conforme a lo establecido en el presente Reglamento.

i) Otras que le pueda encomendar el ordenamiento jurídico o que le sean inherentes a su condición de Secretario.

Sección 2.ª Funciones

Artículo 8. *Competencias de los Consejos Provinciales de Urbanismo.*

1. Son funciones de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

a) Aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Delimitaciones de Suelo Urbano de los municipios de su provincia, así como sus modificaciones,

b) Emitir informe-propuesta previo a la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbana de varios municipios de distintas provincias.

c) Mostrar conformidad a los documentos refundidos de planeamiento cuya elaboración hayan requerido.

d) Emitir informe en las consultas que en relación a los planes generales y sus revisiones y modificaciones debe plantear el Ayuntamiento, una vez concluida la información pública del documento aprobado inicialmente, sobre la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos del procedimiento que impidan su continuación.

e) Emitir informe en las consultas que pueda recabar el Ayuntamiento sobre la viabilidad de la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado.

f) Informar los Planes Parciales y Especiales de desarrollo de directrices territoriales y de desarrollo del Plan General.

g) Emitir informe a solicitud del Ayuntamiento sobre los Planes Parciales y las modificaciones de menor entidad de Planes Generales, en los supuestos de homologación de la acreditación de los medios técnicos municipales o comarcales.

h) Informar los proyectos de convenio urbanístico de planeamiento.

i) Aprobar inicial y provisionalmente los Planes Especiales Independientes que tengan por finalidad el establecimiento de reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, cuando sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma.

j) Aprobar definitivamente los demás Planes Especiales Independientes no incluidos en la letra anterior.

k) Informar los expedientes de autorización especial de usos en suelo no urbanizable, incluidos los relativos a la autorización de edificaciones y construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde.

l) Informar la orden del Consejero competente en materia de urbanismo relativa a la aplicación del régimen urbanístico simplificado para pequeños municipios.

m) Informar los expedientes relativos a la ejecución de grandes obras de ordenación territorial o cuando concurran razones de urgencia o de excepcional interés público en los supuestos en que el Ayuntamiento manifieste disconformidad con los mismos.

n) Informar la suspensión total o parcial de la eficacia de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico en los casos de grave incumplimiento por los municipios en el ejercicio de competencias urbanísticas que impliquen una manifiesta afectación a la ordenación del territorio y urbanismo competencia de la Comunidad Autónoma de Aragón,

así como en aquellos supuestos en que expresamente lo establezcan la legislación de ordenación del territorio o la legislación sectorial.

ñ) Resolver los recursos de reposición y los requerimientos previos a la vía contencioso administrativa que se planteen contra acuerdos del Consejo Provincial.

o) Declarar la caducidad de los expedientes, aceptar la renuncia a la tramitación o tener por desistido de la tramitación al promotor, en los supuestos contemplados en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y en el presente Reglamento.

p) Ejercer cuantas otras competencias se le otorguen legalmente.

2. Los Consejos Provinciales serán oídos en el procedimiento de aprobación de la Norma Técnica de Planeamiento y en cualquier otro supuesto legalmente establecido.

Sección 3.ª Funcionamiento

Artículo 9. *Admisión a trámite de los expedientes administrativos.*

1. Los expedientes que deban ser informados o resueltos por los Consejos Provinciales de Urbanismo serán remitidos a las secretarías correspondientes.

2. Una vez que haya tenido entrada el expediente administrativo en el Registro del Consejo Provincial de Urbanismo el Vicepresidente coordinará el análisis del expediente por parte del Secretario y del proyecto técnico por parte del responsable de la coordinación técnica o funcionario que designe, de forma que se determine si contiene toda la documentación necesaria para su admisión a trámite y si se cumplen las determinaciones de la Norma Técnica de Planeamiento.

3. En caso de no incurrir en ninguno de los supuestos de suspensión o devolución, se procederá a realizar el correspondiente informe técnico y jurídico y, en su caso, a incluir el expediente en el orden del día.

Artículo 10. *Régimen de convocatorias y sesiones.*

1. Las convocatorias podrán ser ordinarias o extraordinarias.

2. Las convocatorias ordinarias se comunicarán a los miembros del Consejo con una antelación mínima de cinco días hábiles. La convocatoria indicará el lugar, fecha, hora de primera y segunda convocatoria e irá firmada por el Secretario del órgano correspondiente.

