

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

11680 Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

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 45 del Estatuto de Autonomía de Aragón.

ÍNDICE

- Preámbulo.
- Título preliminar.
- Capítulo I. Disposiciones generales.
 - Artículo 1. Objeto.
 - Artículo 2. Función pública.
- Capítulo II. Organización y competencias.
 - Artículo 3. Órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma.
 - Artículo 4. Órganos urbanísticos consultivos y de participación de la Administración de la Comunidad Autónoma.
 - Artículo 5. Provincias y Comarcas.
 - Artículo 6. Municipios.
 - Artículo 7. Sociedades urbanísticas.
- Capítulo III. Principios y objetivos de la actividad urbanística.
 - Artículo 8. Principios.
 - Artículo 9. Objetivos.
- Título primero. Régimen urbanístico del suelo.
 - Capítulo I. Disposiciones generales.
 - Artículo 10. Régimen del suelo.
 - Capítulo II. Clasificación urbanística del suelo.
 - Sección 1.^a Clases y categorías.
 - Artículo 11. Clasificación y categorías.
 - Sección 2.^a Suelo urbano.
 - Artículo 12. Concepto.
 - Artículo 13. Categorías.
 - Artículo 14. Solar.
 - Sección 3.^a Suelo urbanizable.
 - Artículo 15. Concepto.
 - Artículo 16. Categorías.

- Sección 4.^a Suelo no urbanizable.
- Artículo 17. Concepto y categorías.
- Artículo 18. Suelo no urbanizable genérico.
- Artículo 19. Suelo no urbanizable especial.
- Capítulo III. Estatuto urbanístico de ciudadanía.
- Artículo 20. Derechos del ciudadano.
- Artículo 21. Deberes del ciudadano.
- Capítulo IV. Libertad de empresa y actividad urbanística.
- Artículo 22. Planeamiento.
- Artículo 23. Promoción y atribución de la actividad de urbanización.
- Artículo 24. Estatuto de la promoción en suelo urbano y urbanizable delimitado.
- Artículo 25. Consulta para la promoción de suelo urbanizable no delimitado.
- Capítulo V. Régimen estatutario de la propiedad del suelo.
- Sección 1.^a Contenido general.
- Artículo 26. Facultades de uso, disfrute y disposición.
- Sección 2.^a Derecho y deber de edificar.
- Artículo 27. Régimen general.
- Artículo 28. Régimen del suelo urbanizable delimitado.
- Artículo 29. Régimen del suelo urbanizable no delimitado.
- Artículo 30. Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante licencia municipal.
- Artículo 31. Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial.
- Artículo 32. Procedimiento para la autorización especial.
- Artículo 33. Régimen del suelo no urbanizable especial.
- Sección 3.^a Derecho a participar en actuaciones integradas.
- Artículo 34. Derecho a participar en actuaciones de urbanización.
- Sección 4.^a Deberes.
- Artículo 35. Deberes.
- Capítulo VI. Participación en la actividad urbanística.
- Artículo 36. Fomento, voluntariedad y colaboración.
- Artículo 37. Entidades urbanísticas colaboradoras.
- Título segundo. Planeamiento urbanístico.
- Capítulo I. Plan general de ordenación urbana.
- Sección 1.^a Contenido.
- Artículo 38. Concepto.
- Artículo 39. Modelos de evolución urbana y ocupación del territorio.
- Artículo 40. Ordenación estructural.
- Artículo 41. Ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado.
- Artículo 42. Ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado.
- Artículo 43. Ordenación pormenorizada en suelo urbanizable delimitado.
- Artículo 44. Ordenación pormenorizada en suelo urbanizable no delimitado.
- Artículo 45. Concepto y criterios de delimitación de sectores.
- Artículo 46. Ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable.
- Artículo 47. Documentación.

- Sección 2.^a Procedimiento.
- Artículo 48. Procedimiento municipal.
- Artículo 49. Aprobación definitiva.
- Artículo 50. Aprobación parcial.
- Capítulo II. Planes parciales.
- Sección 1.^a Contenido.
- Artículo 51. Objeto.
- Artículo 52. Determinaciones.
- Artículo 53. Densidad y edificabilidad.
- Artículo 54. Módulos de reserva.
- Artículo 55. Documentación.
- Sección 2.^a Procedimiento de iniciativa municipal.
- Artículo 56. Formulación.
- Artículo 57. Procedimiento.
- Sección 3.^a Especialidades del procedimiento con iniciativa no municipal.
- Artículo 58. Formulación.
- Artículo 59. Documentación.
- Artículo 60. Procedimiento.
- Capítulo III. Planes especiales.
- Artículo 61. Contenido.
- Artículo 62. Planes independientes.
- Artículo 63. Desarrollo de directrices territoriales.
- Artículo 64. Desarrollo del plan general.
- Artículo 65. Planes especiales de reforma interior.
- Artículo 66. Conjuntos de interés cultural.
- Capítulo IV. Otros instrumentos de ordenación urbanística.
- Sección 1.^a Estudios de detalle.
- Artículo 67. Contenido.
- Artículo 68. Procedimiento.
- Sección 2.^a Ordenanzas de edificación.
- Artículo 69. Ordenanzas de edificación.
- Capítulo V. Disposiciones comunes.
- Sección 1.^a Suspensión de licencias.
- Artículo 70. Supuestos.
- Artículo 71. Plazos.
- Sección 2.^a Efectos.
- Artículo 72. Obligatoriedad.
- Artículo 73. Ejecutividad.
- Artículo 74. Legitimación de expropiaciones.
- Artículo 75. Edificios fuera de ordenación.
- Sección 3.^a Vigencia y alteración.
- Artículo 76. Régimen general.
- Artículo 77. Revisión.
- Artículo 78. Procedimiento de modificación.
- Artículo 79. Requisitos especiales.
- Artículo 80. Modificaciones dotacionales.

- Sección 4.^a Documentos refundidos de planeamiento.
- Artículo 81. Documentos refundidos de planeamiento.
- Título tercero. Instrumentos de política urbanística y de suelo.
- Capítulo I. Directriz especial de urbanismo.
- Artículo 82. Objeto.
- Artículo 83. Marco normativo de referencia.
- Artículo 84. Marco normativo subsidiario.
- Artículo 85. Procedimiento y efectos.
- Capítulo II. Sistema de información urbanística de Aragón.
- Artículo 86. Contenido.
- Capítulo III. Planes y proyectos de interés general de Aragón.
- Sección 1.^a Objeto y tipología.
- Artículo 87. Objeto.
- Artículo 88. Tipología.
- Sección 2.^a Procedimiento.
- Artículo 89. Declaración del interés general.
- Artículo 90. Competencia para la tramitación.
- Artículo 91. Reserva, tanteo y retracto.
- Artículo 92. Procedimiento.
- Sección 3.^a Consorcio de interés general.
- Artículo 93. Consorcio de interés general.
- Sección 4.^a Contenido y efectos.
- Artículo 94. Contenido general.
- Artículo 95. Determinaciones.
- Artículo 96. Documentación.
- Artículo 97. Efectos.
- Sección 5.^a Ejecución.
- Artículo 98. Ejecución.
- Artículo 99. Régimen de cesiones y recepción de la urbanización.
- Capítulo IV. Programas de coordinación del planeamiento urbanístico.
- Artículo 100. Objeto.
- Artículo 101. Determinaciones.
- Artículo 102. Procedimiento.
- Capítulo V. Norma técnica de planeamiento.
- Artículo 103. Objeto.
- Artículo 104. Contenido.
- Artículo 105. Procedimiento y efectos.
- Capítulo VI. Convenios urbanísticos.
- Artículo 106. Objeto.
- Artículo 107. Convenios de planeamiento.
- Artículo 108. Convenios de gestión.
- Artículo 109. Registro público de convenios.

- Capítulo VII. Patrimonios públicos de suelo.
 - Sección 1.^a Disposiciones generales.
 - Artículo 110. Constitución.
 - Artículo 111. Destino.
 - Artículo 112. Bienes integrantes.
 - Artículo 113. Reservas de terrenos.
 - Sección 2.^a Disposición.
 - Artículo 114. Supuestos.
 - Artículo 115. Cesión onerosa mediante concurso.
 - Artículo 116. Cesión onerosa mediante subasta.
 - Artículo 117. Cesión onerosa mediante permuta.
 - Artículo 118. Cesión gratuita.
 - Artículo 119. Cesión entre Administraciones.
 - Artículo 120. Derecho de superficie.
- Capítulo VIII. Áreas de tanteo y retracto.
 - Artículo 121. Delimitación de áreas.
 - Artículo 122. Procedimiento para la delimitación de áreas.
 - Artículo 123. Régimen del derecho de tanteo y retracto.
 - Artículo 124. Ejercicio a favor de consorcios, empresas públicas o sociedades urbanísticas.
- Título cuarto. Gestión urbanística.
 - Capítulo I. Disposiciones generales.
 - Sección 1.^a Régimen general.
 - Artículo 125. Alternativas de ejecución.
 - Artículo 126. Competencias.
 - Artículo 127. Formas de gestión.
 - Artículo 128. Presupuestos de ejecución.
 - Artículo 129. Elección de la modalidad de gestión.
 - Artículo 130. Recepción y conservación de las obras de urbanización.
 - Sección 2.^a Aprovechamiento urbanístico.
 - Artículo 131. Definiciones.
 - Artículo 132. Aprovechamiento medio.
 - Artículo 133. Coeficientes de homogeneización.
 - Artículo 134. Aprovechamiento en suelo urbano.
 - Artículo 135. Aprovechamiento en suelo urbanizable.
 - Artículo 136. Diferencias de aprovechamiento.
 - Artículo 137. Bienes de dominio público.
 - Capítulo II. Actuaciones aisladas.
 - Artículo 138. Actuaciones aisladas.
 - Artículo 139. Actuación sobre parcelas o solares existentes.
 - Artículo 140. Actuación mediante normalización de fincas.
 - Capítulo III. Actuaciones integradas.
 - Sección 1.^a Disposiciones generales.
 - Artículo 141. Modalidades.
 - Artículo 142. Programación.
 - Artículo 143. Colaboración de los propietarios.
 - Artículo 144. Proyectos de urbanización.

- Artículo 145. Unidades de ejecución.
- Artículo 146. Cargas de urbanización.
- Sección 2.^a Reparcelación.
 - Artículo 147. Objeto.
 - Artículo 148. Reparcelación voluntaria y forzosa.
 - Artículo 149. Contenido.
 - Artículo 150. Exclusiones.
 - Artículo 151. Reparcelación económica.
 - Artículo 152. Documentación.
 - Artículo 153. Suspensión de licencias.
 - Artículo 154. Procedimiento.
 - Artículo 155. Efectos.
- Sección 3.^a Gestión directa por expropiación.
 - Artículo 156. Gestión directa por expropiación.
- Sección 4.^a Gestión directa por cooperación.
 - Artículo 157. Gestión directa por cooperación.
- Sección 5.^a Gestión indirecta por compensación.
 - Artículo 158. Caracteres y plazo.
 - Artículo 159. Requisitos.
 - Artículo 160. Programa de compensación.
 - Artículo 161. Procedimiento.
 - Artículo 162. Incorporaciones y expropiaciones.
 - Artículo 163. Estatuto de la Junta de compensación y relación con la Administración.
 - Artículo 164. Transmisiones.
 - Artículo 165. Responsabilidad.
- Sección 6.^a Gestión indirecta por urbanizador.
 - Subsección 1.^a Disposiciones generales.
 - Artículo 166. Caracteres.
 - Artículo 167. Supuestos de aplicación.
 - Subsección 2.^a Programas de urbanización.
 - Artículo 168. Programas de urbanización.
 - Artículo 169. Finalidades.
 - Artículo 170. Documentación.
 - Artículo 171. Alternativa técnica.
 - Artículo 172. Proposición jurídico-económica.
 - Subsección 3.^a Sujetos.
 - Artículo 173. Estatuto del urbanizador y relación con la Administración.
 - Artículo 174. Derechos y prerrogativas del urbanizador.
 - Artículo 175. Cesión y subcontratación.
 - Artículo 176. Responsabilidades del urbanizador.
 - Artículo 177. Garantía de promoción y retribución.
 - Artículo 178. Derechos y deberes de los propietarios.
 - Artículo 179. Retribución al urbanizador.
 - Artículo 180. Prerrogativas de la administración, resolución de conflictos y arbitraje.
 - Subsección 4.^a Procedimiento y efectos.
 - Artículo 181. Redacción y promoción de los programas.
 - Artículo 182. Bases generales y particulares para adjudicación de programas.

- Artículo 183. Inicio del procedimiento.
- Artículo 184. Tramitación en competencia.
- Artículo 185. Presentación de alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.
- Artículo 186. Selección de la alternativa técnica.
- Artículo 187. Adjudicación del programa de urbanización.
- Artículo 188. Efectos.
- Artículo 189. Modificaciones del programa.
- Subsección 5.^a Incumplimiento.
- Artículo 190. Resolución de programas de urbanización.
- Capítulo IV Obtención de terrenos dotacionales.
- Sección 1.^a Modalidades.
- Artículo 191. Definiciones.
- Artículo 192. Sistemas generales.
- Artículo 193. Dotaciones locales.
- Artículo 194. Suelo urbano consolidado.
- Sección 2.^a Ocupación directa.
- Artículo 195. Concepto.
- Artículo 196. Procedimiento.
- Artículo 197. Indemnización.
- Capítulo V. Expropiación forzosa.
- Sección 1.^a Supuestos y plazo.
- Artículo 198. Supuestos expropiatorios.
- Artículo 199. Función social de la propiedad.
- Artículo 200. Destino de las parcelas expropiadas por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- Artículo 201. Superficies expropiables.
- Artículo 202. Servidumbres.
- Artículo 203. Plazo.
- Artículo 204. Bienes públicos.
- Sección 2.^a Procedimientos expropiatorios especiales por razón de urbanismo.
- Artículo 205. Determinación del ámbito y relación de propietarios afectados.
- Artículo 206. Prohibición de construcciones.
- Artículo 207. Expropiación individualizada o conjunta.
- Artículo 208. Procedimiento de tasación conjunta.
- Artículo 209. Aprobación del expediente de tasación conjunta.
- Artículo 210. Pago o consignación.
- Artículo 211. Modalidades de pago.
- Artículo 212. Ocupación e inscripción registral.
- Sección 3.^a Jurado Aragonés de Expropiación.
- Artículo 213. Jurado Aragonés de Expropiación.
- Capítulo VI. Sectores concertados de urbanización prioritaria.
- Artículo 214. Concepto.
- Artículo 215. Documentación y publicidad de la declaración.
- Artículo 216. Efectos de la declaración.
- Artículo 217. Gestión.

- Título quinto. Edificación y uso del suelo.
- Capítulo I. Normas de directa aplicación.
- Artículo 218. Protección del paisaje.
- Artículo 219. Alturas.
- Artículo 220. Distancia de vías.
- Capítulo II. Edificación forzosa.
- Artículo 221. Edificación de parcelas y solares.
- Artículo 222. Presupuestos de la edificación.
- Artículo 223. Efectos del incumplimiento.
- Artículo 224. Declaración de situación de ejecución por sustitución.
- Artículo 225. Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.
- Artículo 226. Concurso convocado de oficio.
- Artículo 227. Concurso convocado a instancia de interesado.
- Artículo 228. Incumplimiento del adjudicatario del concurso.
- Capítulo III. Licencias.
- Sección 1.^a Modalidades.
- Artículo 229. Reglas comunes.
- Artículo 230. Licencia ambiental de actividades clasificadas.
- Artículo 231. Licencia de inicio de actividad.
- Artículo 232. Licencia de apertura.
- Artículo 233. Licencia de ocupación.
- Artículo 234. Resolución única.
- Artículo 235. Evaluación de impacto ambiental.
- Sección 2.^a Licencias urbanísticas.
- Artículo 236. Actos sujetos.
- Artículo 237. Régimen.
- Artículo 238. Licencias para la edificación y urbanización simultáneas.
- Artículo 239. Edificación y urbanización simultáneas fuera de unidad de ejecución.
- Artículo 240. Edificación y urbanización simultáneas en unidad de ejecución.
- Artículo 241. Suministros.
- Artículo 242. Procedimiento.
- Artículo 243. Silencio administrativo.
- Artículo 244. Administración de la Comunidad Autónoma.
- Capítulo IV. Parcelaciones.
- Artículo 245. Definiciones.
- Artículo 246. Parcelaciones ilegales.
- Artículo 247. Parcelas indivisibles.
- Artículo 248. Régimen.
- Artículo 249. Licencia o declaración.
- Artículo 250. Procedimiento.
- Capítulo V. Deber de conservación.
- Sección 1.^a Deber de conservación, órdenes de ejecución e inspecciones periódicas.
- Artículo 251. Contenido.
- Artículo 252. Procedimiento.
- Artículo 253. Subvenciones.
- Artículo 254. Opción.
- Artículo 255. Cumplimiento.
- Artículo 256. Ejecución forzosa.
- Artículo 257. Áreas sujetas a inspección periódica de construcciones y edificaciones.

- Sección 2.^a Declaración de ruina.
- Artículo 258. Supuestos, medidas, efectos y obligaciones.
- Artículo 259. Ruina inminente.
- Artículo 260. Alteración de la ruina.
- Título sexto. Disciplina urbanística.
- Capítulo I. Inspección urbanística.
- Artículo 261. Competencias.
- Artículo 262. Facultades.
- Artículo 263. Actas de inspección.
- Artículo 264. Funciones.
- Capítulo II. Protección de la legalidad.
- Artículo 265. Obras y usos en curso de ejecución.
- Artículo 266. Obras terminadas.
- Artículo 267. Ejecución forzosa.
- Artículo 268. Competencias autonómicas y comarcales.
- Artículo 269. Suspensión de licencias.
- Artículo 270. Revisión.
- Artículo 271. Suspensión de suministros.
- Artículo 272. Protección de la legalidad y Registro de la Propiedad.
- Artículo 273. Sujeción a otros regímenes.
- Capítulo III. Régimen sancionador.
- Artículo 274. Infracciones leves.
- Artículo 275. Infracciones graves.
- Artículo 276. Infracciones muy graves.
- Artículo 277. Responsables.
- Artículo 278. Graduación de sanciones.
- Artículo 279. Medidas complementarias.
- Artículo 280. Prescripción.
- Artículo 281. Competencias.
- Artículo 282. Ejecución forzosa.
- Artículo 283. Condonación parcial.
- Título séptimo. Régimen urbanístico simplificado.
- Artículo 284. Ámbito subjetivo.
- Artículo 285. Zonas de borde en municipios sin plan general.
- Artículo 286. Plan general simplificado.
- Artículo 287. Planeamiento de desarrollo y reservas.
- Artículo 288. Aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 289. Gestión urbanística.
- Artículo 290. Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.
- Disposiciones adicionales.
- Primera. Suelo no urbanizable especial en municipios sin planeamiento.
- Segunda. Unidad mínima de cultivo.
- Tercera. Evaluación ambiental y de impacto ambiental.
- Cuarta. Información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada.
- Quinta. Publicidad y publicación.
- Sexta. Subvenciones para adaptación y elaboración de planes generales.
- Séptima. Régimen de la información pública.
- Octava. Régimen de control de la producción, posesión y gestión de residuos de construcción y demolición.
- Novena. Registro de suelos públicos.

- Décima. Registro administrativo de entidades colaboradoras y programas.
- Undécima. Reorganización de las unidades administrativas competentes en materia de urbanismo.
- Duodécima. Régimen de recursos.
- Disposiciones transitorias.
- Primera. Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales.
- Segunda. Instrumentos urbanísticos vigentes.
- Tercera. Régimen transitorio del suelo.
- Cuarta. Régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación.
- Quinta. Unidades mínimas de cultivo.
- Sexta. Regularización de parcelaciones ilegales y actuaciones en áreas degradadas.
- Séptima. Régimen aplicable a los procedimientos de otorgamiento de licencias y autorizaciones.
- Octava. Régimen aplicable a los proyectos supramunicipales.
- Novena. Régimen aplicable para la delimitación de sectores.
- Décima. Régimen aplicable a las reservas.
- Undécima. Ejecución del planeamiento.
- Duodécima. Bases generales para la aprobación de programas de urbanización.
- Decimotercera. Régimen aplicable a los patrimonios públicos de suelo y a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos de suelo.
- Decimocuarta. Régimen transitorio de los convenios urbanísticos.
- Decimoquinta. Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores.
- Decimosexta. Régimen aplicable a las zonas periféricas.
- Decimoséptima. Régimen del subsuelo.
- Decimooctava. Régimen transitorio de órganos colegiados.
- Disposiciones derogatorias.
- Primera. Derogación expresa.
- Segunda. Derogación por incompatibilidad.
- Disposiciones finales.
- Primera. Modificación de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.
- Segunda. Modificación del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.
- Tercera. Referencias a proyectos supramunicipales en otras normas.
- Cuarta. Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio.
- Quinta. Cartografía.
- Sexta. Adecuación de sanciones.
- Séptima. Ámbito de aplicación del régimen urbanístico simplificado..
- Octava. Desarrollo reglamentario.
- Novena. Jurado Aragonés de Expropiación.
- Décima. Entrada en vigor.

PREÁMBULO

I

La Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, supuso el completo ejercicio por la Comunidad Autónoma de Aragón de sus competencias en materia de urbanismo. Esta norma permitió, además, resolver en gran medida la situación de tremenda inseguridad jurídica derivada de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, inseguridad siempre perniciosa en un sector económico tan precisado de certidumbre como el urbanístico y de la construcción. Dicha situación, por otra parte, resulta agravada,

justo es reconocerlo, por la sucesión de reformas y contrarreformas de la legislación estatal y normas autonómicas que dieron lugar a varios procesos de inconstitucionalidad y a las consiguientes sentencias del Alto Tribunal. Sin embargo, la Ley 5/1999, de 25 de marzo, aun cumpliendo de manera adecuada su función de puente entre una fragmentada legislación estatal y una nueva generación de normativa urbanística autonómica, desechó técnicas innovadoras e instituciones que se han desarrollado y vienen aplicándose con éxito en otras Comunidades Autónomas. Por ello, desde la madurez de nuestras instituciones autonómicas debe abordarse ahora el establecimiento de un nuevo marco normativo para la actividad urbanística de la Administración autonómica, las comarcas y los municipios de Aragón.

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, refundida con las restantes disposiciones legales vigentes en la materia mediante el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, comportó una rectificación de lo esencial del régimen del suelo establecido en la anterior Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, rectificación que justificó la aprobación de la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad ambiental del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón. El propietario es ahora, junto a la Administración y los empresarios urbanizadores, un agente más de la actividad urbanística, pero ni es el llamado especialmente a protagonizarla, aunque su participación resulte aconsejable, ni es el obligado a ello. La nueva legislación estatal de suelo atiende, a la hora de afrontar diversos aspectos de la problemática urbanística, al suelo. Ése es el eje central de su regulación y sólo de manera incidental alude a técnicas urbanísticas que recaen ahora por completo, de conformidad con la jurisprudencia constitucional y nuestro Estatuto de Autonomía, en el ámbito competencial de Aragón. Es precisa, por ello, una profunda reforma legal que, conservando en lo posible las técnicas urbanísticas ya conocidas por los diferentes operadores, las aplique sobre nuevas bases al servicio de los fines de interés general. No se trata, pues, de atacar o restringir el contenido de la propiedad, como no debe tratarse tampoco de cuestionar la acción pública. Se trata, simplemente, de redefinir el papel que corresponde a los diversos agentes en la actividad urbanística sobre la base de una previa reconstrucción de la jerarquía de valores e intereses presentes en la misma.

II

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

El reparto de papeles entre Administración autonómica y municipios responde inequívocamente a los diferentes intereses que concurren en torno al territorio y la ciudad. Conviene resaltar que esta Ley no cuestiona lo esencial de la nueva distribución

competencial que en relación con el urbanismo estableció la Ley 5/1999, de 25 de marzo. Las instituciones autonómicas aragonesas mantienen con esta nueva Ley su confianza en el gobierno local, el más cercano al ciudadano y, por ello, el idóneo para desarrollar las políticas urbanísticas, entre muchas otras. Con ello, esta Ley, como anteriormente la Ley 5/1999, de 25 de marzo, se desenvuelve dentro del marco señalado por el Tribunal Constitucional, entre otras, en su Sentencia 159/2001, cuando afirmó que, «en relación con la participación de los municipios en la elaboración de los planes de urbanismo, hemos de recordar que en la STC 61/1997, de 20 de marzo, FJ 25, dijimos que «la regulación de los Planes de ordenación urbana se inserta con naturalidad en la competencia material sobre urbanismo y ésta es exclusiva de las Comunidades Autónomas», y que es plenamente constitucional que sean las Comunidades Autónomas quienes, en el ejercicio de su competencia urbanística exclusiva, determinen el nivel de participación de los municipios en la elaboración de los instrumentos de planeamiento».

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

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

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

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

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

III

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

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

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

realmente, cuya materialización requiera, por exigirlo el plan general, la delimitación previa de unidades de ejecución discontinuas.

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

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

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

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

El régimen del suelo no urbanizable, por lo demás, es el tradicional en nuestra legislación urbanística, regulándose los posibles usos del mismo y los diferentes procedimientos para autorizarlos desarrollando lo establecido en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, completando la regulación que en su día estableció. Además, se clarifica el régimen del suelo no urbanizable especial, precisando qué actuaciones pueden desarrollarse en el mismo, cuáles no y cuáles habrán de ser los procedimientos autorizatorios.

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

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

sea o no propietario, si bien podrá repercutirlos, en función de su participación, en los propietarios afectados.

IV

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

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

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

Se mantiene también el planeamiento de desarrollo para aquellos supuestos en los que el plan general no establece la ordenación pormenorizada o, aun estableciéndola, es preciso o conveniente modificarla. El instrumento de planeamiento de desarrollo general es el plan parcial, si bien se mantiene la figura del plan especial tanto para las áreas de reforma interior identificadas como tales en el plan general, como para las restantes finalidades que vienen siendo tradicionales en el urbanismo español y algunas otras, como la delimitación de áreas de reserva de terrenos para constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, más novedosas. Se mantiene igualmente la figura del estudio de detalle con la finalidad tradicional que ha venido teniendo en nuestro ordenamiento urbanístico.

Se perfeccionan, asimismo, los procedimientos de aprobación del planeamiento, integrándolos con los ambientales, con objeto de lograr de este modo mayor agilidad y, especialmente, una sensibilidad ambiental más intensa del planificador urbanístico. Así, al

tiempo que se reducen diversos plazos, se corrigen diferentes disfunciones técnicas presentes en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, mejorando por ejemplo la tramitación por iniciativa privada en los casos de inactividad administrativa, y se establecen disposiciones específicas para los procedimientos complejos de planeamiento que, precisamente por dar lugar a la intervención de diferentes administraciones, no reciben adecuada respuesta en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Además, se potencian las exigencias de publicidad y se regula un sistema de información urbanística con vocación integradora de toda la información urbanística generada en Aragón.

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

V

La experiencia acumulada en la promoción y ejecución de grandes proyectos autonómicos en la legislatura anterior aconseja mantener y desarrollar la figura articulándola de manera más adecuada con el planeamiento urbanístico municipal sobre la base del postulado antes enunciado de concurrencia competencial. Junto a tal regulación, en el título III se aborda la más novedosa de la directriz especial de urbanismo, el sistema de información urbanística de Aragón, los programas de coordinación del planeamiento urbanístico y de la norma técnica de planeamiento, manteniendo, con relevantes novedades, la regulación de los convenios urbanísticos, de los patrimonios públicos de suelo y de las áreas de tanteo y retracto. Los cuatro primeros instrumentos constituyen la base fundamental para la intervención autonómica en el ámbito urbanístico, sin perjuicio de la que le corresponde, además, en relación con el planeamiento urbanístico municipal.

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

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

En lo que respecta a los planes y proyectos de interés general de Aragón, se rectifican diferentes aspectos de la regulación que de los proyectos supramunicipales realizó la Ley 5/1999, de 25 de marzo. El plan o proyecto de interés general de Aragón se configura ahora como un instrumento territorial y urbanístico de acción pública autonómica. No caben, en el nuevo marco legal, los planes y proyectos de interés general de iniciativa privada, que admitió el anterior, aunque sí contempla esta Ley la posibilidad de que la

iniciativa pública se active de oficio o a instancia de parte. De este modo, se garantiza que sólo la presencia de un evidente interés público, de rango aragonés aun cuando pueda afectar únicamente al territorio de un solo municipio —como precisa la Sentencia del Tribunal Constitucional 51/2004—, permite impulsar estas actuaciones. El simple interés privado, por mucha importancia que tenga, no permite ejercer iniciativa alguna ante la Administración de la Comunidad Autónoma. Sólo ésta puede impulsar la redacción y aprobación de un proyecto de interés general de Aragón.

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

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

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

Precisamente, en torno a la colaboración interadministrativa y a la necesidad de superar conflictos habidos en torno a proyectos autonómicos de extraordinaria importancia,

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

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

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

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

de los compromisos que del mismo deriven para quienes los suscriban, que habrán de prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las obligaciones que les incumban, que, en el caso de la Administración, podrá sustituirse por consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obligaciones que le incumban.

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

VI

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

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

Se trata, por tanto, de establecer procedimientos de gestión urbanística que, reforzando las garantías de control público en las diferentes modalidades de actuación, introduzcan una variedad suficiente para atender las necesidades, tremendamente diversas, de nuestros municipios. Partiendo de la distinción entre actuaciones integradas y actuaciones aisladas, se diferencia en las primeras la gestión directa de la gestión indirecta.

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

La gestión urbanística se iniciará una vez aprobado el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada. La ejecución tendrá lugar siempre bajo control público, pues pública es la obra de urbanización, mediante actuaciones aisladas o actuaciones integradas. Las mayores novedades se establecen al regular las actuaciones integradas, que podrán desarrollarse, según elija la Administración al aprobar el planeamiento, bajo formas de gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o indirecta, ya sea mediante programa de compensación o mediante programa de urbanización. El carácter público de la urbanización aparece ahora clarificado y reforzado, de manera que la ejecutará la Administración, con financiación propia, previa expropiación, o de los propietarios, previa reparcelación, o un agente público, ya sea la junta de compensación, ya el urbanizador. Esta Ley tiene especial cuidado, precisamente por el carácter público de la obra de

urbanización, al imponer el respeto a las garantías que en materia de contratación del sector público derivan de la normativa de la Unión Europea, garantías que se proyectan tanto sobre la Administración como sobre la junta de compensación o el urbanizador y que inspiran parte de las previsiones del texto refundido de la Ley de Suelo.

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

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

VII

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

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

Se perfecciona la regulación de la inspección periódica de construcciones y edificaciones, que podrá imponer el propio planeamiento o los municipios mediante ordenanza en las áreas que se delimiten y que determinará la obligación de los propietarios

de realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de los inmuebles. En todo caso, los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán fijar los criterios para una adecuada conservación del inmueble inspeccionado, así como analizar el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

En estrecha conexión con la inspección periódica de construcciones y edificaciones, se regula el régimen de la ruina, ya que, frente a los tres supuestos anteriores, se establece la procedencia de la declaración de la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, o cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos antes señalados, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio. En todo caso, se mantiene la posibilidad, ya prevista en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, de que el municipio opte por rehabilitar o conservar el inmueble, iniciando u ordenando la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

VIII

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

IX

El título VII regula el régimen urbanístico simplificado, ineludible en una Comunidad Autónoma como la nuestra, en la que, de los 731 municipios de Aragón, 672 están por debajo de los 2.000 habitantes, 616 de los 1.000 y 143 de los 100 habitantes, según datos del año 2007. El régimen urbanístico simplificado es el régimen urbanístico al que puede acogerse la inmensa mayoría de los municipios de Aragón. Obviamente, la regulación establecida no conforma un marco urbanístico que no sea susceptible de modulación alguna. Tanto en materia de planeamiento, especialmente en lo que respecta al plan general de ordenación urbana, cuyos contenidos mínimos se gradúan en función de la población o complejidad de los municipios, o a la directriz especial de urbanismo, que incorporan el régimen ya expuesto, como en materia de gestión urbanística, con la potenciación de instrumentos como la urbanización y edificación simultáneas o la ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias, existen herramientas al servicio de los municipios con menor capacidad o medios para la acción urbanística. Pero es preciso, vital en nuestra Comunidad, un régimen urbanístico realmente simple para estos municipios.

El régimen urbanístico simplificado aparece conformado en este último título de la Ley como una oferta a los municipios para que se doten de un sistema de ordenación y gestión urbanística adecuado a sus necesidades y características. Huyendo nuevamente de

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

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

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

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

X

Finalmente, la Ley se completa con una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales. Entre las disposiciones finales conviene destacar las dedicadas a la modificación de aspectos concretos de las Leyes 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, y el Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.

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

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

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

Artículo 2. *Función pública.*

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

CAPÍTULO II

Organización y competencias

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

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

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

a) De carácter unipersonal, el Consejero competente en materia de urbanismo, el Director General competente en materia de urbanismo y el Director del Servicio Provincial competente en materia de urbanismo.

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

3. El Gobierno de Aragón y los órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma ejercerán sus competencias previo informe jurídico y técnico emitidos, según proceda, por las unidades administrativas de la Dirección General o los servicios provinciales competentes en materia de urbanismo.

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

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

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

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

Artículo 5. *Provincias y Comarcas.*

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

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

Artículo 6. *Municipios.*

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

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

3. Corresponden al Alcalde las siguientes atribuciones:

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

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

c) La aprobación de los convenios de gestión.

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

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

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

4. Corresponden al Pleno las siguientes atribuciones:

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

b) La aprobación de las ordenanzas de edificación.

c) La aprobación de los convenios de planeamiento.

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

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

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

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

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

Artículo 7. *Sociedades urbanísticas.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, las comarcas, los municipios y las entidades instrumentales de todos ellos podrán constituir por sí solas, entre sí, mediante consorcios o con terceros, sociedades urbanísticas de carácter mercantil para el estudio, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico u otro objeto de la incumbencia de las Administraciones que las constituyan, siempre que no implique ejercicio de autoridad. Las sociedades de capital íntegramente público participadas por diferentes entes públicos tendrán la consideración de empresa pública, dependiente de cada uno de ellos cuando tengan la condición de medio propio y servicio técnico de los mismos conforme a lo establecido en la normativa básica de contratos del sector público.

2. Las sociedades urbanísticas podrán tener por objeto:

a) La elaboración y redacción de planes y proyectos de interés general de Aragón, propuestas de delimitación y ordenación de sectores concertados de urbanización prioritaria, planeamiento de desarrollo o estudios de detalle, así como de cualesquiera instrumentos de gestión urbanística o informes, estudios o asistencia técnicas en materia urbanística.

b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones de suelo y vivienda sin necesidad de que se transmitan o aporten necesariamente terrenos o aprovechamientos. Si todas o

alguna de las entidades asociadas optaran por transmitir o aportar terrenos o aprovechamientos urbanísticos afectados por la actuación encomendada, podrá tener lugar en pleno dominio o limitándose al derecho de superficie o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto.

c) La gestión y promoción de patrimonios públicos de suelo, así como la ejecución de actuaciones sobre los mismos, conforme al destino que le es propio, incluyendo la posibilidad de actuar como beneficiario de la expropiación para la constitución o ampliación de patrimonios públicos en ámbitos de reserva o la adquisición de bienes a través de los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración en las áreas de tanteo y retracto reguladas en esta Ley.

d) La conservación y explotación de la urbanización, a costa de los propietarios y bajo la dependencia de la Administración, con los derechos y deberes de las entidades urbanísticas de conservación.

e) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón o planeamiento urbanístico u otras actuaciones determinadas.

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

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

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

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes.

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

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

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

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

CAPÍTULO III

Principios y objetivos de la actividad urbanística

Artículo 8. *Principios.*

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

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

- b) Subordinación al interés público, garantizando la utilización del suelo conforme al mismo y, en particular, la subordinación de las decisiones de transformación de suelo para uso residencial a la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.
- c) Remisión normativa al planeamiento, reservando a éste la determinación de los usos del suelo y, consecuentemente, del contenido urbanístico patrimonializable por la propiedad del suelo y las condiciones de ejercicio de la libertad de empresa en relación con la actividad urbanística.
- d) Colaboración y coordinación, garantizando una adecuada trabazón de las acciones de las diferentes Administraciones públicas con competencias concurrentes en relación con la actividad urbanística.
- e) Participación ciudadana, habilitando en los procedimientos para la adopción de decisiones urbanísticas los trámites de información y audiencia pública en los términos establecidos en las leyes.
- f) Transparencia, sometiendo cualesquiera instrumentos urbanísticos a publicidad en los términos establecidos en las leyes.
- g) Eficacia y eficiencia, adoptando las decisiones que procedan en relación con la ordenación urbanística y, especialmente, con su gestión para garantizar la consecución de los objetivos de interés general que las justifiquen y, especialmente, la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Artículo 9. *Objetivos.*

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

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

f) La protección del patrimonio cultural aragonés.

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

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

TÍTULO PRIMERO

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 10. *Régimen del suelo.*

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

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

3. La determinación de la situación básica de suelo urbanizado a los efectos establecidos en la legislación estatal no está condicionada, en tanto cuestión fáctica y reglada, por la clasificación y calificación urbanística de los terrenos conforme a esta Ley. Se entenderá que los terrenos están integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población en los siguientes supuestos:

a) Cuando, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable, concurren todas las circunstancias y cuentan con las dotaciones y servicios señalados en el artículo 12.a).

b) Cuando, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable, puedan llegar a concurrir todas las circunstancias y contar con las dotaciones y servicios señalados en el artículo 12.a), sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

4. Los terrenos que no se encuentren en la situación básica de suelo urbanizado lo estarán en la de suelo rural, conforme a los criterios establecidos en la normativa estatal y de conformidad con la ordenación territorial y urbanística que resulte de aplicación.

CAPÍTULO II

Clasificación urbanística del suelo

Sección 1.^a Clases y categorías

Artículo 11. *Clasificación y categorías.*

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

- a) Suelo urbano, consolidado o no consolidado.
- b) Suelo urbanizable, delimitado o no delimitado.
- c) Suelo no urbanizable, especial o genérico.

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

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

Sección 2.^a Suelo urbano

Artículo 12. *Concepto.*

Tendrán la condición de suelo urbano:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se considerarán integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión en contrario del plan general, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

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

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

Artículo 13. *Categorías.*

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

2. El plan general atribuirá la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que someta a actuaciones integradas de urbanización, sean o no de reforma interior. Cuando se trate de terrenos ya transformados conforme al artículo anterior, el plan general podrá atribuirles la condición de suelo urbano no consolidado sometiéndolos al régimen de actuaciones integradas, cuando resulte necesaria su urbanización o reurbanización mediante la ejecución de actuaciones integradas de urbanización para alcanzar alguno de los siguientes objetivos:

a) Delimitar unidades de ejecución, continuas o discontinuas, cuando el plan general atribuya un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, cuya ejecución requiera la gestión de una actuación integrada de urbanización.

b) Corregir aquellas situaciones en las cuales la urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente.

c) Establecer dotaciones de cesión obligatoria y gratuita.

3. El plan general atribuirá la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que deban someterse al régimen de las actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal. Tendrán la condición de suelo urbano no consolidado en todo caso los terrenos de suelo urbano en los que el planeamiento incrementa el aprovechamiento preexistente, de conformidad con la definición establecida en el artículo 131.5, aun cuando se encuentren completamente urbanizados.

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

Artículo 14. *Solar.*

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

a) Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.

b) Si no existiere planeamiento o si éste no concretare los requisitos, se precisará que, además de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 12.a), la vía a que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras o con pavimentación funcionalmente equivalente. En estos supuestos, la cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de veinte metros.

Sección 3.ª Suelo urbanizable

Artículo 15. *Concepto.*

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

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

Artículo 16. *Categorías.*

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

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

*Sección 4.ª Suelo no urbanizable*Artículo 17. *Concepto y categorías.*

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

a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general, y, en su caso, por los planes y proyectos de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.

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

Artículo 18. *Suelo no urbanizable genérico.*

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

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

Artículo 19. *Suelo no urbanizable especial.*

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

a) Los enumerados en el artículo 17.1.a).

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

CAPÍTULO III

Estatuto urbanístico de ciudadaníaArtículo 20. *Derechos del ciudadano.*

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

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

b) A la clasificación y calificación por los instrumentos de ordenación de suelo adecuado y suficiente, reservándose el que proceda para la construcción de viviendas protegidas, para, una vez urbanizado y edificado en su caso, hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 21. *Deberes del ciudadano.*

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

a) Preservar y contribuir a mejorar el medio ambiente natural y urbano.
b) Preservar el patrimonio cultural aragonés.
c) Respetar y hacer uso adecuado, atendidas sus características y función, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos y, en particular, del mobiliario urbano.

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

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

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

CAPÍTULO IV

Libertad de empresa y actividad urbanística

Artículo 22. *Planeamiento.*

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

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

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

1. La Administración y cualesquiera otras personas, ostenten o no la propiedad del suelo, podrán promover la urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable a través de las formas de gestión de la urbanización previstas en esta Ley, y de conformidad con las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.

2. El derecho y el deber de ejecutar el planeamiento conforme al régimen de las actuaciones integradas se adquiere por los particulares en virtud de acto expreso de aprobación del programa de compensación o de adjudicación de programa de urbanización, que deben ser publicados.

3. El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de esta Ley que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

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

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

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

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

c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

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

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

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

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

aplicable. En las actuaciones de dotación, esta cesión será la resultante de la aplicación del artículo 134.4.

f) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de la 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 25. *Consulta para la promoción de suelo urbanizable no delimitado.*

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

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

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

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

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

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

a) Declaración de la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de consulta, con determinación de la forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento a que, en su caso, pudiera dar lugar. En caso de determinación de formas de gestión indirecta, el acuerdo municipal deberá fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación.

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

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

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

6. La Administración de la Comunidad Autónoma sólo estará vinculada cuando, antes de la respuesta municipal a la consulta, el municipio hubiese recabado y obtenido informe favorable del Consejo de Urbanismo de Aragón o del Consejo Provincial de Urbanismo competente, según proceda. Dicho informe deberá emitirse y notificarse en el plazo de tres

meses desde que sea recabado por el municipio y producirá efecto durante cuatro años, salvo que antes de dicho plazo se revise el plan general. Transcurrido dicho plazo sin notificación alguna al municipio, el informe se entenderá emitido en sentido desfavorable.

CAPÍTULO V

Régimen estatutario de la propiedad del suelo

Sección 1.ª Contenido general

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

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

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

3. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 246, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés.

Sección 2.ª Derecho y deber de edificar

Artículo 27. *Régimen general.*

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

2. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello y la edificación conforme a lo establecido en los artículos 239 ó 240. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios o construcciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y se encuentren en condiciones de funcionamiento los servicios urbanísticos.

3. Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme a esta Ley, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar

en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 28. Régimen del suelo urbanizable delimitado.

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

2. Podrá edificarse en suelo urbanizable delimitado, previa aprobación del plan parcial, instrumentos de gestión y proyecto de urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 240 y con los efectos expresados en el mismo.

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

Artículo 29. Régimen del suelo urbanizable no delimitado.

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

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

1. En suelo no urbanizable genérico, los municipios podrán autorizar, mediante la licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Las destinadas a las explotaciones agrarias, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones agrarias, las vinculadas a usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivo agrícola de regadío, cultivo agrícola de secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, obras y mejoras agrícolas o invernaderos.

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

2. No podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en municipios sin plan general ni en aquellos cuyo plan general no lo autorice expresamente. Cuando lo autorice expresamente el plan general, los municipios podrán otorgar licencia de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme

al concepto de éste establecido en el artículo 246.2. Salvo que el plan general establezca condiciones más severas, se exigirá que exista una sola vivienda por parcela, que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes. El Gobierno de Aragón podrá ampliar o reducir, conforme a criterios objetivos, la parcela mínima para áreas homogéneas del territorio aragonés.

3. El plan general, de conformidad con lo que establezcan las directrices de ordenación del territorio, incluirá entre las circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, que deberán valorarse conjuntamente con cualesquiera otras que considere relevantes, las siguientes:

- a) Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
- c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
- d) Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- e) Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- f) Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros o distancia inferior que establezca el plan general.
- g) Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

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

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

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación; las infraestructuras de telecomunicaciones; las construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural, usos de carácter recreativo y deportivo; las destinadas a usos agrarios no incluidas en el artículo 30.1.a); las extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos; instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca; industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural, y las de las agrupaciones de defensa sanitaria.
- b) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública e interés social y contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, siempre que quede acreditada la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta para ello como consecuencia de la inexistencia de planeamiento general.

c) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. Cuando se trate de actuaciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, la autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

Artículo 32. *Procedimiento para la autorización especial.*

1. El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:

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

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

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

b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación, incluyendo los informes preceptivos exigibles, a información pública por plazo de quince días naturales y a informe del Consejo Provincial de urbanismo por plazo de dos meses. En el informe habrá de valorarse el interés público de la construcción o instalación, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural, la conveniencia y alcance de la renovación, así como las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse. El informe negativo comunicado dentro de plazo al municipio será vinculante.

c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente, sin perjuicio de la licencia de obras correspondiente. En la resolución deberán valorarse las mismas circunstancias que, conforme a la letra anterior, han de valorarse en el informe del Consejo Provincial de Urbanismo.

2. En caso de inactividad municipal, transcurridos tres meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta, y remitir directamente la documentación al Consejo Provincial de Urbanismo, comunicándolo al municipio. Si transcurren dos meses más sin que el municipio resolviera ni el Consejo Provincial de Urbanismo emitiera informe negativo, se entenderá obtenida la autorización, sin perjuicio de la licencia de obras.

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

1. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo

establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

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

3. No podrán autorizarse construcciones, instalaciones o usos que no estén previstos en los instrumentos señalados en el apartado primero.

Sección 3.ª Derecho a participar en actuaciones integradas

Artículo 34. Derecho a participar en actuaciones de urbanización.

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

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

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

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

Sección 4.ª Deberes

Artículo 35. Deberes.

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

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

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

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

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

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

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

4. El propietario de suelo que promueva la ejecución de actuaciones autorizadas conforme a los artículos 30 a 32 tendrá los siguientes deberes:

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

b) Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan mediante Ordenanza municipal, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no incluidos en el artículo 30.1.a).

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

CAPÍTULO VI

Participación en la actividad urbanística

Artículo 36. *Fomento, voluntariedad y colaboración.*

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

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

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

Artículo 37. *Entidades urbanísticas colaboradoras.*

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

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

TÍTULO SEGUNDO

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Plan general de ordenación urbana

Sección 1.^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) Primará la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo. El plan general incorporará un estudio territorial, urbanístico, ambiental y social específico de los nuevos núcleos de demanda de servicios urbanísticos que prevea, cuando sea posible conforme a esta Ley, justificando su implantación por razones de interés público.

b) Se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de quince años.

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

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

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

Artículo 40. *Ordenación estructural.*

1. El plan general de ordenación urbana establece la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que

resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, mediante las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo y determinando la secuencia lógica de desarrollo territorial y urbanístico mediante criterios detallados. En suelo urbano no consolidado deberán identificarse las áreas de reforma interior, distinguiéndolas de aquellos otros sectores o unidades que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante planes parciales conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley. Cuando el plan general identifique áreas de reforma interior, deberá contener las determinaciones a que se refiere el artículo 42.4 y 5, en su caso.

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

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

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

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

d) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas protegidas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio plan general de ordenación urbana o los planes sectoriales de aplicación, concretadas, cuando resulte exigible, en el estudio de necesidades de vivienda y de dotación de vivienda protegida, respetando en todo caso las reservas mínimas establecidas en la legislación de vivienda y habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.

e) Para el suelo urbanizable no delimitado, ya sea con carácter general o referido a áreas concretas del mismo, los usos, densidades y edificabilidades globales, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones detalladas para proceder a su delimitación garantizando su adecuada inserción en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a la delimitación. Tales criterios podrán establecerse con carácter general o diferenciado para cada una de las áreas en que se hubiera dividido a estos efectos el suelo urbanizable no delimitado, y podrán referirse a aspectos tales como los relativos a magnitud, usos, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos; mayores reservas de terrenos respecto de las legalmente exigibles para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional y sostenible ambiental y económicamente, todo ello con la finalidad de garantizar la adecuada inserción de cada nuevo sector en la estructura urbanística municipal. En particular, el plan

general podrá condicionar la delimitación de nuevos sectores al desarrollo de los de suelo urbanizable delimitado previstos en el mismo.

Deberán establecerse los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización cuyo incumplimiento habilitará al municipio para denegar la admisión a trámite de las iniciativas que se planteen. El plan general podrá establecer la reclasificación sin más trámite como no urbanizables genéricos de suelos clasificados como urbanizables no delimitados una vez transcurridos los plazos máximos que establezca para la delimitación de sectores. En defecto de previsión en el planeamiento, el plazo máximo será de diez años.

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

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

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

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

i) Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores y criterios y circunstancias cuya concurrencia hagan procedente la revisión del plan.

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

2. En Huesca, Teruel, Zaragoza y en aquellos municipios en los que por su relevancia territorial, urbanística, turística, presión inmobiliaria u otras circunstancias análogas se requiera en el informe previsto en el artículo 48.2.b), la ordenación estructural comprenderá, además, las siguientes determinaciones:

a) Estudio de movilidad comprensivo de la definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio plan general de ordenación urbana o los planes sectoriales de aplicación, ponderando los impactos sobre las redes supramunicipales de comunicaciones y transportes en función de los nuevos desarrollos previstos.

b) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés supramunicipal que requieran las características de estos municipios.

3. En los restantes municipios, el plan general de ordenación urbana podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en el apartado anterior.

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

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

- a) Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Deberán estimarse las densidades máximas resultantes de la aplicación de las ordenanzas de edificación y analizarse su impacto en el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.
- b) Delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.
- c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.
- d) Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- e) Establecimiento de plazos para la edificación.
- f) Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.
- g) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

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

1. Cuando el plan general prevea actuar directamente a través de unidades de ejecución, incluirá como ordenación pormenorizada, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, la determinación de la forma de gestión y plazos, así como las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano y, en su caso, la concreción de los terrenos en los que haya de localizarse la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.

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

- a) Fijación de la cuantía de las reservas mínimas de suelo para dotaciones locales que habrá de prever el planeamiento de desarrollo, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
- b) Concreción de los terrenos en los que haya de localizarse la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta en los supuestos establecidos en la legislación de vivienda.
- c) Bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.
- d) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

3. En las actuaciones de dotación en suelo urbano no consolidado la ordenación pormenorizada incluirá en todo caso las reservas dotacionales locales correspondientes al aprovechamiento adicional otorgado.

4. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima en el suelo urbano no consolidado serán los establecidos en esta Ley para los planes parciales.

5. No obstante, en las áreas de reforma interior, el plan general podrá:

- a) Reducir o eliminar, justificándolo expresa y suficientemente, los módulos mínimos de reserva exigibles en la ordenación de concretos sectores o unidades cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable su exigencia o resulte ésta incompatible con una ordenación coherente, ponderando la viabilidad de las actuaciones, las concretas necesidades dotacionales en los diferentes ámbitos que

podieran delimitar y la conveniencia de equiparar los niveles dotacionales del suelo urbano con los del suelo urbanizable y urbano no consolidado que haya de ordenarse mediante plan parcial.

b) Elevar, de forma igualmente expresa y suficientemente motivada, hasta un máximo de ciento cincuenta viviendas por hectárea o la de la zona de ordenación en que se encuentre, si fuere superior, la densidad máxima admisible en concretos sectores o unidades.

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

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

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

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

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

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

2. El plan general podrá establecer las determinaciones previstas en el artículo 42.1 respecto de sectores del suelo urbanizable delimitado para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluyendo en todo caso los plazos de ejecución de los correspondientes sectores y unidades. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán los establecidos en esta Ley para los planes parciales.

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

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

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

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

2. La delimitación de sectores deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad y ser coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural establecida en el plan general. Su perímetro se configurará con viarios y alineaciones propias de la ordenación estructural o subsidiariamente de la pormenorizada del sector, con los límites del suelo no urbanizable o con otros elementos suficiente y motivadamente significativos del modo más racional posible para la estructuración urbanística del territorio.

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

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

a) Régimen de protección diferenciada, que no tenga carácter estructural, de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable genérico o especial, indicando las actividades prohibidas, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.