3. La convocatoria se podrá remitir por cualquier medio que deje constancia de su envío y recepción por parte de los miembros del órgano colegiado. En caso de utilización del correo electrónico deberá aceptarse de forma expresa y por escrito de los miembros del órgano colegiado.

4. La convocatoria irá acompañada del orden del día correspondiente y del acta de la sesión anterior a efectos de su aprobación, cuando proceda. En caso de no remitirse en soporte papel, se indicará el medio en el que se pone a disposición de los miembros del órgano colegiado.

5. La convocatoria será extraordinaria cuando existan motivos de urgencia en la adopción de determinados acuerdos. La urgencia será apreciada por el Presidente, por iniciativa propia o a petición de una cuarta parte de los miembros del Consejo. Deberá hacerse referencia a este carácter urgente en la convocatoria. En este caso,

Se podrá limitar el plazo de la convocatoria a tres días hábiles, pero será necesario que la primera deliberación verse sobre la oportunidad de la convocatoria y la ratificación de la urgencia por unanimidad de los presentes. En todo caso, acompañará a la convocatoria el orden del día y se aplicarán las determinaciones establecidas en los apartados tercero y cuarto de este artículo.

6. Tanto en las sesiones convocadas ordinaria como extraordinariamente, en primera convocatoria, para la válida constitución del Consejo a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos se requerirá la presencia del Presidente y Secretario, o en su caso de quienes les sustituyan, y la mitad, al menos, de sus miembros. En segunda convocatoria, será necesaria para la constitución y adopción de acuerdos de la sesión la presencia del Presidente y Secretario, o en su caso de quienes les sustituyan, y la de la cuarta parte, al menos, de sus miembros.

Artículo 11. *Orden del día.*

1. El orden del día lo fijará el Presidente y expresará con claridad los asuntos concretos a tratar. No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no figure en el orden del día, y no haya sido objeto de propuesta por el Vicepresidente o por la Ponencia Técnica, sin perjuicio de lo establecido en el apartado cuarto de este artículo.

2. Los expedientes y la documentación relativa a los diferentes asuntos incluidos en el orden del día se pondrán a disposición de los miembros de los Consejos Provinciales de Urbanismo, desde la recepción de la convocatoria.

3. El Presidente del órgano colegiado correspondiente, por propia iniciativa o a petición de tres de sus miembros, resolverá sobre la procedencia de retirar del orden del día los asuntos incluidos en él, siempre que no se impida la adopción de los acuerdos en los plazos pertinentes.

4. Cuando razones de urgencia debidamente motivada lo aconsejen o cuando se justifique por haber recibido documentación que posibilite el conocimiento de un asunto con posterioridad a la remisión del orden del día, se comunicará a la totalidad de los miembros la propuesta del Presidente de inclusión del asunto en el orden de Día con una antelación mínima de 24 horas previa la celebración de la sesión. En caso de que ninguno de los miembros muestre su oposición antes del inicio de la sesión, se someterá a votación la inclusión del asunto debiendo aprobarse por unanimidad de los presentes y debiendo presentarse propuesta de acuerdo suscrita por el Vicepresidente del órgano colegiado.

Artículo 12. *Adopción de acuerdos.*

1. Las propuestas de acuerdo se formularán por el Vicepresidente o por la Ponencia Técnica en caso de que esta se constituya. En este caso, se presentarán suscritas por el Secretario con el visto bueno del Director de la Ponencia Técnica, o, en caso de que se hubiera aprobado, incorporadas en el acta de la sesión correspondiente. En el caso de que no se constituyan Ponencias Técnicas las propuestas serán firmadas por el Vicepresidente del Consejo.

2. Las propuestas de acuerdo deberán formularse previos los informes jurídicos y técnicos que procedan emitidos por las unidades administrativas competentes en materia de urbanismo, conforme se establece en la Ley de Urbanismo de Aragón.

3. Las propuestas de acuerdo se presentarán en las sesiones del Consejo por el Vicepresidente, sin perjuicio de la designación de ponentes entre los funcionarios de la Subdirección Provincial de Urbanismo a los solos efectos de su exposición.