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

Artículo 47. *Documentación.*

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

- a) Memoria.
- b) Planos de información y de ordenación urbanística, incluyendo los mapas de riesgos.
- c) Catálogos.
- d) Normas urbanísticas.
- e) Estudio económico, que analizará específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y, de conformidad con el estudio de necesidades de vivienda, cuando sea preceptivo, residenciales.
- f) Documentación ambiental, sea el informe de sostenibilidad ambiental o la memoria ambiental, según proceda en función de la fase del procedimiento de aprobación.

2. En los municipios obligados a reservar terrenos para vivienda protegida, la memoria del plan general incluirá un estudio de 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.

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 municipio. En el momento en que los trabajos de elaboración del mismo hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, el avance de plan general redactado conforme a los mismos se expondrá al público con objeto de que, durante el plazo mínimo de un mes, puedan formularse sugerencias y alternativas por cualquier persona. En ningún caso se entenderá iniciado el procedimiento de aprobación del plan mientras éste no haya recibido la aprobación inicial.

2. El avance incluirá el análisis preliminar de incidencia ambiental y se remitirá, simultáneamente y junto con las sugerencias y alternativas planteadas durante el periodo de información pública indicado en el apartado anterior, a los siguientes órganos:

- a) Al órgano ambiental competente, a los efectos establecidos en el artículo 15 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
- b) A los departamentos competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio, con objeto de que emitan informe mediante resolución conjunta respecto del avance dentro del plazo de un mes. Dicho informe será notificado al órgano ambiental y su contenido será determinante del contenido del documento de referencia.

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

4. Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la memoria ambiental conforme a lo establecido en el

artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. La memoria ambiental deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud.

5. Una vez notificada la memoria ambiental por el órgano ambiental, el Ayuntamiento Pleno, en función del contenido de la misma y del resultado de la información pública, podrá aprobar provisionalmente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones formuladas e integrando en el mismo los aspectos ambientales conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

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

Artículo 49. *Aprobación definitiva.*

1. La aprobación definitiva del plan general corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo, salvo cuando se trate de un municipio capital de Provincia o de un plan conjunto de varios municipios de distintas provincias, supuestos en los que la competencia corresponde al Consejo de Urbanismo de Aragón.

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

3. Son motivos de alcance supralocal los siguientes:

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

b) La compatibilidad, articulación y conexión entre las infraestructuras y restantes elementos supralocales que vertebran el territorio y las infraestructuras locales resultantes de la ordenación estructural.

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

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

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

4. Son motivos de legalidad los siguientes:

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

b) La tramitación del planeamiento urbanístico.

c) La documentación del planeamiento urbanístico.

d) La interdicción de la arbitrariedad.

5. Cuando, dentro del plazo de un mes desde la remisión del expediente, el órgano competente para la aprobación definitiva observase que se han infringido aspectos esenciales del procedimiento o que la documentación remitida es incompleta hasta el punto de impedir su pronunciamiento fundado, devolverá el expediente al municipio y archivará las actuaciones, sin perjuicio de la continuación del procedimiento en sede municipal y de su posterior remisión, de nuevo, a la Administración autonómica a los efectos de esta Ley.

6. El órgano competente para resolver podrá ampliar el plazo para emitir su resolución conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

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

Artículo 50. *Aprobación parcial.*

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

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

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

CAPÍTULO II

Planes parciales

Sección 1.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.

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

Artículo 53. *Densidad y edificabilidad.*

1. La densidad y edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo de ordenación adoptado, general y por sectores, y, por tanto, proporcionadas a las características del municipio y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico.

2. La densidad y edificabilidad resultantes de la ordenación pormenorizada establecida por los planes parciales no podrán superar los siguientes parámetros:

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

b) En sectores de uso característico residencial turístico, la densidad máxima que establezca el plan general, con una edificabilidad máxima de medio metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo o la inferior que establezca el mismo plan general.

c) En sectores de uso característico industrial o terciario, una edificabilidad máxima de un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.

Artículo 54. *Módulos de reserva.*

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

a) En el suelo residencial, en función del número máximo de habitantes potenciales, computándose un habitante por cada treinta metros cuadrados construibles de uso residencial.

b) En el suelo industrial o de servicios, en función de la superficie construida permitida, computándose una unidad de reserva por cada treinta y cinco metros cuadrados de superficie construida de tales usos.

c) Cuando existan varios usos en el sector, las reservas mínimas exigibles deberán calcularse respecto de las diferentes superficies afectadas correspondientes a dichos usos. Todos los usos generarán las reservas que resulten exigibles.

d) Cuando sobre una misma superficie resulten compatibles el uso característico del sector y otros, se tomará como uso para la determinación de las reservas exigibles el uso característico.

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

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

b) Sistema local de equipamientos, comprensivo de equipamiento docente, social, deportivo o polivalente.

3. En municipios obligados a realizar reservas para vivienda protegida, los planes parciales deberán cumplir el sistema autonómico de vivienda social en alquiler, que quedará sujeto a las siguientes reglas:

a) Las viviendas se destinarán a residencia en régimen de alquiler de personas con necesidades de asistencia residencial o de emancipación, garantizando en todo caso la titularidad pública del suelo y la recuperación por la Administración de la plena posesión del mismo y de la edificación que soporte, en plazo no superior a cuarenta años.

b) La edificabilidad correspondiente al sistema autonómico de vivienda social, que será coherente con la del entorno en que se ubique, será dotacional pública, no se considerará lucrativa ni se computará para el cálculo del aprovechamiento medio, a efectos de densidad o como reserva de suelo para vivienda protegida.

c) Las viviendas sociales en alquiler quedarán sujetas al régimen de vivienda protegida de Aragón que corresponda, de promoción pública o privada, y podrán acogerse

a las medidas de financiación que establezcan los planes de vivienda. No podrán calificarse como viviendas protegidas en régimen de alquiler con opción de compra.

d) La reserva mínima será de dos metros cuadrados por habitante en Huesca, Teruel y Zaragoza, y un metro cuadrado y medio en los restantes municipios en los que sea exigible.

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

a) Diez por ciento de la superficie del sector o, si la reserva resultante fuere superior, seis metros cuadrados por habitante para parques y jardines, plazas y paseos peatonales y áreas de juego. No se computarán en ningún caso a este respecto ni el sistema general de espacios libres públicos ni los equipamientos deportivos.

b) Cinco metros cuadrados de terreno por habitante para equipamiento docente, social o deportivo. Los terrenos para equipamiento docente deberán estar agrupados para formar unidades escolares completas.

c) Una plaza de aparcamiento por cada tres habitantes, debiendo localizarse, además, un veinte por ciento más de plazas en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.

5. En las urbanizaciones turísticas, de segunda residencia, industriales y de servicios, podrá destinarse la reserva de terrenos para equipamiento docente, total o parcialmente, a incrementar las reservas para el sistema local de espacios libres, deportivo, social o aparcamientos. En las urbanizaciones turísticas, el plan general reservará al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista con destino a alojamientos turísticos.

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

Artículo 55. *Documentación.*

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

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

Sección 2.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 resulte preceptiva la consulta al órgano ambiental para que éste se pronuncie acerca de la procedencia de someter el plan a evaluación ambiental, el documento sometido a aprobación inicial incluirá el análisis preliminar de incidencia ambiental y, una vez realizado el trámite de información pública al que se refiere el apartado anterior, se remitirá también a los siguientes órganos:

a) Al órgano ambiental competente, a los efectos establecidos en el artículo 13 de la Ley 7/2006, de 22 de junio.

b) A los departamentos competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio, con objeto de que emitan informe mediante Resolución conjunta respecto del plan parcial inicialmente aprobado dentro del plazo de un mes. Dicho informe será notificado al órgano ambiental y, de exigir éste la evaluación ambiental, su contenido será determinante del contenido del documento de referencia.

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

Una vez notificada la memoria ambiental por el órgano ambiental, el Ayuntamiento Pleno, en función del contenido de la misma y del resultado de la información pública, podrá acordar la remisión al órgano autonómico competente.

3. Corresponde emitir el informe al Consejo Provincial de Urbanismo, salvo cuando se trate de un municipio capital de Provincia o de un plan conjunto de varios municipios de distintas provincias, supuestos en los que la competencia corresponde al Consejo de Urbanismo de Aragón. El plazo para emitir y comunicar al municipio el informe será de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable. El informe se emitirá conforme a los mismos criterios que para la aprobación definitiva de planes generales establece el artículo 49.

4. El informe tendrá carácter vinculante en los siguientes supuestos:

a) En todos los municipios, excepto en las capitales de provincia, respecto de planes parciales que delimiten y ordenen suelo urbanizable no delimitado.

b) En municipios con población inferior a ocho mil habitantes respecto de planes parciales que ordenen suelo urbanizable delimitado.

En los demás casos, el informe autonómico no tendrá carácter vinculante.

5. Cuando, dentro del plazo de un mes desde la remisión del expediente, los órganos que asistan al Consejo de Urbanismo competente observasen que se han infringido aspectos esenciales del procedimiento o que la documentación remitida es incompleta hasta el punto de impedir su pronunciamiento fundado, el servicio provincial devolverá el expediente al municipio y archivará las actuaciones, sin perjuicio de la continuación del

procedimiento en sede municipal y de su posterior remisión, de nuevo, a la Administración autonómica a los efectos de esta Ley. De la devolución se dará cuenta al Consejo de Urbanismo competente.

6. El órgano autonómico competente para emitir informe podrá ampliar el plazo para ello por un mes adicional.

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

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

Sección 3.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 primero se hubiera formulado ante el municipio en expediente completo.

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

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

Artículo 59. Documentación.

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

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

Artículo 60. Procedimiento.

1. El procedimiento de aprobación de los planes parciales de iniciativa no municipal será el establecido en el artículo 57 para los de iniciativa municipal, con las siguientes especialidades:

- a) El Alcalde podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales, cuando no habiendo mediado la consulta a la que se

refiere el artículo 25 o habiendo transcurrido el plazo de vigencia de la respuesta a la misma, la ordenación propuesta, objetivos o plazos de desarrollo no resulten compatibles con la ordenación territorial y urbanística del municipio y en casos de ilegalidad manifiesta. Se entenderá otorgada la aprobación inicial por el transcurso de seis meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

b) En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, podrá observarse el trámite de información pública y audiencia a los interesados conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta de esta Ley. Además, en este mismo supuesto, cuando resulte preceptiva la consulta al órgano ambiental para que éste se pronuncie acerca de la procedencia de someter el plan a evaluación ambiental, el promotor remitirá el documento sometido a aprobación inicial a los órganos establecidos en el artículo 57.2.a) y b).

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

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

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

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

CAPÍTULO III

Planes especiales

Artículo 61. *Contenido.*

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

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

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

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

Artículo 62. *Planes independientes.*

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

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

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

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

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

2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes generales en los artículos 48 a 50.

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

Artículo 63. *Desarrollo de directrices territoriales.*

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

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

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

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

Artículo 64. *Desarrollo del plan general.*

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

a) El desarrollo de los sistemas generales.

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

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

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

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

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

g) Otras finalidades análogas.

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

Artículo 65. *Planes especiales de reforma interior.*

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

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

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

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

Artículo 66. *Conjuntos de interés cultural.*

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

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

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

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

3. Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Artículo 68. *Procedimiento.*

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

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

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

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

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

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

Sección 2.^a Ordenanzas de edificación

Artículo 69. Ordenanzas de edificación.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

Disposiciones comunes

Sección 1.^a Suspensión de licencias

Artículo 70. Supuestos.

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

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

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

Artículo 71. Plazos.

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

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

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

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

Sección 2.^a Efectos

Artículo 72. *Obligatoriedad.*

1. Los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los planes, normas y ordenanzas urbanísticas.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los planes, normas y ordenanzas urbanísticas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

Artículo 73. *Ejecutividad.*

1. Los planes urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva, el texto íntegro de las normas que contengan y, en los supuestos previstos en esta Ley, el documento refundido de planeamiento. Cuando el plan urbanístico haya sido sometido a evaluación ambiental deberá publicarse simultáneamente la documentación señalada en el artículo 20 de la Ley 7/2006, de 22 de junio.

2. Si la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, los planes carecerán de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fueran publicados el documento refundido o la aprobación definitiva de la correspondiente rectificación.

Artículo 74. *Legitimación de expropiaciones.*

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

Artículo 75. *Edificios fuera de ordenación.*

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.

2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

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

Sección 3.^a Vigencia y alteración

Artículo 76. *Régimen general.*

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

2. En los casos de grave incumplimiento por los municipios en el ejercicio de competencias urbanísticas que impliquen una manifiesta afectación a la ordenación del

territorio y urbanismo competencia de la Comunidad Autónoma de Aragón, así como en aquellos supuestos en que expresamente lo establezcan la legislación de ordenación del territorio o la legislación sectorial, el Gobierno de Aragón, previa audiencia al municipio o municipios afectados, informe del Consejo de Urbanismo de Aragón, dictamen del Consejo Consultivo de Aragón y acuerdo de las Cortes de Aragón, podrá suspender total o parcialmente la eficacia de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico y, excepcionalmente, atribuir al Departamento competente en materia de urbanismo el ejercicio de la potestad de planeamiento que corresponde a los municipios.

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

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

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

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

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

Artículo 77. *Revisión.*

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

2. Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las siguientes:

a) Las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectadas, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

b) Las que determinen, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria, la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria.

3. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Artículo 78. *Procedimiento de modificación.*

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

a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

2. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso del plan general, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal, con las siguientes especialidades:

a) La competencia para emitir el informe corresponderá al Consejo de Urbanismo de Aragón, o al Consejo Provincial de Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 49.1.

b) El informe del órgano autonómico competente, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el municipio.

3. Cuando la modificación prevea la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo podrá éste tramitarse simultáneamente con dicha modificación en expediente separado, sin perjuicio de lo establecido respecto de los sectores concertados de urbanización prioritaria y en el artículo 43.2.

Artículo 79. *Requisitos especiales.*

1. Cuando la modificación del plan tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, se observarán los módulos de reserva que resulten de aplicación conforme a esta Ley. No obstante, si la superficie afectada por la modificación fuese inferior a mil metros cuadrados construidos, mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.

2. Cuando la modificación del plan incremente la densidad residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, que deberán ubicarse preferentemente en el ámbito objeto de la modificación. En suelo urbano consolidado, cuando no sea posible prever dichos espacios, el planeamiento deberá imponer que la materialización de la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva se produzca en metálico o, mediando convenio urbanístico anejo al planeamiento, en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.

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

4. Cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

Artículo 80. *Modificaciones dotacionales.*

La fijación del destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento docente, social o deportivo podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde y posterior sumisión a información pública e informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo común de un mes. En las modificaciones de los planes generales de municipios capitales de Provincia o de los planes generales conjuntos de varios municipios de distintas provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo Superior de Urbanismo.

Sección 4.ª Documentos refundidos de planeamiento

Artículo 81. *Documentos refundidos de planeamiento.*

1. El órgano competente para la aprobación definitiva de cualesquiera instrumentos de ordenación urbanística, así como aquel que ostente la competencia para emitir informes urbanísticos que pudieran tener efecto vinculante para el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva, podrán condicionar total o parcialmente la eficacia de dichos instrumentos a la elaboración de un documento refundido que recoja las determinaciones resultantes del informe vinculante o de la aprobación definitiva.

2. El documento refundido se presentará ante el órgano que requirió su elaboración. Dicho órgano deberá pronunciarse expresamente en el plazo de dos meses desde la presentación del documento sobre su adecuación a lo requerido, levantando total o parcialmente, según proceda, la suspensión de su eficacia. El transcurso de dicho plazo sin pronunciamiento expreso comportará el levantamiento de la suspensión.

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

4. Deberán publicarse el acuerdo de aprobación del texto refundido, así como los correspondientes documentos con valor normativo.

TÍTULO TERCERO

Instrumentos de política urbanística y de suelo

CAPÍTULO I

Directriz especial de urbanismo

Artículo 82. *Objeto.*

1. La directriz especial de urbanismo tiene por objeto:

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

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

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

Artículo 83. *Marco normativo de referencia.*

Integrarán el marco normativo de referencia las siguientes determinaciones:

- a) El establecimiento de soluciones-tipo para las cuestiones que se plantean con mayor frecuencia en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a la experiencia práctica y, en todo caso, conforme a lo establecido expresamente en esta Ley, para la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías.
- b) El diseño de modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación, de las zonas de borde de los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado o de los aprovechamientos más usuales en la práctica urbanística, cualquiera que sea la clasificación del suelo, con determinación para cada caso de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, con carácter general o referidos a ámbitos territoriales determinados.
- c) La fijación de requisitos de calidad urbanística de la ordenación de conformidad con la norma técnica de planeamiento.
- d) La modulación de las determinaciones que puedan contener los planes generales de ordenación urbana, en desarrollo de la regulación legal y reglamentaria, en atención a la caracterización de los municipios en el sistema de ciudades de Aragón.
- e) Las prescripciones técnicas para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento, de conformidad con la norma técnica de planeamiento.

Artículo 84. *Marco normativo subsidiario.*

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

Artículo 85. *Procedimiento y efectos.*

1. La directriz especial de urbanismo se tramitará y aprobará en la forma establecida en la legislación de ordenación del territorio.
2. La directriz especial de urbanismo producirá los efectos establecidos en la legislación de ordenación del territorio de conformidad con las siguientes reglas:
 - a) El marco normativo de referencia no tendrá carácter vinculante para los municipios salvo que específicamente se establezca lo contrario.
 - b) El marco normativo subsidiario tendrá carácter vinculante, salvo que específicamente se establezca lo contrario.
3. Los contenidos no vinculantes podrán ser asumidos voluntariamente como propios del plan general en los términos que en el mismo se establezcan.

CAPÍTULO II

Sistema de información urbanística de Aragón

Artículo 86. *Contenido.*

1. El sistema de información urbanística de Aragón tiene por objeto recopilar y difundir la información urbanística generada por las Administraciones públicas aragonesas, facilitando su conocimiento y el acceso público a la misma.
2. El sistema de información urbanística de Aragón deberá garantizar el acceso telemático a la información y tendrá carácter cooperativo, integrando los sistemas de información de las diferentes Administraciones competentes en la materia.

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

CAPÍTULO III

Planes y proyectos de interés general de Aragón

Sección 1.^a Objeto y tipología

Artículo 87. Objeto.

1. Mediante la aprobación de los planes y proyectos de interés general de Aragón previstos en la legislación de ordenación del territorio, podrán autorizarse en suelo urbanizable no delimitado y suelo no urbanizable actuaciones de urbanización y edificación para las siguientes finalidades:

- a) La ejecución de grandes equipamientos, redes e infraestructuras de servicios públicos o de interés general.
- b) La ejecución de los programas y políticas públicas de suelo y vivienda.
- c) Implantación de actividades industriales y de servicios de especial importancia.
- d) La ejecución de cualesquiera actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas, en todo caso, por la Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios para el ejercicio conjunto de sus competencias. Podrán también participar en los correspondientes convenios o conciertos otras Administraciones.
- e) Otras finalidades expresamente establecidas por Ley.

2. Podrán también aprobarse planes y proyectos de interés general de Aragón en suelo urbanizable delimitado una vez hayan transcurrido los plazos máximos para su ejecución que resulten de aplicación conforme a esta Ley.

Artículo 88. Tipología.

1. Los planes de interés general de Aragón podrán autorizar la urbanización para cualquiera de las finalidades previstas en el artículo anterior, apartado primero, en cuyo caso serán directamente ejecutables hasta lograr la total funcionalidad de la urbanización precisa. Los actos de edificación y uso del suelo posteriores a la ejecución de la urbanización quedarán sujetos al régimen de autorización y control establecido con carácter general en esta Ley.

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

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

Sección 2.ª Procedimiento

Artículo 89. *Declaración del interés general.*

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

Artículo 90. *Competencia para la tramitación.*

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

Artículo 91. *Reserva, tanteo y retracto.*

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

Artículo 92. *Procedimiento.*

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

de impacto ambiental, cuando resulte exigible, deberán ser notificadas en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud.

6. Notificadas la memoria ambiental y la declaración de impacto ambiental, cuando resulten exigibles, podrá aprobarse definitivamente el plan o proyecto con las modificaciones que procedieren.

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

Sección 3.ª Consorcio de interés general

Artículo 93. Consorcio de interés general.

1. Declarado el interés general de Aragón, deberá procederse a la creación de un consorcio de interés general que asumirá la gestión del plan o proyecto de interés general de Aragón.

2. En el consorcio de interés general tendrán derecho a participar exclusivamente la Administración de la Comunidad Autónoma, las entidades locales afectadas, la Administración General del Estado y entidades privadas sin ánimo de lucro que tengan finalidades de interés público concurrentes, cuya representación en los órganos de gobierno estará en función de sus respectivas aportaciones.

3. El consorcio de interés general se constituirá en el plazo máximo de dos meses desde la declaración del interés general. Cuando los municipios afectados renuncien a participar en el consorcio o transcurra dicho plazo sin que la constitución del consorcio haya tenido lugar, la Administración de la Comunidad asumirá directamente la totalidad de las competencias precisas para la gestión del plan o proyecto de interés general. Las entidades locales afectadas podrán asociarse voluntariamente, en la forma que reglamentariamente se determine, a la actividad de la Administración autonómica, cabiendo igualmente, desde que adopten dicha iniciativa y previo convenio interadministrativo, la organización en forma consorcial.

4. La promoción, gestión y ejecución de planes o proyectos de interés general de Aragón podrá también tener lugar a través de sociedades urbanísticas, siempre bajo la dependencia directa de la Administración de la Comunidad Autónoma o de consorcio de interés general.

Sección 4.ª Contenido y efectos

Artículo 94. Contenido general.

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

Artículo 95. Determinaciones.

1. Los documentos integrantes de los planes o proyectos de interés general de Aragón establecerán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación del ámbito objeto de ordenación o actuación.
- b) Los estudios previos de las instalaciones o edificaciones objeto de la actuación.
- c) Las previsiones contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, si los hubiere, y la articulación con las mismas, incluyendo específicamente la determinación de las posibles discrepancias con la ordenación urbanística determinantes de su necesaria alteración conforme a esta Ley.

d) El análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.

e) La programación temporal de la ejecución del plan o proyecto de interés general de Aragón, con previsión, en su caso, de distintas fases en la ejecución de las obras.

f) Un estudio económico-financiero, en el que se precisarán los costes del proyecto de interés general de Aragón, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y las fuentes de financiación a utilizar, y se justificará su viabilidad económica y el canon que en su caso deba pagarse al municipio.

g) La propuesta de convenio interadministrativo con el municipio en relación con el momento y condiciones de recepción por éste de la urbanización y, en su caso, asunción de la tutela de la entidad de conservación, las cesiones obligatorias, la cesión de aprovechamiento y, en general, sobre la gestión del proyecto de interés general de Aragón.

2. Los planes de interés general de Aragón incluirán también la ordenación que ha de ejecutarse con el grado de detalle del plan parcial y, en todo caso, las determinaciones propias del proyecto de urbanización. Asimismo, incluirán los documentos necesarios para iniciar el expediente expropiatorio o de reparcelación forzosa, cuando hayan de gestionarse directamente, o el procedimiento de aprobación del programa o programas de compensación o urbanización precisos, cuando haya de gestionarse indirectamente.

3. Los proyectos de interés general de Aragón incluirán también los proyectos precisos para ejecutar la edificación que autoricen con el grado de detalle exigible para la obtención de licencia urbanística y, en su caso, de actividad, incluyendo la urbanización complementaria que pudieran precisarse.

4. Los documentos integrantes de los planes o proyectos de interés general de Aragón podrán establecer cuantas determinaciones adicionales sean precisas, incluso las propias del plan general y, entre ellas, las siguientes:

a) Las determinaciones que afecten a la ordenación estructural o pormenorizada del suelo urbano o urbanizable delimitado cuando resulte estrictamente indispensable para garantizar su adecuada inserción en la trama urbana y, en particular, su conexión con las infraestructuras supramunicipales o los sistemas generales existentes o previstos, así como el establecimiento y prestación de los servicios, indicando la forma de financiación de las actuaciones que contemple, que podrá ser total o parcialmente a cargo del propio plan o proyecto de interés general de Aragón o, previa alteración del planeamiento urbanístico, de otros ámbitos de gestión urbanística ajenos al mismo conforme a lo establecido en esta Ley. El municipio o municipios afectados deberán pronunciarse expresamente, en el trámite de informe al que se refiere el artículo 92.4, sobre la adecuación de estas determinaciones a la ordenación estructural del plan general, si lo hubiere, y la viabilidad de las formas de financiación planteadas en el plan o proyecto de interés general de Aragón. De no hacerlo, o cuando manifieste la disconformidad con la ordenación estructural, la cuestión se someterá a la consideración del Gobierno de Aragón en el trámite de aprobación definitiva del plan o proyecto de interés general de Aragón, que decidirá lo que proceda.

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

Artículo 96. Documentación.

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

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

Artículo 97. Efectos.

1. Atendidas la modalidad de actuación que autoricen y la clasificación originaria de los terrenos a los que afecten, siempre que sea necesario en función de las determinaciones de la ordenación urbanística vigente, la aprobación de planes o proyectos de interés general de Aragón determinará la clasificación y calificación urbanísticas de los terrenos que constituyan su ámbito, conforme a los destinos que prevean, quedando adscritos a los correspondientes usos públicos los destinados a dotaciones locales o sistemas generales.

2. El acuerdo de aprobación del plan o proyecto implicará la declaración de utilidad pública o el interés social de las expropiaciones que, en su caso, sean necesarias para la ejecución del mismo, llevando implícita la declaración de necesidad de ocupación, en las condiciones establecidas por la legislación de expropiación forzosa. Asimismo, podrá implicar, cuando se establezca motivadamente en el plan o proyecto de interés general de Aragón, la declaración de urgencia de las expropiaciones precisas.

3. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planes o proyectos de interés general de Aragón vincularán a los instrumentos de planeamiento de los municipios afectados y prevalecerán sobre los mismos. En todo caso, el Consejero competente en materia de urbanismo podrá ordenar la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en esta Ley, con objeto de adaptarlo en lo que proceda al contenido del plan o proyecto de interés general de Aragón.

4. A los planes o proyectos de interés general de Aragón les serán de aplicación las disposiciones sobre suspensión de licencias, efectos, vigencia y alteración y documentos refundidos de planeamiento que se establecen en el capítulo quinto del Título II, en cuanto resulten compatibles con las establecidas en este capítulo.

Sección 5.^a Ejecución**Artículo 98. Ejecución.**

1. La ejecución tendrá lugar bajo la dependencia del Departamento competente en materia de urbanismo, conjuntamente con el Departamento promotor, si fuere diferente. Corresponderán a la Administración de la Comunidad Autónoma para la ejecución de los planes o proyectos de interés general de Aragón cuantas potestades y competencias atribuye esta Ley a los municipios para la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. Corresponde al Consejero del Departamento competente en materia de urbanismo, conjuntamente con el Consejero del Departamento promotor, si fuere diferente, la aprobación de planes o proyectos complementarios o modificados de urbanización, expedientes de expropiación, proyectos de reparcelación, programas de compensación, programas de urbanización o cualesquiera instrumentos de gestión precisos para la ejecución del proyecto de interés general de Aragón.

3. La ejecución de los planes o proyectos de interés general de Aragón podrá realizarse directa o indirectamente conforme a lo establecido en esta Ley, a elección de la Administración. Podrán delimitarse ámbitos de gestión directa y de gestión indirecta en un mismo plan o proyecto de interés general de Aragón.

4. Los organismos públicos, consorcios y empresas públicas, incluidas las sociedades urbanísticas reguladas en esta Ley tendrán la condición de beneficiarios de la expropiación en los términos establecidos en la legislación de expropiación forzosa cuando promuevan, gestionen o ejecuten planes o proyectos de interés general de Aragón.

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

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

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

b) No obstante, cualesquiera cesiones tendrán lugar a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma para su posterior entrega al municipio, salvo que, mediando el correspondiente convenio interadministrativo simultáneo o posterior al plan de interés general de Aragón, se pacte la realización de las cesiones directamente al municipio. Podrá pactarse la transmisión al municipio de los terrenos correspondientes para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento mediante la aprobación definitiva por el órgano autonómico competente del proyecto de reparcelación.

c) Salvo que lo haya hecho en un momento anterior, la Administración de la Comunidad Autónoma deberá entregar al municipio los terrenos correspondientes a las cesiones a las que se refiere la letra anterior cuando éste reciba la urbanización y, en su caso, asuma la tutela de la entidad de conservación.

d) Salvo pacto en contrario en el convenio al que se refiere la letra b), el municipio no podrá disponer en forma alguna de los terrenos en los que se localice la cesión de aprovechamiento medio hasta que reciba la urbanización y, en su caso, asuma la tutela de la entidad de conservación. Dicha prohibición de disponer se hará constar expresamente en el proyecto de reparcelación, si lo hubiere, y deberá inscribirse en todo caso en el Registro de la Propiedad.

e) En el convenio al que se refiere la letra b) podrá acordarse la realización de la cesión de aprovechamiento a favor del consorcio de interés general o de la sociedad urbanística gestora del plan de interés general de Aragón, pudiendo computarse en tales casos como aportación al consorcio o al capital social respectivamente.

CAPÍTULO IV

Programas de coordinación del planeamiento urbanístico

Artículo 100. *Objeto.*

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

Artículo 101. *Determinaciones.*

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

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

Artículo 102. *Procedimiento.*

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

CAPÍTULO V

Norma técnica de planeamiento

Artículo 103. *Objeto.*

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

Artículo 104. *Contenido.*

La norma técnica de planeamiento tendrá el siguiente contenido:

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

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

f) Los criterios y contenidos para la elaboración del informe de sostenibilidad ambiental.

Artículo 105. *Procedimiento y efectos.*

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

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

3. Compete al Gobierno de Aragón aprobar la norma técnica de planeamiento a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, oído el Consejo de Urbanismo de Aragón.

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

CAPÍTULO VI

Convenios urbanísticos

Artículo 106. *Objeto.*

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

2. Estos convenios tendrán carácter administrativo.

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

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

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

c) Los que prevean obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las que procedan legalmente sobre el ámbito objeto del convenio en perjuicio de propietarios afectados incluidos en dicho ámbito que no sean parte en el convenio, incluso en aquellos supuestos en los que aun siendo asumidas únicamente por las partes firmantes del convenio, se prevea la posterior repercusión o asunción de dichas cargas, aun voluntariamente, por el resto de propietarios.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas.

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

- a) Los anuncios de información pública en boletines oficiales que resulten preceptivos conforme a esta Ley incluirán el texto íntegro del convenio.
- b) Las administraciones que los suscriban deberán comunicar al Registro público de convenios urbanísticos los acuerdos de aprobación definitiva de cualesquiera convenios urbanísticos y el texto íntegro de los mismos.

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

Artículo 107. *Convenios de planeamiento.*

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

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

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

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

Artículo 108. *Convenios de gestión.*

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

2. Excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida de Aragón incluido en el ámbito correspondiente, mediando convenio, el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento subjetivo correspondiente al municipio podrá tener lugar de las siguientes formas:

- a) Mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico.
- b) Mediante la entrega de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, o en construcciones situadas en dicha

clase y categoría de suelo, pudiendo también computarse por tal concepto su coste de rehabilitación, que deberá ejecutarse conforme a lo establecido en la normativa de contratación del sector público.

3. Cuando se sustituya la forma ordinaria de cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico deberá incluirse en el expediente valoración de dicho aprovechamiento realizada por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente.

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

Artículo 109. *Registro público de convenios.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma llevará un Registro público de convenios urbanísticos en el que se inscribirán todos los convenios urbanísticos definitivamente aprobados.

2. El Registro público de convenios será accesible por medio telemáticos.

3. El régimen jurídico del Registro público de convenios será establecido reglamentariamente.

CAPÍTULO VII

Patrimonios públicos de suelo

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 110. *Constitución.*

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

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

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

Artículo 111. *Destino.*

1. Los patrimonios públicos de suelo deberán gestionarse con la finalidad de regular el mercado de terrenos, mejorar la escena urbana, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. Los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo deberán destinarse preferentemente a la construcción de viviendas protegidas o, en su defecto, a otros fines de interés social.

3. Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio público del suelo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable o, mediante acuerdo específico del órgano competente, a los usos propios de su destino, entre los que se incluyen en todo caso los siguientes:

a) Las obras de urbanización.

b) La obtención y ejecución de dotaciones locales en suelo urbano consolidado o de sistemas generales.

c) La construcción de equipamientos públicos u otras instalaciones de uso público autonómico o municipal, siempre que sean promovidas por las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales.

d) Las actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación de vivienda y de renovación urbana.

e) Los gastos de realojo y retorno.

f) La compra y, en su caso, rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamientos públicos.

Artículo 112. *Bienes integrantes.*

Integrarán el correspondiente patrimonio público del suelo los siguientes terrenos:

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

b) Los obtenidos como consecuencia de cesiones o expropiaciones urbanísticas de cualquier clase, salvo que los terrenos cedidos estén afectos al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales públicas en tanto se mantenga la 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 113. *Reservas de terrenos.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 64.1.f), los planes y proyectos de interés general de Aragón y los planes generales de ordenación urbana podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos u otros bienes inmuebles de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. En ausencia de los instrumentos anteriores o de determinaciones en los mismos, el municipio podrá también prever dichas reservas en cualquier clase de suelo por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. El establecimiento o delimitación de áreas de reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo comporta la sujeción de cuantas transmisiones se efectúen de terrenos u otros bienes inmuebles reservados a los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración que estableció o declaró la reserva y la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa por tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por dos años más por causa justificada, previa audiencia a los propietarios afectados.

3. Las sociedades urbanísticas públicas o con capital mayoritariamente público podrán tener la condición de beneficiarias de la expropiación para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo cuando así lo acuerde la Administración que declaró la reserva.

4. La incorporación al proceso urbanizador y edificatorio de los terrenos u otros bienes inmuebles adquiridos por las Administraciones en áreas de reserva requerirá la previa aprobación del planeamiento preciso.

Sección 2.ª Disposición

Artículo 114. *Supuestos.*

1. El régimen de disposición de los terrenos o aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos del suelo dependerá del uso al que estén destinados de conformidad con los siguientes criterios:

a) Cuando el planeamiento los destine a usos residenciales sin concretarse en el mismo, o mediante acuerdo expreso del órgano municipal competente, que lo sean de vivienda protegida, se enajenarán mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en los artículos siguientes, con excepción del procedimiento de subasta.

b) Cuando en virtud del planeamiento o de acuerdo expreso del órgano municipal competente se destinen a usos residenciales de vivienda protegida, se enajenarán mediante concurso, sin perjuicio de su posible adjudicación directa, cuando éste quedase desierto, o de la cesión entre Administraciones, todo ello conforme a la normativa de vivienda.

c) Cuando el planeamiento los destine a usos no residenciales, se enajenarán mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en los artículos siguientes.

2. Podrá igualmente disponerse de los terrenos o aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo, cualquiera que sea el uso lucrativo al que estén destinados con excepción del residencial protegido, en concepto de precio conforme a lo establecido en la normativa de contratación del sector público, siempre que el objeto del contrato esté comprendido dentro de los destinos del patrimonio público de suelo establecidos en esta Ley.

Artículo 115. *Cesión onerosa mediante concurso.*

1. El concurso es el procedimiento general de enajenación de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo con calificación adecuada a los fines del artículo 111.1.

2. El precio de los terrenos no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento objetivo que les corresponda, siempre que no supere los valores legales de repercusión establecidos por la legislación de viviendas protegidas.

3. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, así como precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación. Las mejoras en los plazos y en los precios antes señalados deberán ser tenidas en cuenta en los pliegos a la hora de determinar la mejor oferta.

4. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso.

Artículo 116. *Cesión onerosa mediante subasta.*

1. La subasta es un procedimiento excepcional de enajenación de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo que sólo podrá aplicarse en relación con aquellos que, no estando destinados a usos residenciales, tengan atribuida por el planeamiento urbanístico una finalidad incompatible con los fines señalados en el artículo 111.1.

2. El precio de los terrenos no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento objetivo que les corresponda.

Artículo 117. *Cesión onerosa mediante permuta.*

1. La Administración podrá también permutar los bienes del patrimonio público del suelo, de acuerdo con la normativa de contratación y de patrimonio que le resulte aplicable.

2. Los actos de disposición onerosa mediante permuta de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán tener lugar en concurrencia a través de concurso, conforme a lo establecido en la normativa de contratación del sector público y patrimonio de las Administraciones públicas.

Artículo 118. *Cesión gratuita.*

1. En casos justificados, la Administración podrá ceder terrenos o aprovechamientos del patrimonio público de suelo mediante concurso, gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico, para ser destinados a viviendas protegidas. El pliego de condiciones establecerá las condiciones previstas en el artículo 115.3.

2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos o aprovechamientos lo requiera, la Administración podrá también ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el dominio de terrenos que no estén destinados a usos residenciales en favor de entidades privadas de interés público y sin ánimo de lucro, para destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de la Administración cedente.

Artículo 119. *Cesión entre Administraciones.*

1. Los municipios, la Administración de la Comunidad Autónoma y sus entidades instrumentales podrán transmitirse terrenos, directamente e incluso a título gratuito, comprendidos o no en los patrimonios públicos de suelo, con fines de promoción de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras infraestructuras o instalaciones de uso público o interés social.

2. El régimen de disposición de los bienes de patrimonios públicos de suelo que sean cedidos a empresas públicas será el establecido en esta Ley y, en su caso, en la normativa de vivienda.

Artículo 120. *Derecho de superficie.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los municipios y cualesquiera otros entes públicos o sus entidades instrumentales podrán constituir derechos de superficie en terrenos de los patrimonios públicos de suelo respectivos, con destino a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler o a otros usos de interés social.

2. El procedimiento de constitución del derecho de superficie para la construcción de viviendas protegidas será el establecido en la legislación de vivienda. En los restantes supuestos, el procedimiento aplicable y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores.

CAPÍTULO VIII

Áreas de tanteo y retracto

Artículo 121. *Delimitación de áreas.*

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

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.

3. El acuerdo de delimitación de estas áreas podrá establecer que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo, así como para erradicar parcelaciones ilegales. El plan general podrá declarar áreas de tanteo y retracto las correspondientes a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que, mediante modificación o revisión del planeamiento general, sean clasificados como suelo urbanizable.

5. Quedarán igualmente sujetos a tanteo y retracto en todo caso, como si de transmisión onerosa se tratase, los siguientes negocios jurídicos:

- a) La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por bienes sujetos a los derechos de tanteo o retracto.
- b) El otorgamiento de opción de compra y, en general, cualesquiera otros negocios jurídicos que atribuyan a terceros derechos preferentes y excluyentes a la adquisición de bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto o de las acciones o participaciones sociales a las que se refiere la letra anterior.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones o negocios jurídicos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

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

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. El procedimiento para la adopción del acuerdo incluirá, en todo caso, un período de información pública no inferior a dos meses.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación genérica de bienes y derechos afectados.

3. En los supuestos de gestión directa, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución implicará la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

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

1. Los propietarios de bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto deberán notificar a la Administración que las haya delimitado la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de dos meses desde que se haya producido la notificación.

2. La Administración podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el apartado anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma. El derecho de retracto deberá ejercitarse en el plazo de dos meses contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

3. Los efectos de la notificación de transmisión a la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

4. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen. Cuando el precio deba pagarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquélla.

5. Serán nulos de pleno derecho cualesquiera actos o negocios jurídicos traslativos sobre los bienes sujetos a tanteo y retracto que se realicen sin que resulte acreditada la práctica de las notificaciones contempladas en los apartados anteriores. Los municipios o la Administración de la Comunidad Autónoma remitirán a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y

bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y extensión del derecho de adquisición preferente.

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

1. Los derechos de tanteo y retracto podrán ejercerse a favor de la Administración, los consorcios públicos de los que formen parte, sus empresas públicas o de las sociedades urbanísticas públicas o con capital mayoritariamente público reguladas en esta Ley.

2. La actuación de la Administración se limitará al ejercicio fehaciente de su derecho conforme a lo establecido en esta Ley, indicando expresamente que ejerce su derecho a favor de la concreta empresa pública o sociedad urbanística. En las escrituras públicas que documenten las transmisiones de propiedad resultantes del ejercicio de tanteo y retracto a favor de empresa pública o sociedad urbanística conforme a esta Ley, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá necesariamente un representante de la Administración que ejerza el derecho de adquisición preferente.

3. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de empresa pública o sociedad urbanística, cualesquiera gastos que genere la transmisión serán de cuenta de éstas.

TÍTULO CUARTO

Gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Régimen general

Artículo 125. *Alternativas de ejecución.*

1. La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta Ley para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

2. En suelo urbano consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de linderos, en su caso.

3. En el suelo urbano no consolidado incluido en actuaciones de dotación, la gestión urbanística se efectuará mediante reparcelación material o económica en unidad continua o discontinua.

4. En el resto del suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante las modalidades de gestión establecidas en esta Ley.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la ejecución de los sistemas generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, bien mediante la aprobación de planes especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

Artículo 126. *Competencias.*

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

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

Artículo 127. *Formas de gestión.*

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

Artículo 128. *Presupuestos de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de la correspondiente licencia así como, cuando proceda conforme a esta Ley, la aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias.

2. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de ejecución, de los siguientes instrumentos:

- a) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.
- b) El programa de compensación o el programa de urbanización.
- c) El proyecto de urbanización, en todos los casos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización en unidad de ejecución.

3. La ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias se rige por lo establecido en el Título VII.

4. A los instrumentos de gestión urbanística les será de aplicación el régimen de los documentos refundidos de planeamiento establecido en esta Ley.

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

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

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

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio, de oficio o a instancia del urbanizador o del responsable de su conservación y entrega. Desde la recepción de las obras de urbanización corresponderá el deber de conservación al municipio o, en su caso, a la entidad urbanística de conservación que se hubiese constituido al efecto. El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización serán los establecidos en la normativa de contratación del sector público tanto en los supuestos de gestión directa como en los de gestión indirecta.

2. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos corresponde al municipio que las reciba o, en los supuestos en que la asuman voluntariamente o se establezca en plan o proyecto de interés general de Aragón, plan general o planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular, a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación independientemente de la titularidad pública o privada de la urbanización.

3. Sin perjuicio de su entrega final al municipio conforme a lo establecido en esta Ley, las obras de urbanización resultantes de la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón serán recibidas por la Administración autonómica, el consorcio o el

municipio, en los términos acordados en el convenio incluido, en su caso, en el plan o proyecto de interés general de Aragón.

4. Las entidades urbanísticas de conservación tienen naturaleza administrativa, están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación.

Sección 2.ª Aprovechamiento urbanístico

Artículo 131. Definiciones.

1. El índice de edificabilidad bruta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector. El índice de edificabilidad neta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

2. La edificabilidad indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución o sector en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

3. El aprovechamiento objetivo indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad atribuidos al mismo.

4. El aprovechamiento subjetivo indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.

5. El aprovechamiento preexistente se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela.

Artículo 132. Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la 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 o de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

5. Para el cálculo del aprovechamiento medio se seguirán las siguientes reglas:

a) Se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, sector, ámbitos resultantes de la agrupación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o del conjunto del suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

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

Artículo 133. *Coefficientes de homogeneización.*

1. El plan general de ordenación urbana establecerá justificadamente un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado determinados sobre la base de un estudio de mercado.

2. Se considerará uso característico el de mayor edificabilidad de los existentes en la unidad de ejecución o sector considerados.

3. Se considerará uso específico, a este respecto, el residencial para la construcción de viviendas protegidas. El coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida será establecido en el planeamiento general, será único para todas las tipologías y deberá determinarse como la media de las mismas ponderando los diferentes valores máximos de repercusión del suelo urbanizado sobre las diferentes tipologías de vivienda protegida.

4. Con la finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, siempre que quede acreditado objetivamente mediante riguroso estudio de mercado avalado por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente que los coeficientes de homogeneización previstos en el planeamiento o en el proyecto de reparcelación no se corresponden con la realidad de mercado, podrán determinarse y aplicarse coeficientes de homogeneización específicos y actualizados conforme al señalado estudio de mercado. Para ello, respetándose el derecho al aprovechamiento subjetivo que les corresponda a los propietarios de la actuación en función del establecido en la fase de planeamiento general, se aplicarán a la superficie edificable derivada de aquél los diferentes coeficientes de homogeneización correspondientes a cada uso pormenorizado, procediéndose, posteriormente, a la adjudicación de las edificabilidades, así ponderadas, a los diferentes titulares de acuerdo a sus respectivos derechos.

Artículo 134. *Aprovechamiento en suelo urbano.*

1. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.

2. En las operaciones aisladas de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo.

3. En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso a la Administración.

4. En las actuaciones de dotación, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada parcela edificable se determinará de la manera siguiente:

a) El planeamiento concretará la cuota media de cesión dotacional correspondiente a cada zona de ordenación urbana donde se integra la parcela, dividiendo la superficie de suelo de reserva dotacional establecida en la zona de ordenación conforme a lo establecido en el artículo 42.3 por el incremento total de aprovechamiento, objetivo establecido por el

plan general determinado en metros cuadrados construidos, atribuido a las diferentes parcelas integradas en la zona de ordenación.

b) La parte de suelo dotacional que cada parcela edificable debe aportar al dominio público se determinará multiplicando la cuota media anterior por el incremento de edificabilidad atribuido a dicha parcela.

c) La cesión de aprovechamiento que corresponde al municipio por participación en las plusvalías será el diez por ciento del incremento de aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela.

d) El aprovechamiento subjetivo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo la 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) En suelo urbano no consolidado sometido a reforma interior podrá eliminar la cesión de aprovechamiento al municipio o reducirla, en ambos casos excepcionalmente y de forma específicamente motivada, en aquellos ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado.

b) En aquellos ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo un estudio económico-financiero, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento del aprovechamiento medio de referencia.

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

Artículo 135. *Aprovechamiento en suelo urbanizable.*

1. En suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, en su caso, de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario al que pertenezca el sector.

2. En suelo urbanizable no delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector.

3. El Plan General podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo un estudio económico-financiero, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento del aprovechamiento medio de referencia en aquellos sectores en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al medio en los restantes del suelo urbanizable. No podrá reducirse el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio en ningún caso.

4. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso a la Administración.

Artículo 136. *Diferencias de aprovechamiento.*

1. Cuando el aprovechamiento objetivo atribuido por el planeamiento en una unidad de ejecución o sector supere al subjetivo de los propietarios incluidos en ellos, el excedente corresponderá a la Administración, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en 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 137. *Bienes de dominio público.*

1. Cuando en la unidad de ejecución existieren bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita derivada de la gestión urbanística, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos, salvo en el caso de que la superficie de dominio y uso público existente no se compute a efectos de edificabilidad.

2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita derivada de la gestión urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso públicos anteriormente existentes fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda.

CAPÍTULO II

Actuaciones aisladas

Artículo 138. *Actuaciones aisladas.*

1. Las actuaciones aisladas podrán tener las siguientes finalidades:

- a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.
- b) Ejecutar obras aisladas y de remodelación de la urbanización existente previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado.

- c) Ejecutar los sistemas generales en cualquier clase de suelo.
- d) Obtener, cuando proceda según el planeamiento, los terrenos en los que se ejecute la urbanización.

2. La gestión de las actuaciones aisladas corresponderá a la Administración o a cualquier otra persona conforme a los siguientes criterios:

- a) La Administración gestionará actuaciones aisladas con cualquiera de las finalidades previstas en el apartado anterior, mediante la aprobación de proyectos de obras ordinarias conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y en esta Ley.
- b) Cualquier otra persona con poder dispositivo suficiente podrá gestionar actuaciones aisladas con la finalidad prevista en el apartado anterior, letra a), directamente sobre parcelas o solares existentes o previa normalización de fincas.

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

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

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

Artículo 140. *Actuación mediante normalización de fincas.*

1. La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al quince por ciento ni a las edificaciones existentes que no estén calificadas fuera de ordenación. Las diferencias se compensarán en metálico.

3. La normalización se aprobará por el Alcalde, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los afectados otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO III

Actuaciones integradas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 141. *Modalidades.*

1. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública. Corresponde a la Administración o al agente público adjudicatario del programa de compensación o del programa de urbanización.

2. Corresponde a la Administración establecer la aplicación de la gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de la gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

Artículo 142. *Programación.*

1. En los supuestos de gestión directa no será precisa la aprobación de programas. El planeamiento que determine la aplicación de la gestión directa deberá incluir, en todo caso, las determinaciones propias de los programas que resulten precisas para la ejecución. Potestativamente, podrá incluir el correspondiente anexo expropiatorio o proyecto de

reparcelación, que se entenderán inicialmente aprobados con el acuerdo de aprobación del planeamiento o, en su caso, de la delimitación de la unidad de ejecución.

2. En los supuestos de gestión indirecta, los programas de compensación o alternativas técnicas de programa de urbanización podrán tramitarse simultánea o posteriormente al planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada. Cuando se tramiten simultáneamente, con el acuerdo de aprobación definitiva de dicho planeamiento podrá adoptarse el de aprobación del programa de compensación o el de tramitación en competencia de la alternativa técnica de programa de urbanización.

3. Tanto en los supuestos de gestión directa como en los de gestión indirecta, cuando la Administración contrate la obra de urbanización o la gestione mediante programa de compensación o de urbanización, le corresponderán las prerrogativas establecidas en la normativa de contratación del sector público. En particular, le corresponderá en todo caso la superior inspección de la obra de urbanización, podrá requerir de la dirección facultativa cuanta información detallada precise para ejercerla, tomar conocimiento de las certificaciones de obra y verificar su ejecución.

Artículo 143. *Colaboración de los propietarios.*

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación integrada podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener por objeto colaborar con el municipio en los supuestos de gestión directa, promover la aplicación de la gestión indirecta por compensación hasta la constitución de la junta de compensación, competir por la adjudicación de programas de urbanización o colaborar con el urbanizador.

b) Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa, ya sea la unidad de ejecución tratándose de gestión directa, ya la del ámbito del programa de urbanización si se trata de gestión indirecta.

c) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en la letra anterior. La afección de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

d) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y derechos que los propietarios fundadores.

2. El propietario único de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución objeto de gestión directa por cooperación o en un programa de urbanización será considerado agrupación de interés urbanístico por ministerio de esta Ley.

3. La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se otorgará en escritura pública, a la que se incorporarán sus estatutos. Deberá inscribirse, al igual que sus modificaciones, en el Registro de entidades colaboradoras y programas dependiente del Departamento competente en materia de urbanismo.

Artículo 144. *Proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.

2. Los proyectos de urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una o varias unidades de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto y en ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación. Tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán, en su caso, conforme a las siguientes reglas:

a) Serán redactados de oficio por el municipio o, en su caso, por el promotor del planeamiento, del programa de compensación o del programa de urbanización junto a los cuales se tramiten o por el urbanizador.

b) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde. En caso de silencio municipal la aprobación inicial se entenderá producida por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

c) En el acuerdo de aprobación inicial se acordará la sumisión del expediente a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de veinte días. En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, quien hubiere presentado el proyecto podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta.

d) La aprobación definitiva corresponderá al Alcalde. Cuando los trámites de información pública y audiencia a los interesados se hubieren promovido por iniciativa privada, una vez concluidos, quien hubiere presentado el proyecto podrá solicitar al Alcalde la aprobación definitiva. En cualquier caso, se entenderán definitivamente aprobados los proyectos de urbanización transcurridos dos meses desde la finalización de los trámites de información pública y audiencia a los interesados, cuando hayan sido impulsados por el municipio, o desde el requerimiento realizado por quien los hubiere impulsado, cuando lo hayan sido por iniciativa privada.

5. Los proyectos de urbanización podrán tramitarse y aprobarse conjuntamente y en el mismo procedimiento con el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y prevea actuaciones integradas o, en su defecto, con los programas de compensación o urbanización. Su modificación tendrá lugar, en todo caso, por el procedimiento establecido en el apartado anterior.

Artículo 145. *Unidades de ejecución.*

1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

2. No podrán delimitarse unidades de ejecución que linden con terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de dichos terrenos.

3. La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el planeamiento urbanístico o, en todo caso, en los programas de compensación o urbanización, que podrán asimismo modificar las delimitadas en los instrumentos de planeamiento.

4. La delimitación de unidades de ejecución, cuando no hubieran sido delimitadas mediante los instrumentos señalados en el apartado precedente, así como su modificación o supresión, se llevarán a cabo por el procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización.

5. La delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado, mediante la modificación del plan general y la consiguiente aplicación de las obligaciones establecidas en el artículo 24.