4. Una vez expuesta la propuesta de acuerdo, el Presidente solicitará su aprobación por los miembros del Consejo.

5. Por propia iniciativa o a petición de uno de sus miembros con voz y con voto, resolverá el Presidente sobre la procedencia de someter a valoración propuestas alternativas o que modifiquen la inicialmente planteada. El Consejo podrá apartarse de la propuesta de acuerdo formulada por el Vicepresidente o por la Ponencia Técnica de forma motivada, reflejándose en el Acta los argumentos expuestos.

6. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los miembros presentes, y dirimirá los empates el Presidente con su voto de calidad. La votación será ordinaria, salvo que el Presidente de oficio o a iniciativa de la cuarta parte de los presentes establezca para un determinado asunto la votación nominal. Se entiende por votación ordinaria aquella en la que el voto se manifiesta por signos convencionales de asentimiento, disentimiento o abstención. Se considera nominal aquella votación que se realiza mediante llamamiento por orden alfabético de apellidos y siempre en último lugar el Presidente en la que cada miembro, al ser llamado, responde en voz alta sí, no o me abstengo. No se podrán realizar votaciones secretas.

7. En caso de ausencia temporal de un miembro en el momento de la votación de un asunto, se hará constar ésta en el acta, no computándose como abstención sino como miembro no presente en el momento de la votación.

8. Cualquier miembro tiene derecho a solicitar la trascripción íntegra de su intervención o propuesta, siempre que se aporte en el acto, o en el plazo que señale el Presidente, el texto

que se corresponda fielmente con su intervención, haciéndose constar en el acta o uniéndose copia a la misma.

9. Los miembros que discrepen del acuerdo mayoritario podrán formular voto particular por escrito, que deberá corresponderse fielmente con la intervención hecha en el seno del órgano colegiado, en el plazo de cuarenta y ocho horas, y que se incorporará al texto del acuerdo aprobado.

Artículo 13. *Abstención y recusación.*

1. Los miembros del órgano colegiado se abstendrán de intervenir en los asuntos incluidos en el orden del día cuando concurra alguno de los motivos de abstención que se regulan en la normativa del procedimiento administrativo común.

2. En los mismos casos podrá promoverse la recusación del los miembros de estos órganos de conformidad con el régimen general mencionado.

3. Las causas de abstención y recusación se pondrán de manifiesto antes de entrar a conocer del correspondiente orden del día y se tendrán en cuenta a la hora de determinar el mantenimiento del quórum a efectos de deliberación y adopción de acuerdos. En caso de que la causa de abstención afecte al Presidente o Secretario, actuarán como tales los respectivos suplentes. En caso de ser necesario, se podrá designar suplente de éstos para la deliberación y votación del punto del orden del día afectado por la causa de abstención o recusación, siempre y cuando se acuerde por la totalidad de los miembros presentes del órgano colegiado.

Artículo 14. *Plazos para adopción de acuerdos.*

1. A efectos del cómputo de plazo para la adopción de acuerdos se considerará como día inicial el de la fecha de entrada del expediente completo en el Registro del Consejo correspondiente.

2. El Presidente de los Consejos Provinciales de Urbanismo, a propuesta del Vicepresidente, de oficio a instancia de parte, podrán ampliar de forma motivada el plazo para adoptar acuerdo, de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo común, siempre que la ampliación acordada no exceda de la mitad de los plazos fijados por la normativa urbanística. La resolución de ampliación será objeto de publicación en el Boletín Oficial.

3. Tanto la petición de los interesados como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido. Los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recursos.

Sección 4.ª Tipos de acuerdos

Artículo 15. *Tipos de acuerdos.*

1. En los supuestos legalmente previstos en los que el Consejo dicta resolución definitiva del procedimiento, la aprobación puede ser total o parcial. Únicamente cabrá adoptar acuerdo de aprobación parcial cuando, aun prescindiendo de la parte no aprobada, el plan se pueda aplicar con coherencia. La parte no aprobada podrá ser objeto bien de suspensión o bien de denegación. Con carácter general, en el caso de aprobación con reparos, la parte del plan objeto de los mismos se considera suspendida.