Artículo 146. *Cargas de urbanización.*

1. Las cargas de urbanización que han de sufragar los propietarios son las correspondientes a los costes de urbanización regulados en los apartados siguientes y, en la gestión indirecta por urbanizador, además, los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la urbanización.

2. Las cargas de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

3. Los costes de urbanización que han de sufragar los propietarios afectados comprenderán, en su caso, los siguientes conceptos:

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

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones que exijan la ejecución de los planes.

c) El coste de los planes de desarrollo, de los programas de compensación o urbanización y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación.

d) En los supuestos de gestión indirecta por urbanizador, el coste de los planes de desarrollo, las alternativas técnicas, los proyectos de urbanización y los demás gastos acreditados, que se abonará, en su caso, a quien hubiese promovido útilmente el planeamiento o alternativa técnica de programa sin resultar adjudicatario.

4. Los costes correspondientes a las actuaciones previstas en el artículo 172.1.e) deberán identificarse de manera precisa y debidamente desglosados, tanto entre sí como en relación con los costes de urbanización que corresponde abonar a los propietarios, y serán sufragados íntegramente por el urbanizador. No obstante, cuando la ejecución de tales actuaciones comporte una minoración de los costes que hubieran debido sufragar igualmente los propietarios de no llevarlas a cabo, deberán éstos abonar en concepto de carga de urbanización cantidad idéntica a la minoración de los costes de urbanización.

5. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción, en su caso, por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.

6. El municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios e informe favorable de los servicios técnicos competentes, la modificación de la previsión inicial de costes de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por la propia Administración, la junta de compensación o el urbanizador no hubiera sido posible al elaborarse el proyecto de urbanización.

7. La modificación de los costes de urbanización no podrá afectar en ningún caso al beneficio empresarial o gastos de gestión del urbanizador por la promoción de la urbanización. Asimismo, salvo que presten su conformidad el municipio y propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie afectada, la modificación de los costes de urbanización no podrá implicar un aumento de las cargas de urbanización superior al veinte por ciento de las inicialmente previstas.

8. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas correspondientes a las cargas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos que graven las fincas o disminuyan su valor en venta serán soportados por sus correspondientes propietarios.

Sección 2.ª Reparcelación

Artículo 147. Objeto.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor de la Administración.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al municipio, en su caso.

3. La ejecución del planeamiento exige la determinación de la forma de gestión de la actuación y, en los supuestos establecidos en esta Ley, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

4. Sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, supletoriamente se aplicarán a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

Artículo 148. Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa.

2. Será voluntaria la propuesta de reparcelación en los siguientes supuestos:

a) La presentada, en el plazo que se establezca, en su caso, al fijar la gestión directa por cooperación y formalizada en escritura pública, por los propietarios constituidos en agrupación de interés urbanístico.

b) La presentada por la junta de compensación.

c) La presentada por los propietarios constituidos en agrupación de interés urbanístico en unión del urbanizador.

d) La presentada por los propietarios incluidos en actuaciones de dotación.

3. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento y los propietarios no hayan presentado propuesta de reparcelación voluntaria conforme al apartado anterior y dentro del plazo otorgado, en su caso, para ello.

Artículo 149. Contenido.

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

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se aplicarán los criterios establecidos en la legislación estatal sobre valoraciones.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, mejoras y demás derechos que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de costes de urbanización.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado, siempre que éste acredite haberlas ejecutado a su costa.

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación

entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en la letra b), sin incluir las cargas de urbanización.

El exceso de aprovechamiento objetivo susceptible de apropiación privada en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración que proceda para su incorporación al patrimonio público del suelo.

f) Se procurará, siempre que sea posible y sin que ello genere un mayor número de adjudicaciones pro indiviso, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

h) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Artículo 150. *Exclusiones.*

No serán objeto de nueva adjudicación en el expediente reparcelatorio, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuese necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan:

- a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.
- b) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda con arreglo al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea igual o inferior al quince por ciento de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.
- c) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando las edificaciones se destinen a usos no incompatibles con el planeamiento y el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.
- d) Los inmuebles del patrimonio cultural aragonés.

Artículo 151. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de todos los terrenos de la unidad de ejecución.

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

Artículo 152. *Documentación.*

1. El proyecto de reparcelación habrá de estar integrado por la siguiente documentación:

- a) Memoria, que deberá referirse, al menos, a las circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren, la descripción de la unidad reparcelable, los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados, los criterios de valoración de las superficies adjudicadas, los criterios de adjudicación, los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban

destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios y cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan. En los supuestos previstos en el artículo 133.4 incluirá también los coeficientes de homogeneización específicos, el estudio de mercado y el informe de sociedad de tasación que lo avale.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

c) Propuesta de adjudicación, conforme a lo establecido en el siguiente apartado.

d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

e) Cuenta de liquidación provisional.

f) Planos, que deberán redactarse en una escala adecuada y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma. Se habrán de incorporar al proyecto, al menos, plano de situación y relación con la ciudad; plano de delimitación e información que señale los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno; plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute; plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas; plano de adjudicación que indique los linderos de las fincas resultantes adjudicada y, cuando resulte procedente, las concretas parcelas resultantes que se destinan a la compensación de los gastos de urbanización y sus posibles rectificaciones; y plano superpuesto de los de información y adjudicación.

2. El proyecto de reparcelación habrá de incorporar una propuesta de adjudicación, sobre la que en su caso se elaborarán las certificaciones inscribibles en el Registro de la Propiedad. Dicha propuesta habrá de contener expresión de los siguientes extremos:

a) Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del plan que se ejecuta y, en su caso, a la de aprobación del programa de compensación, el programa de urbanización y el expediente de delimitación de la propia unidad.

b) Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y, en su caso, unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.

c) Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieran con los del proyecto.

d) Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras o, en su caso, al urbanizador.

e) En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.

f) Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación.

g) Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

h) Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en la normativa hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.

i) Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación.

j) Adjudicación de las fincas resultantes a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

k) Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la reparcelación, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

l) Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, se aportará plano aparte de las mismas.

3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de cada reparcelación, garantizando el fin que justifica su exigencia.

Artículo 153. *Suspensión de licencias.*

1. La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución. Los petitionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos del coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

2. No podrán concederse licencias de parcelación y edificación hasta que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Artículo 154. *Procedimiento.*

El procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación será el mismo establecido para los proyectos de urbanización en el artículo 144.4.

Artículo 155. *Efectos.*

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la Administración que proceda, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley y, en particular, al pago de las cargas de urbanización.

Sección 3.ª Gestión directa por expropiación

Artículo 156. *Gestión directa por expropiación.*

1. La gestión directa por expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. La Administración podrá acordar motivadamente, antes de proceder a la ocupación de los bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para la ejecución del planeamiento. Las condiciones de liberación deberán ser expresamente aceptadas por el solicitante e inscritas en el Registro de la Propiedad, incluyendo, como mínimo, las siguientes cuestiones:

a) Los bienes, derechos y aprovechamientos afectados por la liberación.

b) Los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes, derechos y aprovechamientos al proceso urbanizador y edificatorio.

c) Las garantías que ha de prestar su titular para asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas.

El incumplimiento de las condiciones de liberación supondrá la pérdida de las garantías y la aplicación de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por incumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. El municipio podrá ceder los solares resultantes, conforme al régimen aplicable a los bienes de los patrimonios públicos de suelo, siempre que en la correspondiente transmisión quede garantizada la subrogación del adquirente en la posición del transmitente por lo que hace al cumplimiento, en los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento, de los deberes urbanísticos aún pendientes.

Sección 4.^a Gestión directa por cooperación

Artículo 157. Gestión directa por cooperación.

1. En la gestión directa por cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización. La gestión directa por cooperación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.

2. El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado al aprobarse el planeamiento o la delimitación de la unidad de ejecución que determinen la aplicación de la gestión directa por cooperación. No obstante, en el acuerdo que determine la gestión directa por cooperación podrá otorgarse a los propietarios plazo no superior a seis meses para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria conforme al artículo 148.

3. Se presumirá que los propietarios que no manifiesten fehacientemente ante el municipio su opción por la expropiación en el plazo de un mes desde el inicio del expediente de reparcelación forzosa optan por participar en la ejecución de la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

4. El municipio podrá exigir pagos a cuenta a los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución que hayan de sufragar los costes de urbanización, así como convenir con los mismos aplazamientos del pago por plazo nunca superior a diez años, que requerirán en todo caso la prestación de garantía suficiente a juicio de la Administración y devengarán el interés legal correspondiente desde que la Administración reciba definitivamente las obras de urbanización.

5. El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el municipio. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

6. El pago de las cuotas de urbanización podrá sustituirse, cuando el gestor de la urbanización asuma el compromiso de promover viviendas protegidas, usos productivos o usos de interés social, por la entrega de terrenos edificables conforme a lo que señale el proyecto de reparcelación.

Sección 5.^a Gestión indirecta por compensación

Artículo 158. Caracteres y plazo.

1. La gestión indirecta por compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de los propietarios en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.

2. En la gestión indirecta por compensación, los propietarios, previa aprobación del correspondiente programa de compensación, se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la

obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento.

3. No será precisa la constitución de junta de compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular.

Artículo 159. *Requisitos.*

1. La gestión indirecta por compensación se instará presentando ante la Administración el programa de compensación. Sólo podrá presentarse programa de compensación cuando se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada fije expresamente para la unidad correspondiente la gestión indirecta por compensación.

b) Que suscriban el programa de compensación propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

c) Que el programa de compensación prevea el inicio de su ejecución material, de conformidad con lo que establezca el planeamiento, dentro del primer año posterior a su aprobación y de la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Dirección General competente en materia de urbanismo podrán aprobarse, no obstante, programas con plazos más amplios o prórrogas de éstos. El transcurso del plazo total de ejecución del programa de compensación determinará su caducidad y, si lo considera ajustado al interés público el municipio, posterior resolución, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta Ley.

2. Junto al programa de compensación podrá presentarse también proyecto de reparcelación para todos los terrenos afectados, en condiciones de ser aprobado con el programa y suscrito por todos los propietarios, incluidos los de terrenos exteriores que hayan de hacer efectivos los aprovechamientos subjetivos que les correspondan en la unidad o unidades. Deberá presentarse en todo caso proyecto de reparcelación cuando todos los terrenos pertenezcan, directa o indirectamente, a un mismo titular.

3. Si concurrieran varias iniciativas que reclamaran fundadamente la aplicación de la gestión indirecta por compensación, se preferirá la que se promueva para una sola unidad de ejecución, según delimitación establecida por el planeamiento vigente, a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor.

4. Los propietarios afectados tendrán un plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento que estableció ejecutivamente la ordenación pormenorizada, fijando la gestión indirecta por compensación para presentar el programa de compensación en condiciones de ser aprobado inicialmente. Transcurrido dicho plazo sin que lo hayan presentado, la gestión indirecta por compensación quedará sustituida por la gestión indirecta por urbanizador por ministerio de la Ley y podrán presentarse alternativas de programa de urbanización que el municipio deberá tramitar conforme a lo establecido en esta Ley.

Artículo 160. *Programa de compensación.*

1. El programa de compensación estará integrado por los siguientes documentos:

a) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos de los propietarios que lo promuevan, que quedarán afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de sus obligaciones y, en particular, al pago de las cargas de urbanización. La afectación se trasladará a las fincas de resultado de la reparcelación dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

b) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la junta. Si la iniciativa la ejerce un propietario único o todos los propietarios afectados de común acuerdo, la propuesta de estatutos y bases de actuación podrá sustituirse por propuesta de convenio urbanístico.

c) Anteproyecto de urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y

relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

d) Garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización por importe mínimo no inferior al diez por ciento de las cargas de urbanización. En el acuerdo de aprobación de la iniciativa podrán exigirse garantías por importe superior hasta alcanzar, incluso, la totalidad de los costes de urbanización.

e) Acreditación de la inserción de anuncio sobre ejercicio de la iniciativa en la sección provincial que corresponda del Boletín Oficial de Aragón.

2. Los programas de compensación deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas y atender las mismas finalidades previstas en el artículo 169.

3. El contenido y documentación de los programas de compensación de las unidades de ejecución discontinuas en suelo urbano no consolidado a las que se refiere el artículo 13.2.a) se adaptarán a su finalidad específica.

Artículo 161. *Procedimiento.*

1. El procedimiento de aprobación de los programas de compensación será el establecido para los proyectos de urbanización en el artículo 144.

2. El acto expreso y publicado de aprobación definitiva del programa de compensación tendrá los siguientes efectos:

a) La asunción por la junta de compensación del derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación conforme al programa y bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración, previa prestación de las garantías definitivas que procedan, en los términos y con los efectos establecidos en esta Ley.

b) La obligación de formular y someter a aprobación definitiva el proyecto de reparcelación, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución en el plazo improrrogable de un año. Transcurrido dicho plazo sin que lo hayan presentado, la gestión indirecta por compensación quedará sustituida por la gestión indirecta por urbanizador por ministerio de la Ley y podrán presentarse alternativas de programa de urbanización que el municipio deberá tramitar conforme a lo establecido en esta Ley.

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

3. La junta de compensación debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes mediante la formalización del correspondiente contrato para la ejecución del programa de compensación en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público. No obstante, puede renunciar a su condición de agente público gestor de la urbanización si ésta supone compromisos distintos de los que propuso. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales prestadas y la aplicación de la gestión indirecta por urbanizador.

4. La aprobación de un programa de compensación podrá condicionarse a la efectiva ejecución de actuaciones previa o simultáneamente programadas, a riesgo y ventura de la junta de compensación y en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 162. *Incorporaciones y expropiaciones.*

1. Los propietarios dispondrán del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal aprobatorio del programa de compensación para incorporarse a la junta de compensación.

2. Si no lo hicieran, se presumirá que optan por no participar en la actuación e instan la expropiación de sus fincas. Dichas fincas serán expropiadas por el municipio en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición de beneficiaria. El municipio podrá revocar la condición de beneficiaria de la junta de compensación procediendo directamente y a su favor a la expropiación.

Artículo 163. *Estatuto de la Junta de compensación y relación con la Administración.*

1. La junta de compensación es el agente público responsable de ejecutar la urbanización en la gestión indirecta por compensación. Tendrá personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, disfrutando de consideración administrativa a los efectos previstos en esta Ley.

2. La relación entre la Junta de compensación y la Administración se rige por lo establecido en esta Ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios públicos.

3. Los cargos del órgano rector de la junta recaerán necesariamente en personas físicas, formando parte del mismo un representante del municipio.

4. Los acuerdos de la junta serán susceptibles de recurso ante el municipio.

5. La junta podrá solicitar del municipio la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros.

6. La contratación de las obras de urbanización por la junta de compensación se regirá por lo establecido en el artículo 175.2. La junta de compensación no podrá ceder la condición de agente público urbanizador.

Artículo 164. *Transmisiones.*

1. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

2. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del proyecto de parcelación.

Artículo 165. *Responsabilidad.*

1. La junta de compensación será directamente responsable, frente al municipio, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

2. El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará al municipio para expropiar sus respectivos derechos en favor de la junta, que tendrá la condición de beneficiaria. El municipio podrá revocar la condición de beneficiaria de la junta de compensación procediendo directamente a la expropiación.

3. La resolución del contrato para la ejecución de programas de compensación se regirá por lo establecido en el artículo 167.1.c) y d) y en el artículo 190.1 y 3, en cuanto resulten compatibles. Cuando la resolución tenga lugar por incumplimiento de plazos, una vez declarado éste, la Administración actuante podrá sustituir la forma de gestión inmediatamente, sin perjuicio de la posterior resolución del programa de compensación.

Sección 6.^a Gestión indirecta por urbanizador

Subsección 1.^a Disposiciones generales

Artículo 166. *Caracteres.*

En la gestión indirecta por urbanizador, el urbanizador gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme a lo establecido en el programa de urbanización.

Artículo 167. *Supuestos de aplicación.*

1. La gestión indirecta por urbanizador se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Cuando en el planeamiento que apruebe la ordenación pormenorizada se establezca su ejecución por gestión indirecta, salvo que se prescriba expresamente la gestión indirecta por compensación.

b) Cuando, habiéndose fijado en el planeamiento la gestión indirecta por compensación, los propietarios afectados no presenten el programa de compensación en condiciones de ser aprobado inicialmente dentro del plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento.

c) Cuando, habiéndose aprobado definitivamente el programa de compensación, los propietarios afectados no presenten el proyecto de reparcelación en la forma establecida en esta Ley y dentro del plazo improrrogable de un año desde la aprobación definitiva del programa.

d) Cuando, en cualquier estado de la gestión indirecta por compensación, los propietarios o la junta de compensación incumplan sus obligaciones hasta el punto de hacer inviable la gestión a juicio del municipio. En todo caso, el municipio declarará inviable la gestión cuando la obra de urbanización no haya sido iniciada dentro del plazo previsto en el planeamiento y el programa para ello.

2. La gestión indirecta por urbanizador sólo podrá sustituirse por la gestión directa, salvo en los supuestos de resolución regulados en el artículo 190.

Subsección 2.^a Programas de urbanización

Artículo 168. *Programas de urbanización.*

1. Los programas de urbanización organizan la ejecución del planeamiento en régimen de gestión indirecta en su ámbito, comprensivo de una o varias unidades de ejecución completas, estableciendo los compromisos y obligaciones que asumirá el urbanizador designado al aprobar el programa, y definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y, en su caso, con los propietarios afectados.

2. El contenido y documentación de los programas de urbanización de las unidades de ejecución discontinuas en suelo urbano no consolidado a las que se refiere el artículo 13.2.c) se adaptarán a su finalidad específica.

3. Los programas de urbanización preverán el inicio de su ejecución material, de conformidad con lo que establezca el planeamiento, dentro de su primer año de vigencia y de la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Dirección General competente en materia de urbanismo, podrán aprobarse, no obstante, programas con plazos más amplios o prórrogas de éstos. El transcurso del plazo total de ejecución del programa de urbanización determinará su caducidad y la resolución de su adjudicación, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta Ley.

Artículo 169. *Finalidades.*

1. Los programas de urbanización deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

- a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las infraestructuras y equipamientos existentes.
- b) Suplementar las infraestructuras y equipamientos existentes en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
- c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de ejecución que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.
- d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos reservados para equipamientos públicos del ámbito de la actuación.
- e) Obtener gratuitamente los aprovechamientos que, por cualquier título, deban corresponder al municipio.

2. Las cargas de urbanización derivadas de la realización de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos se repercutirán, conforme a lo establecido en esta Ley, en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

Artículo 170. *Documentación.*

1. Los programas de urbanización contendrán, en los términos establecidos en los artículos siguientes, una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

2. La alternativa técnica identifica el ámbito de suelo objeto de transformación y describe físicamente las obras de urbanización necesarias para ello, así como su correcta integración en la ciudad o el territorio de conformidad con la ordenación que resulte de aplicación y el presupuesto base de licitación.

3. La proposición jurídico-económica determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de ejecución del programa de urbanización de conformidad con esta Ley.

4. Las propuestas de alternativa técnica y proposición jurídico-económica de programa de urbanización tendrán que incluir, en sobre aparte, conjunta, separadamente o por remisión a documentación obrante en el expediente del programa de que se trate, el siguiente contenido:

- a) Acreditación de la personalidad jurídica del licitador y, si procede, su representación. Si la promotora fuese una agrupación de interés urbanístico o, no siéndolo, el programa fuese refrendado con la misma, se aportarán sus estatutos y acuerdos sociales.
- b) Acreditación de los requisitos de solvencia técnica, económica y financiera, conforme a lo establecido en el artículo 173.3.
- c) Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la normativa de contratación del sector público, incluyendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.
- d) Resguardo acreditativo de la garantía provisional en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público.
- e) En su caso, declaración del licitador extranjero de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

Artículo 171. *Alternativa técnica.*

1. La alternativa técnica tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:
 - a) Memoria descriptiva de la programación propuesta, comprensiva de documento expresivo de la asunción de la ordenación establecida en el planeamiento.
 - b) Identificación de su ámbito.
 - c) Establecimiento o desarrollo de las bases técnicas y económicas para gestionar la ejecución.
 - d) Anteproyecto de urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización. Asimismo, cuando formen parte de la alternativa técnica propuesta, podrá ésta contener también anteproyecto de obras determinadas de edificación.
 - e) Determinación del calendario de desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
 - f) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.
2. La alternativa técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión urbanística.

Artículo 172. *Proposición jurídico-económica.*

1. La proposición jurídico-económica tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:
 - a) Identificación de la alternativa técnica por la que se licita.
 - b) Cargas de urbanización del programa de urbanización.
 - c) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del urbanizador y del pago de las cargas de urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la reparcelación dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.
 - d) Regulación de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador. Deberá incluirse propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la reparcelación o reparcelaciones precisas. Dicha propuesta deberá incorporarse como anexo al contrato para la ejecución del programa de urbanización.
 - e) Compromisos adicionales de interés público que asuma el urbanizador tales como aportaciones voluntarias a los patrimonios públicos de suelo, financiación de obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio

inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, vivienda protegida o con fines de interés social.

f) Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al urbanizador o los propietarios.

2. La proposición jurídico-económica determinará las magnitudes económicas del programa de urbanización distinguiendo con claridad las siguientes:

a) Presupuesto de contrata, que incluirá la estimación preliminar del presupuesto de contrata de las obras de urbanización.

b) Coste de redacción de proyectos técnicos, especificando el de cada proyecto.

c) Gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores.

d) Beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los tres conceptos anteriores. El beneficio empresarial del urbanizador no podrá ser superior en ningún caso al diez por ciento.

e) Cargas de urbanización, calculadas conforme al artículo 146, que el licitador se compromete a repercutir como máximo a los propietarios, especificando su importe, incluyendo y excluyendo los tributos a que esté sujeto. Las cargas de urbanización son el resultado de la suma de los cuatro conceptos anteriores.

f) Coeficiente de canje. Será la parte alícuota, expresada por referencia a la unidad, de los aprovechamientos objetivos susceptibles de apropiación privada que corresponderá al urbanizador como retribución por las cargas de urbanización, aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.

g) Precio del suelo a efectos de canje, aplicable cuando proceda la retribución en metálico.

h) Valoración de los compromisos que el urbanizador se proponga asumir conforme a lo establecido en el apartado anterior, letras d) y e), indicando, en su caso, la minoración que su ejecución provoque en los costes de urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

i) Garantía definitiva, financiera o real, que se compromete a prestar el licitador si resulta adjudicatario del programa. Cuando se ofrezca garantía real deberá indicarse el porcentaje de los terrenos a los que se refiere el apartado anterior, letra 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 173. *Estatuto del urbanizador y relación con la Administración.*

1. El urbanizador es el agente público responsable de ejecutar la urbanización en la gestión indirecta por urbanizador. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia conforme a lo establecido en esta Ley y, en lo que resulte de aplicación, la normativa de contratación del sector público.

2. La relación entre el urbanizador y la Administración se rige por lo establecido en esta Ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios públicos.

3. La capacidad de obrar y la solvencia técnica y financiera de los aspirantes a urbanizador se acreditará en la forma establecida en la normativa de contratación del

sector público para los contratistas de gestión de servicios públicos, sin que resulte exigible la clasificación. Las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante la solicitud de inscripción en el Registro autonómico de agrupaciones de interés urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita, y su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados a tal fin mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. En ningún caso podrán promover programas de urbanización ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendidos en alguno de los supuestos del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre. El procedimiento para declarar la nulidad de la adjudicación será el previsto en la normativa de contratación del sector público, y sus efectos, los establecidos en el artículo 190 para el supuesto de resolución del programa.

Artículo 174. *Derechos y prerrogativas del urbanizador.*

El urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

- a) Redactar y someter a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.
- b) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización y uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación. En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de costes del proyecto de urbanización, la cuestión se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 180. Podrá igualmente someterse a aprobación administrativa uno o varios proyectos de reparcelación voluntaria, siempre que sea asumida por el urbanizador.
- c) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del programa.
- d) Exigir, prestando las garantías exigibles, que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación. El urbanizador, en cuanto receptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de junta de compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.
- e) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización.
- f) Instar de la Administración, en los términos que resulten del programa, el ejercicio de sus potestades públicas en relación con la actuación y, especialmente, la expropiación o la imposición forzosa de la reparcelación.
- g) Ostentar la condición de beneficiario de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo para la ejecución de la urbanización ordenada en el programa. El municipio podrá revocar la condición de beneficiario del urbanizador.

Artículo 175. *Cesión y subcontratación.*

1. El urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el municipio previa aprobación por éste, siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación. Dicha cesión, y su aceptación, deberán formalizarse en escritura pública.

2. El urbanizador podrá subcontratar la totalidad o parte de las prestaciones que le incumban, siempre que lo haya indicado en la proposición jurídico-económica y en la medida señalada en ésta, de conformidad con las siguientes reglas:

- a) La subcontratación requerirá siempre autorización expresa del municipio.
- b) Si el urbanizador tiene la condición de poder adjudicador conforme a la normativa de contratación del sector público, la subcontratación se regirá por lo establecido en la misma. En caso contrario, la subcontratación se regirá por lo establecido en la normativa

de contratación del sector público para la subcontratación de obras por los concesionarios de obras públicas. Las bajas en los costes de urbanización que pudieran obtenerse en el procedimiento de subcontratación se repercutirán en los propietarios y el urbanizador en razón del coeficiente de canje al que se refiere el artículo 172.2.f).

c) No se considerarán terceros a los efectos de subcontratación aquellas empresas que se hubiesen agrupado para concurrir a la licitación del programa de urbanización ni las empresas vinculadas a ellas. El urbanizador deberá mantener actualizada ante el municipio la lista de las empresas agrupadas o vinculadas comunicando fehacientemente las modificaciones que pudieran producirse. Se entenderá por empresa vinculada cualquier empresa en la que el urbanizador pueda ejercer, directa o indirectamente, una influencia dominante, o cualquier empresa que pueda ejercer una influencia dominante en el urbanizador o que, del mismo modo que el urbanizador, esté sometida a la influencia dominante de otra empresa por razón de su propiedad, participación financiera o normas que la regulan. Se presumirá que existe influencia dominante cuando una empresa, directa o indirectamente, tenga en su poder la mayoría del capital suscrito de la empresa, disponga de la mayoría de los votos correspondientes a las participaciones emitidas por la empresa o pueda designar a más de la mitad de los miembros del órgano de administración, de dirección o de vigilancia de la empresa.

d) Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el contratista principal, que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la Administración con arreglo estricto a lo que resulte del programa de urbanización y el acuerdo de adjudicación.

e) En ningún caso podrá concertarse por el contratista la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendidas en alguno de los supuestos del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre.