2. En los supuestos legalmente previstos en los que el órgano colegiado emite informe, se aplicarán los siguientes criterios:

a) En los supuestos contemplados en los apartados b), f) y g) del artículo 8.1 del presente Reglamento, el informe deberá ser favorable o desfavorable, en su totalidad o parcialmente. En caso de ser un informe parcialmente favorable o desfavorable, se determinarán claramente los aspectos o ámbitos sobre los que recae cada uno de los pronunciamientos debiendo, en caso de informe parcialmente desfavorable, corresponderse a áreas o determinaciones tan concretas que prescindiendo de ellas el plan se pueda aplicar con coherencia.

b) En los supuestos contemplados en el apartado d) del artículo 8.1 del presente Reglamento, el informe determinará las posibles causas de denegación o los defectos procedimentales que se adviertan de la documentación remitida.

c) En los supuestos contemplados en el apartado e) del artículo 8.1 del presente Reglamento, el informe determinará claramente la viabilidad o no viabilidad del desarrollo planteado en suelo urbanizable no delimitado.

d) En los supuestos contemplados en el apartado h) del artículo 8.1 del presente Reglamento, el informe deberá ser favorable o desfavorable para la totalidad del convenio o para alguna de sus estipulaciones, y versara exclusivamente sobre las causas de alcance supralocal y de legalidad que permiten denegar la aprobación definitiva del planeamiento, así como sobre la adecuación a la legalidad de los convenios urbanísticos y sus estipulaciones.

e) En los supuestos contemplados en el apartado k) del artículo 8.1 del presente Reglamento, el informe deberá ser favorable o desfavorable a la implantación de ese uso, actividad o construcción en suelo no urbanizable.

f) En los supuestos contemplados en los apartados l), m) y n) del artículo 8.1 del presente Reglamento, el informe se pronunciará sobre la cuestión planteada.

3. El Consejo podrá suspender la adopción de acuerdo cuando carezca de los elementos de juicio necesarios, una vez realizado el análisis de la documentación técnica aportada, conforme a las determinaciones del artículo 42.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La suspensión podrá ser total o afectar a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan puede aplicarse con coherencia.

4. En todos los supuestos de suspensión total o parcial, tanto de la aprobación como de la emisión de informe, se observará lo siguiente:

a) El Ayuntamiento comunicará al Consejo Provincial las rectificaciones oportunas en un plazo máximo de tres meses. Transcurrido dicho plazo sin que se remita de nuevo el expediente, el Consejo Provincial podrá adoptar acuerdo declarando la caducidad del procedimiento, sin perjuicio de que pueda iniciarse una nueva tramitación con posterioridad.

b) En el mismo acuerdo de suspensión se advertirá al Ayuntamiento del plazo máximo de tres meses para la subsanación y de las consecuencias de su incumplimiento, a los efectos del artículo 92.1 de la Ley 30/1992.

c) Una vez comunicadas por el Ayuntamiento las rectificaciones oportunas quedará levantada la suspensión, bien por acuerdo expreso del Consejo Provincial, bien por el transcurso de dos meses desde la comunicación sin que el Consejo Provincial haya formulado objeciones.

5. En caso de presentarse un texto refundido, cabrán los siguientes tipos de acuerdos:

a) Mostrar conformidad al texto refundido y ordenar la publicación de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

b) No mostrar conformidad al texto refundido.

Artículo 16. *Informes desfavorables de carácter vinculante.*

1. El Ayuntamiento no puede apartarse del sentido y contenido de los informes desfavorables emitidos por los Consejos a los que la Ley de Urbanismo de Aragón atribuye un carácter vinculante.

2. En su caso, el Ayuntamiento remitirá al Consejo nueva documentación en la que se subsanen las cuestiones que motivaron el informe desfavorable, debiendo pronunciarse el Consejo sobre estas nuevas determinaciones en el plazo máximo de dos meses, considerándose el silencio favorable.

3. En caso de que las alteraciones en la documentación fueran sustanciales, será necesario realizar un nuevo trámite de información pública previo a la nueva remisión de la documentación al Consejo quien, en este caso, dispondrá del plazo ordinario que otorgue en cada caso la Ley de Urbanismo de Aragón.