Artículo 176. *Responsabilidades del urbanizador.*

1. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el urbanizador que incumpla las obligaciones que le incumben adeudará al municipio las siguientes cantidades:

- a) En caso de resolución del programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y
- b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resultaría conforme a la letra anterior, según el tipo legal del dinero.

La deuda será declarada mediante resolución del municipio previa audiencia del interesado, y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

2. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, inactividad o falta de diligencia en el cumplimiento de sus 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 177. *Garantías de promoción y retribución.*

1. Todo urbanizador ha de prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las previsiones del programa, en los términos y cuantía establecidos en éste, por importe mínimo no inferior al diez por ciento de las cargas de urbanización. En el programa de urbanización podrán exigirse garantías por importe superior hasta alcanzar, incluso, la totalidad de los costes de urbanización. Cuando actúen como urbanizadores las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales, el cumplimiento de las previsiones del programa que le incumba podrá garantizarse en la forma que establezca su normativa específica.

2. El urbanizador deberá, para exigir de los propietarios su retribución, asegurar ante el municipio su obligación específica de convertir en solar la parcela de quien deba retribuirle, mediante garantías que, por valor igual a la retribución que las motive debidamente actualizado, en su caso, se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización. Las garantías consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la normativa de contratación del sector público, y serán canceladas, previa resolución del municipio, a medida que concluyan, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada.

Artículo 178. *Derechos y deberes de los propietarios.*

1. Los propietarios afectados por un programa de urbanización tendrán los siguientes derechos:

a) Recibir de la Administración y el urbanizador, en todo momento, información debidamente documentada respecto a las cargas de urbanización que hayan de asumir.

b) Cooperar en la actuación en los términos establecidos por esta Ley y el programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo. La cooperación se concretará, conforme a lo que establezca el programa de urbanización, bien en el abono en metálico y como retribución al urbanizador de la cuota parte que les corresponda de las cargas de urbanización, bien en la contribución proporcionada a las cargas de urbanización mediante terrenos edificables.

c) Someter a consideración del municipio, de acuerdo con el urbanizador y para la mejor ejecución de dicho programa, sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos determinantes de los costes de urbanización regulados en el artículo 146.3.

d) Exigir, cuando contribuya a sufragar las cargas de urbanización, que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que el municipio tutele la actuación en los términos previstos por esta Ley.

2. Los propietarios podrán renunciar a participar en la ejecución de la actuación de urbanización mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del programa de urbanización, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación. En este caso, el acuerdo aprobatorio del programa de urbanización determinará la urgencia de la expropiación con los efectos establecidos en la normativa de expropiación forzosa.

3. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación urbanística y el programa.

Artículo 179. *Retribución al urbanizador.*

1. La retribución al urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables o en metálico conforme a lo que establezca el programa.

2. La retribución al urbanizador podrá tener lugar en metálico, siempre que el urbanizador no asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social, únicamente en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se establezca en el programa de urbanización.
- b) Cuando, habiéndose establecido en el programa la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder. El propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al urbanizador y al municipio dentro del mes siguiente a la aprobación del programa de urbanización, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la garantía de promoción prestada por el urbanizador.
- c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones al alza en los costes de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador. Las diferencias se aprobarán por el municipio conforme a lo establecido en el artículo 189 y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. La retribución al urbanizador en cualesquiera otros supuestos y, en todo caso, cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social, tendrá lugar en terrenos edificables conforme a lo que señale el programa de urbanización. Cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas tendrá derecho preferente en la reparcelación a la adjudicación de los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento correspondiente a las mismas.

4. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el municipio, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de costes de urbanización o, en su caso, con la modificada que podrá aprobar el municipio, previa audiencia de los propietarios, cuando surjan circunstancias técnicas objetivas que el urbanizador no pudo prever al redactar el proyecto de urbanización. La aprobación del importe de las cuotas y su forma de liquidación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, el urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas previstas en el mismo, y las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones sustitutivas quedarán afectadas a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección real en la cuantía que apruebe el municipio, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva que se tramitará conforme a lo dispuesto en la letra a).

d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a), el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el municipio y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en

favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) El municipio, al aprobar el programa, podrá establecer la posibilidad de aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

5. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento, las cargas totales del programa o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.

6. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en este artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas.

Artículo 180. *Prerrogativas de la administración, resolución de conflictos y arbitraje.*

1. La Administración ostentará la prerrogativa de interpretar los programas de urbanización, resolviendo aquellas dudas que se planteen en su cumplimiento, previa audiencia al urbanizador, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos establecidos en esta Ley y en la normativa de contratación del sector público.

2. Los conflictos derivados de la ejecución de programas de urbanización que se produzcan entre urbanizador y propietarios acerca de sus derechos y obligaciones serán resueltos por el municipio, salvo que, siendo susceptibles de arbitraje y autorizándolo dicha Administración, los sometan al mismo conforme a lo establecido en la legislación vigente.

3. La sumisión a arbitraje no podrá suponer alteración alguna de los plazos de ejecución establecidos en el programa de urbanización, salvo que medie autorización previa y expresa del municipio. Si así ocurriera, en defecto de dicha autorización, la Administración podrá resolver ejecutoriamente el conflicto comunicándolo a urbanizador y propietarios.

4. El Departamento competente en materia de urbanismo, directamente o a través de una organización creada al efecto, podrá asumir el arbitraje institucional conforme a la normativa de arbitraje.

Subsección 4.^a Procedimiento y efectos

Artículo 181. *Redacción y promoción de los programas.*

1. Podrán redactar y promover programas de urbanización:

a) Los municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, la ejercerá el municipio.

b) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones integradas.

c) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

2. Cualquiera de las personas o entidades anteriores, sea o no propietaria de los terrenos afectados, podrá entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los programas a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación. Cualquier persona o entidad que pretenda elaborar una

propuesta de programas de urbanización podrá ser autorizada por la Administración de la Comunidad Autónoma o el municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

Artículo 182. *Bases generales y particulares para adjudicación de programas.*

1. Los municipios, mediante Ordenanza, aprobarán bases generales para la adjudicación de programas de urbanización fijando el valor ponderado de los criterios que establezcan, entre los que se incluirán en todo caso los previstos en el apartado tercero, de manera que con arreglo a los mismos pueda determinarse la proposición jurídico-económica que haya de resultar seleccionada.

2. Las bases particulares para la adjudicación de programas de urbanización serán aprobadas como anexo a la resolución por la que se acuerde la tramitación en competencia de cada alternativa técnica de programa y tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Ordenación urbanística aplicable a la actuación de urbanización, indicando expresamente la que establezca las bases orientativas para la ejecución.

b) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción de instrumentos de gestión exigibles.

c) Indicación expresa, si procede, de la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos del programa de urbanización que en las mismas se determinen, señalando aquellos requisitos y límites a los que estas variantes tendrán que ajustarse. A los efectos señalados en este apartado, no se considerarán variantes, por lo que serán admisibles, en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.

d) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del documento definitivo del anteproyecto de las obras de urbanización, de conformidad con lo que establece el artículo 100 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre.

e) Estimación de los plazos de ejecución del programa.

f) Modelo de proposición a presentar por los interesados.

g) Documentación a presentar por cada licitador junto con la proposición, especificando con claridad aquella documentación que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.

h) Plazo y lugar para la presentación de las proposiciones.

i) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles a los licitadores.

j) Criterios objetivos de adjudicación del programa de urbanización, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.

3. Las bases generales y particulares deberán incluir entre los criterios de valoración para la adjudicación de programas al menos los siguientes:

a) Mayor compromiso del urbanizador de destinar los terrenos en que se concrete su retribución en especie a la promoción de viviendas protegidas.

b) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del programa de urbanización justificada, bien por la propiedad del mismo, bien por el apoyo de los propietarios expresado en la forma señalada en el artículo 172.1.c).

c) Menor retribución al urbanizador y menor coeficiente de canje.

d) Mayor garantía definitiva que ofrezca cada proponente.

e) Mayores compromisos del urbanizador conforme a lo establecido en el artículo 172.1.e).

f) Cualesquiera otros criterios incluidos por el municipio en las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución por razón de interés general.

4. El Departamento competente en materia de urbanismo, oído el Consejo de Urbanismo de Aragón, aprobará unas bases generales para la adjudicación de programas de urbanización que serán supletorias de las aprobadas por los municipios y unas bases particulares tipo para la adjudicación de programas de urbanización.

Artículo 183. *Inicio del procedimiento.*

1. Las alternativas técnicas de programa de urbanización, que deberán incluir los contenidos establecidos en el artículo 171, se presentarán para su tramitación ante el Alcalde.

2. El Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno, podrá dictar alguna de las siguientes resoluciones:

a) Desestimar la alternativa técnica.
b) Acordar la tramitación en competencia de la alternativa técnica, sometiéndola a información pública y posterior licitación, junto a las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes y las bases particulares para la adjudicación del programa de urbanización.

3. El acuerdo de tramitación en competencia incluirá el anuncio de la información pública y posterior licitación, que tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Identificación del poder adjudicador del programa.
- b) Identificación de las bases generales y particulares reguladoras del programa de urbanización, indicando la forma de acceder a las mismas.
- c) Lugar, forma y plazos de presentación de las alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.
- d) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigidos para ser admitidos a la licitación.
- e) Documentación a presentar por cada licitador, especificando con claridad la que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.
- f) Indicación expresa sobre la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos de las prescripciones técnicas que se determinen, señalando los requisitos y límites a que tales variantes tendrán que ceñirse.
- g) Criterios objetivos de adjudicación del programa de urbanización, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.
- h) Garantía provisional equivalente al dos por ciento del presupuesto estimado de las cargas de urbanización.
- i) Importe de la garantía definitiva mínima que tendrá que depositar el adjudicatario del programa.
- j) Modificaciones admisibles, expresando con claridad y precisión los límites cuantitativos y cualitativos, ya sea al seleccionar la alternativa técnica ya una vez adjudicado el programa y perfeccionado el contrato.

Artículo 184. *Tramitación en competencia.*

1. La tramitación en competencia de alternativas técnicas de programa de urbanización tiene por objeto fomentar la competencia entre quienes deseen optar a la urbanización garantizando, desde la perspectiva de los intereses generales, la aprobación de la opción técnica y económicamente más ventajosa para la ejecución del planeamiento.

2. La tramitación en competencia tendrá lugar mediante procedimiento abierto por concurso con admisión de variantes, conforme a lo establecido en esta Ley.

3. El procedimiento de tramitación en competencia constará de dos fases sucesivas. La primera fase será la de presentación de alternativas técnicas al programa de urbanización sometido a información pública, y la segunda, de licitación y presentación de proposiciones jurídico-económicas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas en la primera fase.

Artículo 185. *Presentación de alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.*

1. La información pública se convocará por plazo mínimo de dos meses contados desde la última publicación del edicto mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del Boletín Oficial de Aragón y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia, así como, cuando proceda, en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones y de presentar en competencia alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas. No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá que remitir aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta. El plazo de presentación de alegaciones será improrrogable.

2. Durante el periodo de información pública, cualquier persona podrá presentar alternativas técnicas del programa de urbanización. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación indispensable para su aprobación acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando podrán ser objeto de pública consulta durante todo el procedimiento.

3. Quienes, siendo o no propietarios del terreno, deseen competir por ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente programa, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas en plica cerrada con la documentación preceptiva dentro del plazo de un mes contado desde la finalización del periodo de información pública.

Artículo 186. *Selección de la alternativa técnica.*

1. Concluidas las actuaciones establecidas en los artículos anteriores, se informarán la legalidad del procedimiento seguido y las alternativas técnicas presentadas. A la vista de los informes emitidos, el Alcalde, dando cuenta en todo caso al Ayuntamiento Pleno, podrá adoptar alguna de las siguientes resoluciones:

a) Seleccionar una alternativa técnica con las modificaciones parciales que, en su caso, resulten pertinentes. Las 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 187. *Adjudicación del programa de urbanización.*

1. Tras la selección de la alternativa técnica y con una separación temporal mínima de cinco días respecto del acuerdo de selección, el municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública de funcionario al que corresponda prestarla, a la apertura de las plicas referidas a la alternativa técnica seleccionada. Las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación durante los diez días siguientes, durante los cuales los competidores podrán asociarse unificando sus proposiciones.

2. Transcurrido el plazo anterior, el municipio procederá, previos los informes técnicos que procedan, a adjudicar el programa de urbanización. Los acuerdos de adjudicación de programas deberán ser siempre expresamente motivados y congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según el artículo 181, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de alternativas técnicas.

3. Para adoptar la decisión sobre selección de la mejor proposición jurídica-económica y adjudicación del programa de urbanización a su proponente, la Administración deberá atenerse a lo que señalen las bases generales y particulares para la adjudicación del correspondiente programa.

4. El plazo para que el Alcalde resuelva sobre la adjudicación del programa de urbanización es de seis meses, si sólo hubiere una proposición jurídico-económica sin competencia, o de nueve meses, en los demás supuestos, contados en todo caso desde el acto de selección de la alternativa técnica. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya resuelto y notificado, se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las proposiciones jurídico-económicas.

Artículo 188. *Efectos.*

1. El acto expreso y publicado de aprobación y adjudicación del programa confiere al urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación previa prestación de las garantías definitivas que procedan, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de contratación del sector público.

2. El urbanizador debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes mediante la formalización del correspondiente contrato para la ejecución del programa de urbanización en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público. No obstante, puede renunciar a su condición de urbanizador si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales prestadas y la selección de un nuevo urbanizador.

3. Cuando no resulten seleccionados como urbanizadores quienes con su iniciativa dieron lugar a la tramitación en competencia o formularon la alternativa técnica seleccionada que, total o parcialmente, sirvió para la adjudicación del programa de urbanización, el

municipio garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de las alternativas técnicas, los proyectos de urbanización y los demás gastos acreditados en favor de quienes los sufragaron.

4. La aprobación y adjudicación de un programa podrá condicionarse a la efectiva ejecución de actuaciones previa o simultáneamente programadas, a riesgo y ventura del urbanizador adjudicatario y en los términos que se establezcan reglamentariamente.

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

Artículo 189. *Modificaciones del programa.*

1. Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones en el mismo por razones de interés público y para atender a causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad en el expediente. Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales del contrato.

2. Las modificaciones de los contratos resultantes de la adjudicación de programas de urbanización se sujetarán a lo establecido en los artículos 202, 217.1 y 2, 220.d) y e) y 258 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre.

3. Antes de aprobar modificaciones en los contratos que comporte incrementos en las cargas de urbanización que han de asumir los propietarios, deberá serles concedida audiencia por plazo no inferior a quince días hábiles. De oponerse a la modificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 174.b).

Subsección 5.^a Incumplimiento

Artículo 190. *Resolución de programas de urbanización.*

1. Serán causas de resolución del contrato para la ejecución del programa de urbanización las siguientes:

- a) La falta de prestación por el urbanizador de las garantías legalmente exigibles.
- b) La falta de suscripción del contrato en que se materialicen los compromisos del urbanizador y el municipio.
- c) El incumplimiento grave de los compromisos y obligaciones asumidos por el urbanizador apreciado por el municipio.
- d) La caducidad del programa de urbanización por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.
- e) El mutuo acuerdo entre el municipio y el urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.
- f) La incapacidad sobrevenida del urbanizador en los casos y términos análogos a los aplicables al contratista en el contrato de gestión de servicios públicos, incluso por declaración de su insolvencia. Sin perjuicio de ello, el municipio podrá acordar que el urbanizador continúe la ejecución del contrato, bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.
- g) La resolución anticipada del contrato para la gestión directa de la actuación de urbanización por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.

2. La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante confieren derecho al urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.

3. La resolución del contrato se acordará por el municipio. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito programado al régimen del suelo urbano no consolidado o urbanizable sin programa aprobado. El correspondiente acuerdo deberá, además y en cuanto proceda, contener los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en régimen de actuaciones aisladas.

c) Incoar, si se considera conveniente, las actuaciones precisas para optar por la gestión directa o por la gestión indirecta por compensación o aprobar un nuevo programa de urbanización en el que la Administración o el urbanizador, respectivamente, asuman las obligaciones del anterior urbanizador, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación del programa de urbanización resuelto a ejecutar el que lo sustituya.

d) En defecto de lo señalado en la letra anterior, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, podrá disponerse la devolución de la contribución a las cargas de urbanización efectivamente satisfechas y no aplicadas a su fin a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a continuar la gestión mediante actuación integrada o la compensación que resulte procedente con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el anterior urbanizador a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización.

e) Iniciar los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que procedan.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el municipio, en caso de optar por mantener la gestión indirecta por urbanizador, podrá acordar el inicio de nueva licitación sobre la alternativa técnica seleccionada, actualizándola en lo que proceda y, especialmente, atendiendo al estado de ejecución de la actuación en el momento de la resolución del contrato, o declarar la caducidad del programa de urbanización. También podrá acordar la directa intervención gestora de la Administración para la ejecución del programa de urbanización en tanto se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación.

CAPÍTULO IV

Obtención de terrenos dotacionales

Sección 1.^a Modalidades

Artículo 191. *Definiciones.*

1. Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los municipios se calificarán como sistemas generales o dotaciones locales.

2. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio o de incidencia o interés supralocal o autonómico previstos por el plan general u otros instrumentos de ordenación territorial.

3. Las dotaciones locales comprenden las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

4. Cuando proceda la cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración conforme a esta Ley deberá cederse el inmueble en su conjunto.

5. La calificación de terrenos como sistema general o dotación local públicos requiere que el planeamiento especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble o si la afección demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial y podrá ser enajenado por la Administración titular para su uso y destino como aparcamiento o cualesquiera otros usos expresamente previstos en el planeamiento.

Artículo 192. *Sistemas generales.*

1. Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán:

a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a unidad de ejecución, cuando ello sea posible.

b) Cuando la modalidad anterior fuera inviable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos objetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito del suelo urbanizable delimitado o del sector en suelo urbano o urbanizable no delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

c) Cuando las modalidades anteriores fuesen inviables o inconvenientes, mediante expropiación forzosa.

2. En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad reparcelatoria y participará en el proceso de distribución de beneficios y cargas del ámbito correspondiente como titular de la superficie expropiada.

Artículo 193. *Dotaciones locales.*

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de dotaciones locales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución continuas o discontinuas en que se incluyan.

Artículo 194. *Suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa. En este caso, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

Sección 2.ª Ocupación directa

Artículo 195. *Concepto.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a infraestructuras o equipamientos urbanísticos públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución excedentaria.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por el municipio del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución excedentaria en la que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento, que tendrá carácter neto, al llevar incorporada la cesión obligatoria de aprovechamiento al municipio.

3. Podrán igualmente obtenerse mediante ocupación directa terrenos afectos por el planeamiento a infraestructuras o equipamientos urbanísticos públicos compensando a su

titular con terrenos o aprovechamientos de los patrimonios públicos de suelo que no estén destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas.

Artículo 196. *Procedimiento.*

1. La relación de los terrenos y propietarios afectados por la ocupación directa, los aprovechamientos subjetivos correspondientes a cada uno de ellos y la unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos serán publicados y notificados a los interesados.

2. La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación, y en tal momento se levantará acta, en la que se harán constar, al menos, los siguientes datos:

- a) Lugar y fecha de otorgamiento.
- b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
- c) Superficie ocupada y aprovechamientos que les correspondan.
- d) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos o, en su caso, terrenos o aprovechamientos de los patrimonios públicos de suelo con los que se compensen.

3. Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

Artículo 197. *Indemnización.*

1. Los propietarios afectados por las ocupaciones directas tendrán derecho a ser indemnizados por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad de ejecución en que hubieren sido integrados.

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado proyecto de reparcelación, los interesados podrán advertir al municipio de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

3. A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurriesen tres meses sin que el municipio la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Aragonés de Expropiación, que fijará el justiprecio correspondiente. La valoración se entenderá referida al momento de iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley, y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

CAPÍTULO V

Expropiación forzosa

Sección 1.^a Supuestos y plazo

Artículo 198. *Supuestos expropiatorios.*

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya establecido la gestión directa por expropiación para la unidad de ejecución correspondiente o, en todo caso, para la ejecución en régimen de gestión indirecta respecto de los titulares de derechos afectados por los mismos que no deseen incorporarse a la actuación.

- b) Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la delimitación y actuación en unidades de ejecución o por ocupación directa.
- c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.
- d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- e) En los demás supuestos legalmente previstos.

Artículo 199. *Función social de la propiedad.*

1. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos para el cumplimiento de las obligaciones que incumben a los propietarios que hayan ejercido su derecho a participar en actuaciones integradas, del deber de edificar o, en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley, y especialmente en los supuestos de parcelaciones ilegales.

2. A estos efectos, constatado el incumplimiento del plazo, la Administración lo pondrá en conocimiento del propietario requiriendo el cumplimiento. Transcurrido el plazo de un mes desde el requerimiento sin que el propietario haya iniciado el proceso de cumplimiento de las obligaciones que le incumban cuando haya ejercido el derecho a participar en actuaciones integradas o del deber de edificar, se declarará el incumplimiento de la función social de la propiedad y la Administración podrá utilizar la vía de apremio, iniciar el expediente expropiatorio o proceder a la enajenación forzosa de los terrenos conforme a lo establecido en esta Ley.

3. En estos casos, del justiprecio o precio resultante de la enajenación forzosa se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.

Artículo 200. *Destino de las parcelas expropiadas por incumplimiento de la función social de la propiedad.*

1. Los municipios que dispusieran de patrimonio municipal del suelo incluirán en el mismo las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.

2. En todo caso, en el plazo de seis meses desde el acuerdo que ponga fin al expediente de expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, el municipio resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino preferente de los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas protegidas. Cuando el modo de llevar a cabo la edificación elegido por el municipio exija la adjudicación en competencia de la parcela o parcelas o se convoque el concurso para la sustitución del propietario incumplidor al que se refiere el artículo 226, la 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 201. *Superficies expropiables.*

Si para la regularización o formación de manzanas o espacios libres conviene suprimir algún patio, calle, plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquéllas, a solicitud del urbanizador o, en su caso, de los propietarios.

Artículo 202. *Servidumbres.*

1. Cuando para la ejecución de un plan no fuere necesaria la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, si no se obtuviere convenio con el propietario, con arreglo al procedimiento de la legislación de expropiación forzosa, siempre que el justiprecio que procediere abonar no exceda de la mitad del importe correspondiente a la expropiación completa del dominio.

2. Cuando hubieren de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la citada legislación expropiatoria.

Artículo 203. *Plazo.*

1. La expropiación forzosa deberá tener lugar en el plazo máximo de cuatro años desde la producción del supuesto determinante de su aplicación.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación, los interesados podrán advertir al municipio de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, en los mismos términos establecidos en relación con la ocupación directa en el artículo 197.2 y 3.

Artículo 204. *Bienes públicos.*

Cuando en la superficie expropiada existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la legislación reguladora del patrimonio de la Administración titular del bien.

Sección 2.ª Procedimientos expropiatorios especiales por razón de urbanismo

Artículo 205. *Determinación del ámbito y relación de propietarios afectados.*

1. La aplicación de la expropiación forzosa por razón de urbanismo requerirá que el municipio, además de proceder a la delimitación de la unidad de ejecución u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo si no se había hecho así anteriormente, formule, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que habrá de someterse a información pública y aprobarse en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.

2. Si se acreditare en legal forma, tras la aprobación de la relación prevista en el apartado anterior, que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la que figurara en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores, sin que se retrotraiga las actuaciones ni se dé lugar a la nulidad de lo actuado.

Artículo 206. *Prohibición de construcciones.*

1. Una vez delimitada una unidad de ejecución que haya de gestionarse directamente por expropiación u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo, sobre su superficie no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes.

2. No obstante lo anterior, en supuestos concretos y excepcionales, el municipio podrá autorizar expresamente alguna o algunas obras. Cuando la Administración expropiante no sea el municipio, deberá darse cuenta de la autorización al mismo.

Artículo 207. *Expropiación individualizada o conjunta.*

1. En cualesquiera expropiaciones forzosas por razón de urbanismo, el municipio podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa, en los términos establecidos en esta Ley.

3. La expropiación conjunta se tramitará siguiendo el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa y en esta Ley.

Artículo 208. *Procedimiento de tasación conjunta.*

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación de la unidad de ejecución o el ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala de 1:2.000 a 1:5.000.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del Boletín Oficial de Aragón y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia.

5. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. Cuando el expropiante no sea el municipio, se oír a éste por igual término de un mes. El período de audiencia al municipio coincidirá con el de los interesados.

7. Las notificaciones deberán cursarse de forma simultánea a la remisión de anuncios al Boletín Oficial de Aragón a los efectos previstos en el apartado segundo de este artículo.

8. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del Consejo Provincial de Urbanismo.

Artículo 209. *Aprobación del expediente de tasación conjunta.*

1. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

2. Los servicios provinciales darán traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Aragonés de Expropiación, a efectos de fijar el justiprecio.

3. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad. En este caso, tendrán derecho a percibir dicho justiprecio, con el premio de afección, incrementado en un cinco por ciento.

4. La resolución del Consejo Provincial de Urbanismo aprobatoria del proyecto de expropiación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados, y el pago o depósito del importe de la valoración establecida por la misma producirá los efectos previstos en el artículo 52.6, 7 y 8 de la Ley de Expropiación Forzosa,

sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Aragonés de Expropiación y de que puedan seguirse tramitando los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

Artículo 210. *Pago o consignación.*

1. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo conforme al artículo 30 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

2. Si el expropiado no quisiera aceptar el justiprecio o no aportase títulos suficientes justificativos del dominio o existiere contienda respecto a la titularidad del bien o derecho expropiado o, en general, si concurre alguno de los supuestos en los que proceda la consignación, la Administración procederá a realizarla por el importe correspondiente.

3. La forma de consignación y los efectos, así como la facultad del expropiado de percibir la cantidad hasta el límite en que haya conformidad, sin perjuicio de proseguir las reclamaciones iniciadas, se regirán por los preceptos de la normativa estatal de expropiación forzosa.

Artículo 211. *Modalidades de pago.*

1. El pago del justiprecio podrá realizarse en efectivo en cualesquiera expropiaciones de terrenos. Mediando acuerdo con el expropiado, el pago podrán también realizarse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

2. Siempre que exista conformidad de los expropiados, el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados se podrá efectuar con terrenos resultantes de la propia actuación.

3. El acuerdo de los administrados para el pago en parcelas resultantes de la urbanización podrá alcanzarse a iniciativa del municipio o del particular expropiado, que deberán dirigirse por escrito a tal efecto a la otra parte. En todo caso, municipio o expropiado deberán comunicar su respuesta en el plazo de quince días, contados a partir de la fecha del ofrecimiento de la Administración o de la petición del expropiado. No podrá efectuarse el pago del justiprecio en la forma regulada en este artículo sin la previa petición o conformidad fehacientes del expropiado.

4. Acordado el pago mediante la entrega de parcelas resultantes de la urbanización, el municipio levantará acta en la que se harán constar las circunstancias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo aprobatorio del justiprecio. Finalizada la urbanización, se procederá al pago de la expropiación por entrega de la nueva finca, libre de cargas, por un valor equivalente al consignado en el acta, otorgando la Administración expropiante la correspondiente escritura pública, a favor del expropiado, sin necesidad de autorización o aprobación alguna. Si no 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 212. *Ocupación e inscripción registral.*

1. Una vez adoptado el acuerdo de aprobación del expediente de tasación conjunta o efectuado el pago o consignación del expediente de expropiación individualizada, podrán ocuparse las fincas expropiadas, levantando el acta o actas de ocupación que procedan.

2. La inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas ocupadas tendrá lugar en la forma y condiciones establecidas en la 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 213. Jurado Aragonés de Expropiación.

1. El Jurado Aragonés de Expropiación es el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma especializado en materia de expropiación forzosa. Está adscrito al Departamento competente en materia de economía, que proporcionará los medios precisos para su funcionamiento con plena autonomía funcional.

2. Al Jurado Aragonés de Expropiación corresponde la competencia para la fijación del justo precio en las expropiaciones en las que la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma o cualquiera de las entidades locales de Aragón. Sus actos ponen fin a la vía administrativa.

3. El Jurado Aragonés de Expropiación lo integrarán los siguientes miembros:

a) Un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por el Departamento competente en materia de economía, que presidirá.

b) Un funcionario para cuyo ingreso se requiera titulación superior con destino en el Departamento competente en materia de obras públicas, que actuará como Secretario, con voz pero sin voto.

c) Un Letrado del Servicio Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma en servicio activo.

d) Un técnico facultativo superior, de cualquier especialidad, así como uno de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, en servicio activo, en todo caso, en la Administración de la Comunidad Autónoma, todos ellos propuestos por el Departamento competente en materia de economía.

e) Dos técnicos facultativos superiores propuestos por el Departamento competente en materia de Administración Local, a propuesta de las asociaciones o federaciones de entidades locales aragonesas, de acuerdo con su representatividad, oído el Consejo Local de Aragón.

f) Un profesional libre colegiado en representación de las organizaciones colegiales oficiales de arquitectos o ingenieros superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes a expropiar.

g) Un representante de la entidad local expropiante, cuando se trate de expropiaciones locales, con voz pero sin voto.

4. Podrán actuar como ponentes de las propuestas de acuerdo del Jurado Aragonés de Expropiación, e intervenir en sus deliberaciones, sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Administración de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales de Aragón con titulación adecuada a la naturaleza jurídica de los bienes que hayan de justipreciarse.

5. Reglamentariamente se establecerá el régimen de organización y funcionamiento del Jurado Aragonés de Expropiación, previendo su posible funcionamiento en secciones provinciales.

CAPÍTULO VI

Sectores concertados de urbanización prioritaria

Artículo 214. *Concepto.*

1. Son sectores concertados de urbanización prioritaria los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable promovidos, a iniciativa del municipio afectado, previa declaración de interés general de la actuación por el Gobierno de Aragón, conjuntamente por la Administración de la Comunidad Autónoma y el municipio en que se ubiquen, o por ambos con la iniciativa privada, con objeto de implantar actividades industriales o de servicios de especial importancia, grandes equipamientos colectivos o ejecutar los programas y políticas públicos de vivienda y suelo. La urbanización inmediata en estos sectores se justificará por la concurrencia de circunstancias especiales de carácter urbanístico, demográfico, de necesidad de desarrollo de los sistemas urbanos o, de acuerdo con el planeamiento territorial, de necesidad de obtención inmediata de suelo urbanizado, en su caso.

2. El Plan General podrá ordenar directamente cualesquiera sectores concertados de urbanización prioritaria, incorporando necesariamente las determinaciones propias de los planes parciales y potestativamente las de los proyectos de urbanización. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán en todo caso los establecidos para los planes parciales.

3. Los sectores concertados de urbanización prioritaria para la ejecución de los programas y políticas públicos de vivienda y suelo o, en todo caso, aquellos que autoricen la promoción de vivienda en su ámbito sólo podrán aprobarse en municipios que tengan obligación de reservar terrenos para la construcción de vivienda protegida conforme a la normativa de vivienda y, cuando se delimiten y ordenen mediante modificación del plan general vigente, deberán reservar para la construcción de vivienda protegida al menos el doble de los terrenos que hubiesen resultado ordinariamente exigibles en el municipio de que se trate.

4. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria determinará la Administración bajo cuya dependencia se gestionará, a la que corresponderán cuantas competencias atribuye esta Ley a los municipios para la ejecución del planeamiento urbanístico. En particular, corresponderá a dicha Administración la aprobación de proyectos complementarios o modificados de urbanización, expedientes de expropiación, proyectos de reparcelación, programas de compensación, programas de urbanización o cualesquiera instrumentos de gestión precisos para la ejecución del sector concertado de urbanización prioritaria.

Artículo 215. *Documentación y publicidad de la declaración.*

1. La documentación del expediente de declaración del interés general de sector concertado de urbanización prioritaria se compone de una memoria justificativa, de los datos de la estructura de la propiedad del suelo y de los planos pertinentes.

2. El acuerdo de declaración de sector concertado de urbanización prioritaria se notificará a los propietarios de las fincas que estén incluidos en él, con la advertencia de los efectos expropiatorios y de enajenación forzosa derivados del mismo conforme al artículo siguiente, así como de la aplicabilidad de la vía de apremio. Dicho acuerdo se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, con indicación de la afectación de cada una de las fincas incluidas en el régimen específico de sector de urbanización prioritaria.

3. Los procedimientos administrativos precisos para la declaración, delimitación, ordenación y ejecución de estos sectores se declaran urgentes a los efectos establecidos en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y de contratación del sector público, y serán prioritarios para su despacho y tramitación ante la Administración de la Comunidad Autónoma o las entidades locales aragonesas. La aprobación definitiva

del planeamiento que delimite sectores de suelo urbanizable delimitado concertado implicará también la declaración de urgencia de la expropiación cuando el planeamiento establezca el sistema de actuación de expropiación, delimite la unidad o unidades de ejecución e incorpore, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.

Artículo 216. *Efectos de la declaración.*

1. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria determinará la aplicación del régimen de gestión urbanística regulado por esta Ley, la obligación e interés inmediato de la ejecución de la urbanización, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, la consideración del ámbito correspondiente como reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y de área de tanteo y retracto a los efectos de esta Ley, así como la obligación de edificar los solares resultantes, de acuerdo con lo establecido en el apartado cuarto.

2. En caso de declaración de un sector concertado de urbanización prioritaria, la redacción del planeamiento que sea necesario y del proyecto de urbanización y la aprobación inicial del planeamiento tendrán lugar dentro de los seis meses siguientes a la fecha de publicación del acuerdo de declaración del sector en el Boletín Oficial de Aragón. Las obras de urbanización se ejecutarán en el plazo que establezca el planeamiento o el mismo proyecto de urbanización.

3. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria modificará, si es preciso, las etapas de ejecución establecidas en el planeamiento preexistente, y debe establecer en todo caso el plazo para ejecutar la urbanización. La administración competente para aprobar la declaración podrá prorrogar este plazo.

4. Las obras de edificación de los sectores concertados de urbanización prioritaria se iniciarán dentro del plazo de dos años desde la finalización de las obras de urbanización.

Artículo 217. *Gestión.*

1. La ejecución de los sectores concertados de urbanización prioritaria podrá realizarse directa o indirectamente conforme a lo establecido en esta Ley, a elección de la Administración. Podrán delimitarse ámbitos de gestión directa y de gestión indirecta en un mismo sector concertado de urbanización prioritaria.

2. La Administración podrá preparar, en un plazo de tres meses desde la declaración de un sector de urbanización prioritaria, el expediente de tasación conjunta al que se refiere el artículo 208, que se tramitará conforme a lo establecido en la misma. Las 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 218. *Protección del paisaje.*

1. La actividad urbanística deberá integrar la consideración del paisaje en todas sus fases de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y la legislación sobre el paisaje.

2. Las construcciones, obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles observarán las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano, considerando sus valores culturales, en que se permita su realización.

3. La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

Artículo 219. *Alturas.*

1. Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas, edificados en más de dos terceras partes, los municipios sólo podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

Artículo 220. *Distancia de vías.*

1. Las construcciones y cierres que se realicen con obras de fábrica u otros elementos permanentes, en zonas no consolidadas por la edificación, en defecto de alineaciones y rasantes establecidas por el planeamiento, tendrán que desplazarse un mínimo de tres metros del límite exterior de la calzada de la vía pública a que den frente, salvo que por aplicación de otra legislación proceda una distancia superior.

2. Se excluye de la anterior obligación la colocación de mojones o postes destinados a delimitar la propiedad rústica, sin impedir el acceso a la misma.

CAPÍTULO II

Edificación forzosa

Artículo 221. *Edificación de parcelas y solares.*

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá edificarlos o cesar el uso inadecuado en los plazos máximos que fijen los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.

2. La edificación en los supuestos referidos en el apartado anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde la notificación del otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

3. El municipio podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un período máximo igual a la mitad de los mismos.

4. Se entiende por construcciones inadecuadas las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.

Artículo 222. *Presupuestos de la edificación.*

La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

Artículo 223. *Efectos del incumplimiento.*

El incumplimiento del deber de edificar habilitará al municipio para expropiar la parcela o el solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

Artículo 224. *Declaración de situación de ejecución por sustitución.*

1. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto el incumplimiento del deber de edificar declarado en procedimiento dirigido a tal fin. Dicho procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona, y en él deberá darse audiencia al propietario afectado por plazo de un mes. Si se declara el incumplimiento del deber de edificar, la parcela o solar quedarán en situación de ejecución por sustitución por ministerio de la Ley, sin perjuicio, en todo caso, de la exigencia de la responsabilidad sancionadora a que hubiere lugar.

2. La iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar comportará la suspensión del otorgamiento de licencias en la parcela o solar afectado en tanto se dicte resolución.

3. La solicitud de interesado para la iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar deberá 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 sexto.

4. En la declaración de incumplimiento del deber de edificar y de la situación de ejecución por sustitución deberá ratificarse o levantarse la suspensión de otorgamiento de licencias en la parcela o solar con los siguientes efectos:

a) Si ratificase la suspensión, la Administración deberá convocar de oficio el concurso para la sustitución del propietario dentro del plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de ejecución por sustitución. Si no se convoca concurso dentro de dicho plazo, la suspensión quedará levantada por ministerio de la Ley con los efectos previstos en la letra siguiente.

b) Si levantase la suspensión, el municipio deberá convocar de oficio o a instancia de interesado el concurso para la sustitución del propietario incumplidor dentro del plazo de cuatro años desde la notificación de la declaración de ejecución por sustitución. De otorgarse licencia antes de la convocatoria de concurso, el particular deberá ejecutarla en el plazo y condiciones que resulten de aplicación, y, de no hacerlo así, podrá el municipio convocar concurso para la sustitución del propietario incumplidor sin necesidad de previa declaración de incumplimiento.

5. La declaración de incumplimiento del deber de edificar y de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa habrá de comunicarse mediante certificación, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la

correspondiente finca, y habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de un particular bien de oficio por la Administración, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

6. En caso de inactividad del municipio, el Departamento competente en materia de urbanismo podrá declarar la situación de ejecución por sustitución, previo requerimiento al municipio y en el plazo máximo de un mes desde que el requerimiento practicado resultara desatendido.

Artículo 225. *Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.*

1. Los municipios con población igual o superior a ocho mil habitantes o que cuenten con plan general de ordenación urbana formarán y mantendrán en condiciones de pública consulta, a los solos efectos de publicidad, un Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.

2. La falta de inclusión en el Registro de parcelas o solares cuyos titulares hayan incumplido el deber de edificar no impedirá la aplicación de la expropiación o la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

3. El registro será público. Cualquier persona física o jurídica podrá consultarlo y obtener certificado de los solares incluidos y de las determinaciones urbanísticas que les afecten.

Artículo 226. *Concurso convocado de oficio.*

1. El municipio podrá convocar de oficio el concurso para la sustitución del propietario indicando las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, como mínimo, las siguientes:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior, en primera licitación, al valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar. Cuando la primera licitación quedare desierta, el precio podrá reducirse hasta alcanzar las tres cuartas partes del que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante, si los hubiere.

d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

e) Alternativamente al pago en metálico establecido en la letra a), propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras correspondientes con partes determinadas de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal. Esta forma de pago requerirá conformidad del propietario sustituido.

2. La mitad de la diferencia entre el valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar y el satisfecho por el adjudicatario corresponderá al municipio, que deberá aplicarlo a los fines del patrimonio público del suelo.

3. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

4. En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o el solar con destino al patrimonio municipal de suelo.

Artículo 227. *Concurso convocado a instancia de interesado.*

1. Cualquier persona podrá instar la celebración de concurso para la sustitución del propietario incumplidor presentando un programa de edificación que se tramitará conforme al procedimiento previsto para los programas de urbanización, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de los mismos.

2. El programa de edificación se adaptará a las peculiaridades de su objeto señaladas en el artículo 226. La alternativa técnica estará formada por:

a) Proyecto básico de obras de edificación acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la adquisición por la parcela de la condición de solar. Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como de las de urbanización, cuando fueren precisas, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

b) Documento expresivo de la cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria, así como de los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

3. La proposición jurídico-económica deberá concretar en todo caso la forma de pago de la parcela o solar e incluir propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en su caso, entre el adjudicatario, la Administración y, si asumen la totalidad de las condiciones que se les oferten, los propietarios afectados, en la que se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. A tal efecto, indicará el desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y el o los propietarios de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario, la estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación y la propuesta de precio de adquisición del inmueble o mediante acuerdo o propuesta de pago de la parcela o el solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal. Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario y propiedad, será el establecido para la ejecución de actuaciones integradas en esta Ley adaptado a las peculiaridades propias de la actuación edificatoria. En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, el adjudicatario podrá, de no aceptar el propietario la oferta formulada, solicitar del municipio su imposición forzosa. Este deberá resolver, en el plazo máximo de un mes, previa audiencia del propietario, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela o el solar, los efectos de la reparcelación y, en particular, los siguientes:

a) La adjudicación de la parcela o el solar en pro indiviso y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el o los propietarios.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

5. Transcurrido el plazo máximo establecido para resolver sin que se haya notificado resolución expresa, el interesado podrá entender aprobado a todos los efectos y por acto presunto producido por silencio administrativo positivo el programa de edificación presentado.

Artículo 228. *Incumplimiento del adjudicatario del concurso.*

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso.

CAPÍTULO III

Licencias

Sección 1.ª Modalidades

Artículo 229. *Reglas comunes.*

1. Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, licencia ambiental de actividades clasificadas, de inicio de actividad, de apertura o de ocupación otorgada por el municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

2. Los municipios podrán establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la normativa de régimen local.

3. El cómputo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

Artículo 230. *Licencia ambiental de actividades clasificadas.*

La licencia ambiental de actividades clasificadas se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.

Artículo 231. *Licencia de inicio de actividad.*

La licencia de inicio de actividad se exigirá con carácter previo al comienzo del ejercicio de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas.

Artículo 232. *Licencia de apertura.*

1. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios que no precisen licencia ambiental de actividades clasificadas, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

2. La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos requerirá las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

Artículo 233. *Licencia de ocupación.*

La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias ni la licencia ambiental de actividades clasificadas ni la de apertura.

Artículo 234. *Resolución única.*

1. Los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2. La propuesta de resolución de la solicitud de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o funcionamiento tendrá prioridad sobre la correspondiente

a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda.

3. En cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado.

Artículo 235. *Evaluación de impacto ambiental.*

Cuando un proyecto esté sujeto a evaluación de impacto ambiental, no podrá otorgarse licencia si la declaración de impacto ambiental hubiera sido negativa o incumpliera las medidas de corrección determinadas en ella, salvo que, en caso de discrepancia sobre el contenido de la declaración de impacto ambiental entre el órgano sustantivo urbanístico y órgano ambiental de la Administración de la Comunidad Autónoma, resuelva en favor de la ejecución del proyecto el Gobierno de Aragón.

Sección 2.ª Licencias urbanísticas

Artículo 236. *Actos sujetos.*

1. Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los planes.

2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 237. *Régimen.*

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 238. *Licencias para la edificación y urbanización simultáneas.*

1. Los propietarios de parcelas podrán promover su edificación con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.

2. Deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela objeto de la actuación, urbanizando o completando la urbanización, y que lo harán en plazo inferior a tres años.

Artículo 239. *Edificación y urbanización simultáneas fuera de unidad de ejecución.*

1. La autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

a) Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, no sólo en lo que respecta a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda

construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) Prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la normativa de contratos de las Administraciones públicas, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente a juicio de éste, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.

c) No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No será exigible la prestación de garantía cuando la licencia sea solicitada por una Administración pública, aun cuando sea a través de entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras de que se trate.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:

- a) la pérdida de la garantía;
- b) la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización;
- c) la prohibición de usar lo edificado; y
- d) la obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.

Artículo 240. *Edificación y urbanización simultáneas en unidad de ejecución.*

1. La autorización de la edificación de terrenos incluidos en unidad de ejecución que no tengan la condición de solar requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que estén aprobados el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, que no se oponga el urbanizador y que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras b) y c), así como que, dado el estado de ejecución de la urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

2. En todo caso, el otorgamiento de licencia requerirá que, previamente, hayan sido contratadas las obras de urbanización con el plazo de ejecución previsto en el programa de compensación o en el programa de urbanización y se haya constituido garantía, en la forma establecida en la legislación de contratación del sector público, por el cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. La garantía podrá reducirse, en su parte proporcional, a medida que se vayan completando las sucesivas fases de ejecución del proyecto de urbanización, una vez ejecutadas las obras y aprobadas por el municipio. Cuando se trate de obras de urbanización con varias fases y no sea imprescindible la ejecución de todas ellas para poner en servicio una parte de la urbanización, el municipio podrá reducir la garantía exigible en la fase o fases pendientes de ejecución para facilitar la gestión de la urbanización. No podrán iniciarse las obras, ni siquiera los actos preparatorios tales como desmontes, talas, movimientos de tierras y otros similares, en tanto no se haya constituido la garantía.

3. No será exigible la prestación de garantía en los siguientes supuestos:

a) Cuando la urbanización se gestione por una Administración pública, aun cuando se ejecute mediante entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con

consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras comprendidas en el proyecto de urbanización en el periodo correspondiente.

b) Cuando la licencia se solicite para la edificación de viviendas protegidas de Aragón, sin perjuicio de la afectación real a que se refiere el artículo 155.c) y siempre que se haya iniciado la ejecución de las obras de urbanización, en sectores o unidades de ejecución que hayan obtenido ayudas a la urbanización en el marco de los planes y programas de vivienda y suelo, en sectores concertados de urbanización prioritaria o en los que el número de viviendas y la edificabilidad residencial sometidos a algún régimen de protección sean superiores a los que no lo estén. No obstante, el promotor de la edificación deberá hallarse al corriente de pago de cuotas de urbanización al solicitar la licencia y, en su caso, prestar garantía conforme al apartado anterior cuando transmita las viviendas protegidas promovidas por el precio máximo legalmente establecido y no se hayan liquidado totalmente las obras de urbanización.

Artículo 241. *Suministros.*

1. Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

2. Los suministros provisionales de obra no podrán contratarse como suministros definitivos ni prolongarse su duración más allá de la de la obra sin la certificación acreditativa del cumplimiento de la licencia urbanística emitida por el técnico director.

Artículo 242. *Procedimiento.*

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado en el artículo 238:

a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.

b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

c) Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

d) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratare de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

Artículo 243. *Silencio administrativo.*

1. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

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

Artículo 244. *Administración de la Comunidad Autónoma.*

1. Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo lo dispuesto para los proyectos de interés general de Aragón y en los apartados siguientes de este artículo. Si el proyecto afectare a varios municipios, la licencia habrá de solicitarse de todos ellos simultánea o sucesivamente.

2. El Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al municipio correspondiente de proyectos que contemplen actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo para la realización de grandes obras de ordenación territorial o cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, con objeto de que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad de los mismos con el planeamiento urbanístico vigente, entendiéndose que, si en dicho plazo no se manifiesta una disconformidad expresa, existe conformidad al proyecto por parte del municipio.

3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado al Consejero competente en materia de urbanismo, quien lo elevará al Gobierno de Aragón, previo informe del Consejo de Urbanismo de Aragón. El Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y, en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento que proceda.

4. Tanto si el Gobierno decidiera la ejecución del proyecto, en el caso previsto en el apartado anterior, como si transcurriese el plazo para la intervención municipal prevista en el apartado segundo sin comunicarse la oportuna resolución, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá proceder inmediatamente a la ejecución del proyecto.

5. El municipio podrá acordar la suspensión de las obras a que se refieren los apartados anteriores cuando se pretendiesen llevar a cabo sin que se haya remitido el proyecto, cuando no haya transcurrido el plazo para que el municipio comunique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor o se haya comunicado resolución de disconformidad sin que se haya notificado la decisión del Gobierno sobre la ejecución del proyecto. La suspensión se comunicará al órgano redactor del proyecto y al Consejero competente en materia de urbanismo.

CAPÍTULO IV

Parcelaciones

Artículo 245. *Definiciones.*

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

2. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de 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 246. *Parcelaciones ilegales.*

1. Se considera ilegal, a afectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. En defecto de caracterización más estricta en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

Artículo 247. *Parcelas indivisibles.*

1. No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

2. Son indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 248. *Régimen.*

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En ningún caso se consideran solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

Artículo 249. *Licencia o declaración.*

1. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.

2. Toda parcelación rústica queda sujeta a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

Artículo 250. *Procedimiento.*

1. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 236 a 244, salvo las especialidades consignadas en los apartados siguientes.

2. Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar. En las solicitudes de licencias de parcelación urbanística será necesario también presentar un plano a escala adecuada de las fincas resultantes de la parcelación.

3. Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

4. En estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

CAPÍTULO V

Deber de conservación

Sección 1.ª Deber de conservación, órdenes de ejecución e inspecciones periódicas

Artículo 251. *Contenido.*

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Artículo 252. *Procedimiento.*

1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

Artículo 253. *Subvenciones.*

1. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el municipio podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.

2. En todo caso, el municipio deberá costear íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere el contenido normal del deber de conservación.

3. La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio municipio, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

Artículo 254. *Opción.*

1. Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.

2. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

Artículo 255. *Cumplimiento.*

1. La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el municipio compruebe su adecuación a lo ordenado.

2. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228 o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

Artículo 256. *Ejecución forzosa.*

1. La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a un mes.

2. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas.

3. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas.

4. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras, todo ello sin perjuicio de su exigencia al obligado hasta el límite normal del deber de conservación.

5. En cualquier momento podrá el municipio optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.

Artículo 257. *Áreas sujetas a inspección periódica de construcciones y edificaciones.*

1. El planeamiento y, en su defecto, el municipio, mediante la correspondiente ordenanza, previo informe de los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo, podrán delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes emitidos por técnico competente y, en su caso, visados por sus respectivos colegios, a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los siguientes aspectos:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

3. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica.

Sección 2.ª Declaración de ruina

Artículo 258. Supuestos, medidas, efectos y obligaciones.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 266.3.

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

4. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

5. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en esta Ley.

6. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen de ejecución forzosa conforme a esta Ley.

7. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 255.2.

Artículo 259. Ruina inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para

disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.

4. Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

Artículo 260. *Alteración de la ruina.*

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

2. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme a los artículos 251, 253 y 254.

TÍTULO SEXTO

Disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Inspección urbanística

Artículo 261. *Competencias.*

1. Los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, las mancomunidades y, en su caso, las comarcas llevarán a cabo funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.

2. Corresponde al Departamento competente en materia de urbanismo el ejercicio de las más amplias funciones inspectoras en toda la Comunidad Autónoma. No obstante, su actuación inspectora se encaminará preferentemente a defender intereses supramunicipales y a impedir cualesquiera actuaciones u omisiones que pudieran afectar en cualquier forma a las competencias que esta Ley atribuye a la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 262. *Facultades.*

1. Los inspectores urbanísticos tienen la condición de agentes de la autoridad, pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, de la Policía Autonómica y de las Policías Locales, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio de los afectados por la actuación inspectora. Los inspectores urbanísticos deberán acreditar su condición mediante la correspondiente credencial.

Cuando para el ejercicio de la función inspectora fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial, salvo que medie consentimiento del afectado. Cuando sea precisa la autorización judicial, en la solicitud de autorización se deberá identificar de la forma más precisa posible el local o recinto que se pretenda

inspeccionar, justificando los indicios que hagan sospechar de la comisión de una infracción administrativa e identificando al funcionario que dirigirá la inspección, así como el número de personas que hayan de acompañarle. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.

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

3. Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia indicando las posibles consecuencias legales y procediendo, si es preciso, al levantamiento del acta correspondiente:

- a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible la autorización judicial y no se haya obtenido ésta.
- b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere el apartado anterior.
- c) La incomparecencia en el lugar y fecha señalados por la inspección a efectos de la acción inspectora.

Artículo 263. *Actas de inspección.*

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario. A efectos de la fe pública a que se refiere este apartado, se entiende por inspector urbanístico el funcionario público o persona al servicio de la Administración cuya relación contractual comporte similares garantías de imparcialidad y cualificación, que tenga entre sus funciones la realización de labores de inspección urbanística.