4. En caso de que se hubiera interpuesto recurso en vía administrativa éste se resolverá con carácter previo o simultáneo al conocimiento de la nueva documentación.

CAPÍTULO III

Notificación y publicación de los acuerdos de los Consejos Provinciales de Urbanismo

Artículo 17. *Notificación y publicación de los acuerdos.*

1. Los Consejos Provinciales publicarán en la sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón», el texto íntegro de la totalidad de los acuerdos adoptados, con indicación de los recursos que procedan, sin perjuicio de lo dispuesto en relación al texto de las normas urbanísticas y Ordenanzas en el apartado segundo del artículo siguiente. Además, a los solos efectos informativos, en la página Web del Departamento competente en materia de urbanismo se publicara un extracto de los mencionados acuerdos.

2. Los acuerdos de los Consejos Provinciales que sean adoptados en el ejercicio de funciones relativas a instrumentos de planeamiento o delimitaciones del suelo urbano requerirán únicamente la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, conforme a lo dispuesto en el apartado anterior.

3. El resto de los acuerdos de los Consejos Provinciales, sin perjuicio de su publicación, se notificarán a los Ayuntamientos, a los promotores, en su caso, a quienes hubieran formulado alegaciones durante el trámite de información pública, y a todos aquellos titulares de derechos o intereses legítimos y directos cuya identificación resulte del expediente.

4. Lo regulado en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de la obligación de los Ayuntamientos de notificar la contestación a las alegaciones presentadas.

Artículo 18. *Publicación de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.*

1. Las Normas Urbanísticas y Ordenanzas se publicarán en todos los casos en los que recaiga acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Consejo, sea ésta total o parcial, entendiéndose la eficacia alcanzada en aquellas partes no afectadas por la suspensión o la denegación.

2. De forma excepcional, podrá suspenderse la publicación del texto de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas y por tanto, la entrada en vigor del plan, en aquellos supuestos en los que las rectificaciones establecidas en la aprobación definitiva sean de menor entidad y supongan una mera corrección técnica. Deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia en el acuerdo de aprobación definitiva. En este caso, el documento corregido tendrá la consideración de documento refundido y se remitirá al Consejo para que, en el plazo máximo de dos meses manifieste su conformidad y ordene la publicación de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

CAPÍTULO IV

Impugnación de los acuerdos

Artículo 19. *Impugnación de los acuerdos de los Consejos Provinciales.*

1. Los acuerdos adoptados por los Consejos Provinciales de Urbanismo que pongan fin al procedimiento o que tengan la consideración de actos de trámite incluidos en el artículo 107.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común podrán ser objeto de recurso potestativo de reposición previo a la interposición de recurso contencioso-administrativo. En el caso de los acuerdos adoptados por los Consejos Provinciales de Urbanismo en ejercicio de las funciones relativas a instrumentos de planeamiento, no podrá ser objeto de recurso en vía administrativa el contenido propio de la disposición administrativa de carácter general del correspondiente plan, sin perjuicio de los recursos que procedan contra los defectos procedimentales o formales del propio acuerdo.

2. Los acuerdos adoptados por los Consejos Provinciales de Urbanismo, cualquiera que sea su contenido, que pongan fin al procedimiento o que tengan la consideración de actos de trámite incluidos el artículo 25 de la Ley 29/1998 de la jurisdicción contencioso

administrativa, podrán ser objeto de requerimiento previo a la interposición de recurso contencioso-administrativo por las Administraciones Públicas.

3. Podrán ser objeto de recurso en todo caso, en los términos de los dos apartados anteriores, los siguientes acuerdos adoptados por los Consejos:

a) Los de aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento o de ordenación urbanística, así como de sus modificaciones.

b) Los que muestren o no conformidad con un texto refundido de planeamiento cuya elaboración hayan requerido.

c) Los de aprobación provisional de Planes Independientes Especiales.

d) Los de emisión de informe vinculante.

e) Los de suspensión de la adopción de acuerdo en los términos del artículo 15 de este Reglamento, si bien exclusivamente en lo que se refiere a los motivos de la suspensión.

f) Los de declaración de caducidad, aceptación de renuncia y resolución sobre el desistimiento del promotor o solicitante, si bien exclusivamente en lo que se refiere a la concurrencia del presupuesto de hecho procedimental que motiva la resolución.

4. Se consideran en todo caso actos de trámite no susceptibles de recurso los siguientes acuerdos adoptados por los Consejos:

a) Los de aprobación inicial de Planes Independientes Especiales.

b) Los de emisión de informe no vinculante.

5. Los acuerdos adoptados por los Consejos que resuelvan recursos de reposición o requerimientos previos interpuestos contra sus propios acuerdos, no son susceptibles de impugnación en vía administrativa, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo.

Artículo 20. *Plazo para interponer recurso.*

El plazo para interponer recurso contra los acuerdos de los Consejos se computará desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial, salvo que, en su caso, la notificación individual sea posterior a la publicación, en cuyo caso se computara desde el día siguiente a la notificación.

Artículo 21. *Control e impugnación de acuerdos por la Administración autonómica.*

1. Los Consejos Provinciales de Urbanismo serán informados del cumplimiento de sus acuerdos por parte de los correspondientes Ayuntamientos.

2. Cuando los Consejos Provinciales de Urbanismo consideren que los acuerdos municipales vulneran la legalidad vigente o el contenido de sus propios acuerdos, especialmente aquellos que contravengan lo dispuesto en un informe vinculante, lo pondrán en conocimiento de la Dirección General de Urbanismo que podrá realizar los trámites oportunos para proceder a su impugnación.

3. Los Ayuntamientos tienen la obligación de remitir a los Consejos mencionados una copia en soporte informático de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integren los procedimientos sobre los que les corresponda la aprobación definitiva. En caso de no efectuar diligencia digital, se remitirá además una copia en soporte papel debidamente diligenciada.

CAPÍTULO V

Las ponencias técnicas de los Consejos Provinciales de Urbanismo

Sección 1.ª Composición y funciones

Artículo 22. *Ponencias Técnicas.*

1. Con la finalidad de preparar los asuntos, informar, elaborar las propuestas de resolución y ejercer el resto de funciones que se les atribuyan, en cada Consejo Provincial de Urbanismo se podrá constituir una Ponencia Técnica de Urbanismo.

2. Asimismo, los Consejos Provinciales podrán acordar la creación de otras Ponencias Técnicas para asuntos específicos.

3. La constitución de las Ponencias Técnicas se realizará por acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo. En este acuerdo el Consejo determinará los asuntos que serán objeto de conocimiento por parte de la Ponencia Técnica y sus normas de funcionamiento, con observancia en todo caso de lo establecido en el artículo 27 de este Reglamento.

Artículo 23. *Composición de las Ponencias Técnicas de Urbanismo.*

1. Las Ponencias Técnicas de Urbanismo, caso de constituirse, tendrán la siguiente composición:

a) El Director de la Ponencia Técnica de Urbanismo es el Subdirector de Urbanismo. Actuará como suplente del Director de la Ponencia el responsable de la coordinación técnica y en caso de no existir esta función específicamente determinada en la Relación de Puestos de Trabajo, será designado por el Director General competente en materia de urbanismo entre los funcionarios titulados superiores adscritos al Departamento competente en materia de urbanismo.

b) Tres expertos de los Colegios profesionales de Abogados, Arquitectos e Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, respectivamente.

c) Un representante por cada una de las Confederaciones Hidrográficas que tengan competencia sobre el territorio de la Provincia.

d) Un técnico de los servicios periféricos de la Administración del Estado en la provincia, preferentemente del área de planificación de infraestructuras.

e) Un técnico que ejerza sus funciones en materia de planificación o asesoramiento a los municipios en materia urbanística de la Diputación Provincial correspondiente.

f) Un representante del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

g) Un representante del Instituto Aragonés del Agua.

h) Un técnico por cada uno de los servicios provinciales con competencias en materia de planificación de vivienda protegida; carreteras y transportes; patrimonio cultural; industria, telecomunicaciones y energía; y protección civil, designados por sus respectivos directores generales.

2. Podrán ser convocados por el Director de la Ponencia, con voz y sin voto, profesionales y representantes de Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma y de otras Administraciones o entidades públicas o privadas que por sus actividades o experiencia se estime conveniente para resolver los asuntos a tratar.

3. El Secretario del Consejo Provincial, que actúa como Secretario en las reuniones de la Ponencia, no tiene la condición de miembro y actuará con voz pero sin voto.

Artículo 24. *Director de la Ponencia Técnica.*

1. Los Directores de las Ponencias organizan el trabajo de éstas, nombran uno o varios ponentes por asunto, deciden las cuestiones que deben someterse a debate del pleno de la correspondiente Ponencia y pueden dictar instrucciones para el mejor funcionamiento y coordinación de la misma.

2. Asimismo, los Directores de las Ponencias impulsan la tramitación de los expedientes, solicitan y coordinan los informes de los distintos departamentos y organismos afectados y cualesquiera otros que estimen necesarios.

Artículo 25. *Competencias de las Ponencias Técnicas.*

Son funciones de las Ponencias Técnicas de Urbanismo:

a) Adoptar las propuestas de resolución de los asuntos objeto de su conocimiento conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 22 del presente Reglamento.

b) Resolver todas aquellas consultas que se planteen por el Consejo Provincial correspondiente en cuanto a la adopción de criterios técnicos o jurídicos de interpretación de la normativa urbanística y sectorial.

c) Proponer al Consejo Provincial iniciativas de actuación o de regulación en materia de planificación urbanística y territorial.

Artículo 26. *Otras Ponencias Técnicas.*

La composición y competencias de Ponencias Técnicas para asuntos específicos se determinarán por acuerdo del Consejo Provincial correspondiente a propuesta de su Presidente.

Sección 2.ª Funcionamiento y tipos de acuerdos de la ponencia técnica de urbanismo

Artículo 27. *Normas mínimas de funcionamiento de las Ponencias Técnicas.*

1. Las Ponencias Técnicas celebrarán sesiones cuando lo estime conveniente su respectivo Director
2. La convocatoria de las Ponencias Técnicas se realizara por su Director con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas y se podrá remitir por cualquier medio que deje constancia de su envío y recepción por parte de los miembros de la misma. La convocatoria indicará lugar, fecha, hora y orden del día de la reunión.
3. El orden del día se fijara por el Director de la Ponencia y expresara con claridad los concretos asuntos a tratar. A petición de cualquiera de los miembros de la Ponencia, el Director podrá introducir otros asuntos en el orden del día durante la sesión.
4. Las Ponencias Técnicas se consideran válidamente constituidas con la asistencia de una tercera parte de sus miembros, siempre que concurran el Director y el Secretario.
5. Los acuerdos de las Ponencias Técnicas serán adoptados por la mayoría simple de los miembros presentes y dirimirá los empates el Director con su voto de calidad.

Artículo 28. *Tipos de acuerdos.*

1. La Ponencia Técnica de Urbanismo adopta sus decisiones con la forma de propuestas de acuerdo que se elevan al Consejo para su toma en consideración.
2. Las decisiones de la Ponencia Técnica no serán objeto de notificación al interesado ni de recurso al tener la consideración de propuestas de carácter interno.
3. En la adopción de los acuerdos, la Ponencia Técnica de Urbanismo seguirá los criterios establecidos en el artículo 15 del presente Reglamento.

CAPÍTULO VI

Disposiciones comunes de funcionamiento

Artículo 29. *Suspensión en la tramitación de los expedientes.*

1. En fase de admisión a trámite, con carácter previa a la adopción de acuerdo por el Consejo correspondiente, tanto los Vicepresidentes como los Secretarios de los Consejos, indistintamente, podrán suspender la tramitación de los expedientes administrativos que se presenten si observan la existencia de deficiencias procedimentales subsanables o falta de documentación, conforme a las determinaciones del artículo 42.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. A tales efectos, se requerirá expresamente al interesado para que proceda a subsanar los defectos apreciados o aporte la documentación necesaria, debiéndosele indicar que el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento queda en suspenso por el tiempo que se indique y, en su defecto, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento de subsanación y su efectivo cumplimiento por el interesado.
2. En el caso de que se determine plazo máximo de suspensión, se requerirá al interesado para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo señalado, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previo acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo.
3. Se consideran, en todo caso, defectos que motivan la suspensión de la tramitación del expediente de planeamiento urbanístico:

a) Falta de alguno de los informes sectoriales preceptivos establecidos por la normativa de aplicación.

b) Falta de alguno de los documentos que justifiquen la realización de actos o trámites administrativos integrantes del expediente municipal.

c) Falta de claridad sobre el objeto de la solicitud de acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo.

d) Falta de algún trámite procedimental subsanable.

4. El acto administrativo mediante el cual se procede a suspender la tramitación del expediente administrativo es susceptible de recurso administrativo conforme a lo dispuesto en el artículo 107.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, si bien exclusivamente en lo que se refiere a las causas determinantes de la suspensión.

5. De las decisiones adoptadas de conformidad con lo establecido en los párrafos anteriores se informará al Consejo Provincial correspondiente.

Artículo 30. *Devolución del proyecto técnico y de los expedientes remitidos.*

1. En fase de admisión a trámite, con carácter previo a la adopción de acuerdo por el Consejo correspondiente, tanto los Vicepresidentes como los Secretarios de los Consejos, indistintamente, podrán proceder a la devolución del expediente administrativo remitido al Consejo Provincial de Urbanismo cuando no reúna los requisitos necesarios para su tramitación.

2. El acto administrativo de devolución deberá notificarse antes del transcurso de la mitad del plazo establecido para la adopción de acuerdo por parte del Consejo Provincial, explicitando las causas que se aprecian para su devolución. En estos supuestos, el plazo se entenderá no iniciado.

3. En todo caso, se considerará ausencia de los requisitos necesarios para la tramitación del expediente de planeamiento urbanístico:

a) La ausencia de documentación que acredite la realización de los trámites correspondientes a la Evaluación Ambiental de Planes y programas.

b) La falta de entrega de la documentación del proyecto técnico en soporte digital y con arreglo a los criterios de la Norma Técnica de Planeamiento, en caso de que sea de aplicación.

c) La ausencia de justificación de la realización del trámite de información pública.

d) La ausencia de la totalidad de los informes sectoriales requeridos por la normativa sectorial o de aquellos que se consideren determinantes en la resolución del expediente.

e) La adopción de acuerdos por órgano manifiestamente incompetente de acuerdo con la normativa urbanística y de régimen local.

4. El acto administrativo mediante el cual se procede a devolver el expediente administrativo impide la continuación del procedimiento y, en consecuencia, es susceptible de recurso administrativo conforme a lo dispuesto en el artículo 107.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. De las decisiones adoptadas de conformidad con lo establecido en los párrafos anteriores se informará al Consejo Provincial correspondiente.

Artículo 31. *Certificaciones.*

De los acuerdos adoptados en las sesiones de los Consejos Provinciales de Urbanismo el Secretario, con el visto bueno del Presidente, emitirá certificación una vez adoptado acuerdo por el Consejo correspondiente. En caso de que esta se emitiera estando pendiente de aprobación el Acta se hará constar dicha circunstancia.

Articulo 32. *Actas.*

1. De cada una de las sesiones el Secretario levantará acta, que especificará, necesariamente, los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y

tiempo de celebración, los puntos principales de las deliberaciones, las propuestas alternativas realizadas, así como el contenido de los acuerdos adoptados.

2. En el acta figurarán los votos favorables o contrarios a los acuerdos adoptados y las abstenciones. Asimismo se harán constar los votos particulares que se hayan emitido y se incorporará su contenido. Las actas de las sesiones celebradas serán sometidas, con el visto bueno del Presidente, a aprobación en la misma o en la sesión siguiente del órgano correspondiente.

Artículo 33. *Medios electrónicos.*

1. Los Consejos Provinciales de Urbanismo impulsarán el empleo de medios electrónicos para el tratamiento de los expedientes, las relaciones con los miembros del propio Consejo, así como con los interesados y con otros órganos administrativos o administraciones públicas, todo ello de conformidad con la legislación del procedimiento administrativo común y de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

2. Se impulsará tanto la utilización de la página Web del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes como herramienta para dotar de una mayor difusión a los acuerdos adoptados por los Consejos Provinciales de Urbanismo, como la integración del planeamiento urbanístico en el Sistema de Información Urbanística de Aragón.