2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, las circunstancias en las que se realizó la observación de las presuntas infracciones, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

3. Las actas que carezcan de un requisito formal relevante conforme a la legislación del procedimiento administrativo común o no procedan de un inspector urbanístico o funcionario dotado de fe pública, se considerarán como denuncias y darán lugar a las actuaciones correspondientes.

Artículo 264. *Funciones.*

1. Corresponde a los inspectores urbanísticos, en su ámbito de competencias, el ejercicio de las siguientes funciones:

- a) La investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación urbanística, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.
- b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación urbanística.
- c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.
- d) La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda conforme a lo establecido en esta Ley.

2. Las funciones inspectoras no podrán comportar ninguna disminución de las obligaciones que correspondan a los interesados conforme a la legislación urbanística.

CAPÍTULO II

Protección de la legalidad

Artículo 265. *Obras y usos en curso de ejecución.*

1. Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia o su modificación. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

2. En los supuestos en que se acuerde la paralización de las obras o actos de uso del suelo o del subsuelo, el Alcalde deberá adoptar las medidas necesarias para verificar y garantizar la total interrupción de la actividad, tales como la suspensión de los suministros provisionales de obra o el precinto o la retirada de los materiales y la maquinaria preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida.

Artículo 266. *Obras terminadas.*

1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de diez años, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras a) o b), según proceda.

2. Salvo prueba en contrario, se entenderá como fecha de finalización de las obras no amparadas por licencia u orden de ejecución la de comprobación de esa circunstancia por la Administración, sin perjuicio de la posibilidad de acreditar la terminación de las obras en fecha determinada a través de los medios establecidos en la legislación estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Asimismo, mediante certificación de técnico competente podrá acreditarse que las obras se encontraban terminadas en el momento de la expedición del citado certificado, que deberá limitarse a constatar hechos, no teniendo valor de tal si se basa en meras estimaciones.

3. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, sin limitación alguna de plazo, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

4. El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado primero no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene, y en ningún caso las de modernización, reforma o cambio de uso, ampliación, consolidación o, en general, las que pudieran dar lugar a un incremento del valor de expropiación, salvo aquellas necesarias para la adecuación a la legalidad urbanística vigente.

5. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

Artículo 267. *Ejecución forzosa.*

1. Cuando la Administración adopte, en los supuestos previstos en los dos artículos anteriores, acuerdos en virtud de los cuales el interesado deba ejecutar actuaciones de reposición de las cosas al estado anterior a los hechos u otras que procedan para garantizar el cumplimiento de la legalidad, una vez transcurran los plazos otorgados para ello sin su total cumplimiento, podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas conforme al apartado siguiente.

2. Cuando la Administración opte por la imposición de multas coercitivas, entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo fijado en la propia resolución para cumplir lo ordenado. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el veinticinco por ciento del importe estimado de las actuaciones de reposición que hayan de ejecutarse. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de dichas actuaciones. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de las actuaciones de reposición, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

Artículo 268. *Competencias autonómicas y comarcales.*

1. El Director general competente en materia de urbanismo o el órgano comarcal competente podrán subrogarse, por ese orden, en las competencias del Alcalde relativas al restablecimiento de la legalidad en obras sin licencia u orden de ejecución, o contra las condiciones establecidas en las mismas, estén en curso o ya terminadas, tras requerirle para su ejercicio, sin que en el plazo de los diez días siguientes se haya iniciado el oportuno procedimiento municipal.

2. El Director general competente en materia de urbanismo dispondrá directamente de las facultades establecidas en los tres artículos anteriores, en relación con las construcciones en suelo urbanizable o no urbanizable llevadas a cabo sin la autorización regulada en el artículo 32, cuando la misma fuera necesaria, o contra las condiciones de dicha autorización establecidas, en su caso, en el informe del órgano autonómico competente.

3. Cuando obras o actos de uso del suelo o del subsuelo carentes de licencia u orden de ejecución que las legitimen fuesen detectadas por la inspección urbanística de la Administración autonómica, la medida provisional de paralización podrá ser acordada por la Dirección general competente en materia de urbanismo cuando concurren razones de urgencia que así lo aconsejen, especialmente en el caso de demoliciones, sin perjuicio de dar traslado de las actuaciones de inspección y de las medidas provisionales subsiguientes a la misma al Alcalde, con los efectos establecidos en el apartado primero y en el plazo más breve posible.

Artículo 269. *Suspensión de licencias.*

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

2. El Alcalde procederá, en el plazo de diez días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Hasta tanto no se dicte sentencia, continuará, en su caso, la paralización de las obras, que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase la licencia. Si el órgano judicial competente, al dictar sentencia, anulase la licencia,

la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística que procedan y, en su caso, la incoación de expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables. Tratándose de licencia u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido. La Administración dará traslado de la sentencia al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

4. La procedencia de indemnización por causa de anulación de licencias en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme al régimen establecido en la legislación estatal sobre responsabilidad patrimonial de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

5. Se considera que unas obras amparadas por licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas:

a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y si falta este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones señaladas para el caso anterior o, a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al municipio la finalización de las obras.

En defecto de los documentos señalados en las letras anteriores, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración.

Artículo 270. *Revisión.*

1. Las licencias, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por la Administración que las haya adoptado en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la normativa de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

2. El Consejero competente en materia de urbanismo, dentro de los mismos plazos establecidos para la revisión, podrá requerir del municipio la remisión de copias de las licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a lo establecido en la legislación de régimen local.

3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

Artículo 271. *Suspensión de suministros.*

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones podrán ordenar la suspensión de suministros de energía, agua, gas y telefonía, así como, en su caso, el alcance de la misma de conformidad con lo establecido en el apartado siguiente. En tal caso, dichas órdenes se notificarán a las empresas suministradoras a los efectos oportunos.

2. La suspensión de suministros comprenderá únicamente la de aquellos que se presten por las diferentes compañías, precisamente por razón de las obras, usos o edificaciones que hayan motivado la orden de suspensión, paralización o demolición, siendo a costa de la empresa suministradora y el solicitante del suministro, solidariamente, los importes económicos derivados tanto de la suspensión como de la reiniciación del suministro en cuestión.

3. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

Artículo 272. *Protección de la legalidad y Registro de la Propiedad.*

Los actos dictados en materia de disciplina urbanística serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en los supuestos establecidos en el artículo 51 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 273. *Sujeción a otros regímenes.*

Lo dispuesto en este capítulo se entiende sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización, concesión o cualquier otro al que estuvieran sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo.

CAPÍTULO III

Régimen sancionador

Artículo 274. *Infracciones leves.*

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de seiscientos a seis mil euros:

a) La realización de actos de parcelación rústica sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables.

b) La realización de alguna de las actividades a que se refiere esta Ley, sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas, cuando fuere legalizable.

c) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, salvo que constituya infracción grave.

d) El incumplimiento por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley. Se entenderán incumplidas tales obligaciones cuando se contraten provisionalmente los suministros sin que conste la obtención de licencia o cuando se contraten definitivamente o se eleve a definitiva su contratación provisional sin que conste la emisión de la certificación técnica acreditativa de la finalización de las obras.

e) La realización de parcelaciones urbanísticas que, no contraviniendo el planeamiento, se lleven a cabo sin licencia o sin los correspondientes proyectos de reparcelación definitivamente aprobados.

f) La realización de obras que no sean disconformes con la ordenación urbanística aplicable sin el correspondiente proyecto de urbanización o de obras ordinarias, cuando la aprobación de estos fuere preceptiva.

g) El incumplimiento de las determinaciones de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, del proyecto de urbanización o del proyecto de obras ordinarias, cuando la actuación fuere legalizable.

h) La colocación de carteles sin licencia o autorización.

i) La instalación o ubicación sin licencia o autorización de casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes, susceptibles de legalización.

j) El cerramiento de fincas sin licencia, si fuere legalizable.

k) La vulneración de las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística cuando la infracción no estuviera calificada legalmente de modo más grave.

l) La no retirada en el plazo requerido por la Administración de los materiales o medios de ejecución de obras.

m) La publicidad dirigida a vender o adjudicar parcelas o edificaciones antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo más específico, o realizada en contra de las determinaciones de éste.

n) El incumplimiento por la junta de compensación o el urbanizador de sus compromisos, cuando se subsane en el plazo establecido en el primer requerimiento de la Administración.

ñ) Los incumplimientos en materia de gestión, cuando se subsanen en el plazo establecido en el primer requerimiento de la Administración.

Artículo 275. *Infracciones graves.*

Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de seis mil euros y un céntimo de euro a sesenta mil euros:

a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones, siempre que no estén tipificados como infracción leve o muy grave.

b) La realización de alguna de las actividades a que se refiere esta Ley, sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas, cuando no fuere legalizable, salvo que esté tipificada como infracción muy grave.

c) El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el plan, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen, cuando no esté tipificada como muy grave.

d) La ejecución, sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación en edificaciones calificadas como fuera de ordenación.

e) El incumplimiento, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

f) La realización de construcciones sin licencia que menoscaben gravemente la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.

g) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, cuando el grado de deterioro supere la cuarta parte del valor al que se refiere el artículo 251.3.

h) El incumplimiento de las determinaciones de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, del proyecto de urbanización o del proyecto de obras ordinarias, cuando la actuación no fuere legalizable.

i) Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial que se realicen sin la respectiva licencia.

j) El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación.

k) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, cualquiera que sea el uso a que se dedicaren, no permitidos por el plan, cuando no esté tipificada como muy grave.

l) El exceso sobre la altura determinada por el plan siempre que dicho exceso no implicare aumento de volumen o superficie construida permitida.

m) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable.

n) La realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico-histórico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo la correspondiente normativa jurídica de protección, quebrante la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

ñ) El incumplimiento por la junta de compensación o el urbanizador de sus compromisos, cuando no se subsane en el plazo otorgado en el primer requerimiento de la Administración, salvo que constituya infracción muy grave.

o) Los incumplimientos en materia de gestión, cuando no se subsane en el plazo otorgado en el primer requerimiento de la Administración.

p) La falta de ejecución de las licencias municipales en los plazos señalados por las mismas.

q) La falta de paralización de obras en el plazo de setenta y dos horas, contado desde que se reciba el correspondiente requerimiento suspensivo de la Administración. A partir del tercer requerimiento incumplido, la sanción se impondrá en su grado máximo. El cuarto requerimiento dará lugar al traslado de la conducta del desobediente al Ministerio Fiscal, por si tal actitud fuera constitutiva de delito.

r) El incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas, así como otras determinaciones de las ordenanzas urbanísticas, del proyecto de urbanización o de proyectos de obras ordinarias cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio, o la salud de los usuarios.

s) Las acciones u omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 276. *Infracciones muy graves.*

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de sesenta mil euros y un céntimo de euro a trescientos mil euros:

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

b) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del plan y Proyecto exigibles.

c) La realización de parcelaciones urbanísticas u otros actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistema general o local de espacios libres o equipamientos, suelo no urbanizable especial o bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.

d) El derribo de edificaciones objeto de protección especial conforme a la legislación urbanística.

e) La infracción de las normas reguladoras de las transmisiones afectadas por los derechos de adquisición preferente de la Administración establecidas en esta Ley.

f) El incumplimiento por la junta de compensación o el urbanizador del régimen de subcontratación de las obras de urbanización establecido en esta Ley.

g) El exceso de edificación en más de un 15% sobre la edificabilidad permitida por el plan, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen.

h) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, cualquiera que sea el uso a que se dedicaren, no permitidos por el plan, cuando supongan un incremento de más del 15% de la edificabilidad permitida.

Artículo 277. *Responsables.*

1. En las infracciones en materia de urbanización, uso del suelo y edificación serán responsables la junta de compensación, el urbanizador, el promotor, el constructor y los técnicos directores.

2. En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales de los terrenos posteriormente divididos y también el promotor de la actividad, considerando por tal al agente o intermediario que intervenga en la operación.

3. En las infracciones consistentes en el incumplimiento de las obligaciones de exigir licencia y de suspender los suministros serán responsables las empresas suministradoras de los servicios.

4. En las infracciones al deber de conservación serán responsables los propietarios de las edificaciones o instalaciones.

5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y del beneficio derivado de la comisión de la infracción.

Artículo 278. *Graduación de sanciones.*

1. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción, conforme a los criterios establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. Cuando en la comisión de infracciones graves o muy graves el imputado asuma el cumplimiento voluntario de las medidas de reparación de daños o restablecimiento de la legalidad infringida, en atención a las circunstancias concurrentes, la Administración podrá imponer la multa correspondiente a las infracciones de gravedad inmediatamente inferior. Cuando en la comisión de infracciones leves concorra dicha circunstancia, la multa se impondrá en su cuantía mínima.

3. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.

4. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

5. Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones deberán afectarse a actividades urbanísticas.

Artículo 279. *Medidas complementarias.*

1. Con independencia de las sanciones personales, la Administración debe imponer las obligaciones de restaurar el orden 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. Finalizado el plazo determinado por la Administración para que el interesado lleve a cabo las actuaciones de reposición de las cosas al estado anterior a la comisión de la infracción, si dichas actuaciones no se hubieren llevado a cabo, la Administración optará, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria, la imposición de multas coercitivas conforme al apartado siguiente o el otorgamiento de un nuevo plazo para la realización de las actuaciones precisas por el inculpado. El incumplimiento de este nuevo plazo se sancionará con la multa que corresponda a la infracción originaria, impuesta en cuantía no inferior a la mitad de la prevista en esta Ley, y a la apertura del período de un mes para que la Administración opte por conceder nuevo plazo de ejecución por el interesado, por la ejecución subsidiaria o por la imposición de multas coercitivas. Las sucesivas actuaciones de incumplimiento se resolverán con arreglo a esta misma norma.

4. Cuando la Administración opte por la imposición de multas coercitivas, entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo fijado en la propia resolución para cumplir lo ordenado. 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. No obstante, cuando se trate de ejecutar resoluciones que impongan la obligación de realizar obras o actuaciones de reposición, la cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el veinticinco por ciento del importe estimado de las obras que hayan de ejecutarse. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas. Los ingresos generados por el cobro de las multas

coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de las obras, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

5. Los que, como consecuencia de una infracción tipificada en esta Ley sufriesen daños o perjuicios podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento y la indemnización que correspondan.

6. En los supuestos de comisión de infracciones graves o muy graves, podrá imponerse accesoriamente la inhabilitación para asumir la condición de urbanizador por un tiempo no superior a cinco años.

Artículo 280. *Prescripción.*

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años, de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. El plazo se computará desde la fecha en que se hubieran cometido los hechos o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que no ha podido incoarse el procedimiento sancionador mientras no aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si en la tramitación del expediente se advirtiera la prescripción de la infracción, se resolverá la conclusión del mismo con archivo de las actuaciones.

4. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

5. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años de su imposición; las impuestas por faltas graves, a los dos años, y las impuestas por faltas leves, al año.

6. En los edificios e instalaciones construidos o realizados mediante actuaciones que, con arreglo a esta Ley, hubieran sido declarados como infracción administrativa y respecto de los que hubiera prescrito la acción administrativa para la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada, no se podrán realizar otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene, y en ningún caso las de modernización, reforma o cambio de uso, ampliación, consolidación o, en general, las que pudieran dar lugar a un incremento del valor de expropiación, salvo aquellas necesarias para la adecuación a la legalidad urbanística vigente.

Artículo 281. *Competencias.*

1. Corresponde sancionar al Alcalde por las infracciones leves, y al Ayuntamiento Pleno por las infracciones graves y muy graves.

2. El Director general competente en materia de urbanismo o el órgano comarcal competente, por este orden, podrán subrogarse en el ejercicio de las competencias sancionadoras por infracciones graves, y el Consejero competente en materia de urbanismo o el Consejo Comarcal competente, en el de las correspondientes a infracciones muy graves cuando, tras requerir al municipio para que incoe el expediente sancionador, éste no iniciara la tramitación del mismo en el plazo de los diez días siguientes o lo mantuviera paralizado por más de dos meses.

3. En todo caso, cuando la Administración de la Comunidad Autónoma o la Comarca ejerzan, por subrogación o directamente, competencias relativas a la protección de la legalidad urbanística, será también competente para ejercer la potestad sancionadora, conforme a la distribución de competencias establecida en el apartado anterior.

Artículo 282. *Ejecución forzosa.*

El órgano que haya impuesto la sanción podrá proceder a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores mediante apremio sobre el patrimonio, cuando la resolución del expediente sancionador acuerde la imposición de una o varias multas y éstas no sean abonadas en periodo voluntario, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio.

Artículo 283. *Condonación parcial.*

El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones a las que se refiere el artículo 279 dentro del plazo concedido para ello podrá dar lugar, a petición del interesado, a la condonación de hasta un cincuenta por ciento de la sanción principal. Corresponderá acordar dicha condonación y su importe al órgano que dictó la resolución sancionadora.

TÍTULO SÉPTIMO

Régimen urbanístico simplificado

Artículo 284. *Ámbito subjetivo.*

1. Los municipios con población inferior a mil habitantes podrán ejercer sus competencias urbanísticas de conformidad con las especialidades establecidas en el presente título. Les será de aplicación en todo caso lo establecido en los artículos 288 a 290.

2. Los municipios con población inferior a dos mil habitantes podrán acogerse a lo establecido en el artículo 286.2 a 6. Les será de aplicación en todo caso lo establecido en los artículos 288 a 290.

3. El régimen urbanístico simplificado regulado en este título no será de aplicación en los siguientes municipios:

a) Los municipios con población inferior a dos mil habitantes incluidos en la delimitación comarcal de Zaragoza o las comarcas de Alto Gállego, Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragón-Casp, Comunidad de Teruel, Gúdar-Javalambre, Hoya de Huesca/Plana de Uesca, Jacetania, Maestrazgo, Matarraña/Matarranya, Ribagorza y Sobrarbe, salvo que, mediante Orden del Consejero competente en materia de urbanismo, adoptada de oficio o a iniciativa del correspondiente municipio, se autorice la aplicación del régimen urbanístico simplificado por razones tales como la escasa intensidad y dinamismo de la actividad urbanística o la ausencia acreditada de incrementos relevantes en los precios del suelo y la vivienda en los mismos.

b) Los municipios con población inferior a dos mil habitantes que, mediante Orden del Consejero competente en materia de 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.

4. El informe previsto en el artículo 48.2.b) emitido en sentido desfavorable a la aplicación del régimen urbanístico simplificado en función del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio previsto en el avance de plan general de ordenación urbana tendrá carácter vinculante.

5. La Orden prevista en el apartado tercero se dictará a propuesta del Director General competente en materia de urbanismo, oído el Consejo de Urbanismo de Aragón, previa audiencia a los municipios afectados e informe de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

6. Los umbrales demográficos determinantes de la posible aplicación del régimen urbanístico simplificado se considerarán según los datos del último padrón. Cuando un

municipio acogido al régimen urbanístico simplificado supere los umbrales de población que le permitieron acogerse al mismo o se incluya entre los excluidos de dicho régimen conforme al apartado tercero, podrá continuar rigiéndose por lo establecido en este título hasta que proceda a la aprobación o revisión de su plan general.

Artículo 285. *Zonas de borde en municipios sin plan general.*

1. En los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general, el suelo se clasificará como urbano y no urbanizable conforme a lo establecido en esta Ley. Las zonas de borde del suelo urbano clasificadas como suelo no urbanizable, que no tenga la condición legal de suelo no urbanizable especial, se registrarán por lo establecido en este artículo, salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno.

2. En las zonas de borde del suelo urbano de estos municipios podrá autorizarse, sin perjuicio del régimen general de autorización de usos en el suelo no urbanizable y con objeto de potenciar el poblamiento tradicional de los núcleos, evitando la proliferación de usos constructivos dispersos en el territorio que no se correspondan con los autorizables en esta clase de suelo, la construcción de una vivienda unifamiliar, que podrá conectarse a las redes generales municipales, por parcela de superficie superior a tres mil metros cuadrados o superficie superior fijada por el Ayuntamiento Pleno, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo.

3. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno, la parcela quedará vinculada registralmente a la edificación, no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni aun con servicios autónomos y no se alterará la clasificación del suelo como no urbanizable.

4. La Directriz Sectorial de Urbanismo establecerá las condiciones mínimas de autorización que deberán incluir, al menos, las siguientes:

a) Las precisas para evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor de esta Ley.

b) La fijación de condiciones de la edificación y de los usos y, especialmente, los retranqueos exigibles. Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen, que podrán regularse, de conformidad con lo que pudiera señalar la directriz especial de urbanismo, mediante la correspondiente ordenanza. Asimismo, las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos tres metros respecto a todos sus linderos, siendo la franja de terreno correspondiente al retranqueo mínimo de tres metros del lindero que da a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio. Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados.

c) Las condiciones de las construcciones que pudieran autorizarse en la misma parcela con servicios autónomos conforme al régimen general de autorización en suelo no urbanizable.

d) El dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, y los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

e) Las condiciones que garanticen el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación y, especialmente, las garantías que procedan, que podrán alcanzar la totalidad del coste de las obras necesarias para la conexión.

f) Las precisas para garantizar que las infraestructuras de conexión discurren por terrenos de uso público y libre tránsito, así como que su conservación queda a cargo de quienes las utilicen.

5. La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

a) Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.

b) Las conexiones habrán de pasar por terreno de uso público y libre tránsito, vinculándose su capacidad al número de parcelas edificables existente entre la edificación y la conexión a la red principal.

6. La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe desfavorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

7. La directriz especial de urbanismo podrá, de conformidad con esta Ley y sus disposiciones de desarrollo, establecer un régimen específico para las zonas de borde de los municipios de la correspondiente delimitación que éstos, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, podrán asumir.

Artículo 286. *Plan general simplificado.*

1. Los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado podrán dotarse de un plan general de ordenación urbana conforme a lo establecido en el título segundo de esta Ley o de un plan general de ordenación urbana simplificado conforme a lo establecido en este título y en la directriz especial de urbanismo.

2. El plan general simplificado de estos municipios tendrá las siguientes determinaciones mínimas:

a) Clasificación del suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases del suelo. No podrán clasificar suelo urbanizable no delimitado.

b) Establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, el régimen de protección del suelo no urbanizable y, en su caso, las condiciones de urbanización del suelo urbanizable.

3. Los planes generales simplificados podrán acogerse facultativamente a las siguientes reglas:

a) Podrán clasificar como suelo urbano los terrenos integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en el artículo 12.a).

b) Podrán no clasificar ningún terreno como suelo urbanizable justificando tal circunstancia únicamente en la ausencia de necesidad de desarrollo urbanístico en función de circunstancias tales como la evolución demográfica del municipio o parámetros que revelen una escasa actividad urbanística tales como el número de licencias por año. En estos supuestos, y en tanto no se clasifiquen suelos urbanizables, los planes generales podrán establecer la aplicación del régimen de zona de borde regulado en el artículo anterior.

c) Podrán no atenerse, justificadamente y en función de las necesidades del municipio de que se trate, a los módulos de reserva de terrenos destinados a parques, jardines y espacios libres públicos.

d) Podrán prescindir del cálculo del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado.

4. Los planes generales simplificados podrán omitir total o parcialmente las normas urbanísticas remitiéndose a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo en aquellos aspectos regulados en la misma sobre contenidos propios del planeamiento urbanístico

que no sean de obligado cumplimiento. En tales casos, sus determinaciones y documentación se limitarán a aquellos aspectos que no hayan sido objeto de remisión.

5. Los planes generales simplificados de municipios que cuenten con varios núcleos de población diferenciados cuya población, individualmente considerada para cada núcleo, sea inferior a mil habitantes podrán someter a alguno o algunos de ellos al régimen establecido para municipios sin plan general regulado en el artículo anterior.

6. Las determinaciones y documentación de los planes generales simplificados tendrán el nivel de detalle adecuado a sus características. La exigencia, extensión y nivel de detalle de los mismos podrá modularse, en los términos establecidos reglamentariamente, atendidas las características del plan general correspondiente y las superficiales, demográficas y de complejidad territorial, urbanística, ambiental o de otro orden del municipio. En todo caso, deberán contar con el correspondiente catálogo, aunque podrán remitir el régimen de protección a la directriz especial de urbanismo.

Artículo 287. *Planeamiento de desarrollo y reservas.*

1. Como regla general, en los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado, el plan general de ordenación urbana ordenará todo el suelo urbano y urbanizable que clasifique, sin remitir a planeamiento de desarrollo. Excepcionalmente podrá remitirse al correspondiente plan parcial la ordenación de sectores de suelo urbanizable delimitados en el plan general. No obstante, transcurrido el plazo previsto para la ejecución del planeamiento sin que ésta haya tenido lugar por causa no imputable a la Administración, los terrenos afectados quedarán clasificados como suelo no urbanizable genérico por ministerio de la Ley.

2. El plan general podrá adaptar, justificadamente y en función de las necesidades del municipio de que se trate, las reservas exigibles conforme a lo establecido en esta Ley en lo que pudieran afectar al propio plan general o a los planes especiales de reforma interior.

Artículo 288. *Aprovechamiento urbanístico.*

1. En los municipios de menos de dos mil habitantes, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado donde la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación será el objetivo establecido por el planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 134.2.

2. En los municipios de menos de dos mil habitantes, mediando acuerdo del Ayuntamiento Pleno, la cesión al municipio prevista en el artículo 24.e) podrá realizarse ordinariamente en metálico, salvo en los supuestos allí establecidos, en terrenos o en otros bienes inmuebles ubicados en el mismo municipio.

Artículo 289. *Gestión urbanística.*

1. La ejecución del planeamiento en los municipios con población inferior a dos mil habitantes que cuenten con plan general tendrá lugar en cualquiera de las formas establecidas en esta Ley. En el suelo urbano de estos municipios podrá ejecutarse en todo caso el planeamiento mediante la imposición al propietario de la ejecución previa o simultánea de las obras de urbanización precisas, la aprobación de un programa de edificación o la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias conforme a lo establecido en el artículo siguiente.

2. En los municipios con población inferior a dos mil habitantes que carezcan de plan general podrá imponerse al propietario la previa o simultánea ejecución de la urbanización precisa para la conversión de su parcela en solar al otorgar licencia de edificación en el suelo urbano.

Artículo 290. *Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.*

1. La ejecución de la ordenación pormenorizada del suelo urbano en los municipios con población inferior a dos mil habitantes, así como en los de población inferior a cinco mil habitantes cuando no esté prevista en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística o no sea precisa o conveniente la delimitación de unidades, podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la normativa de régimen local.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá a través de alguno de los siguientes medios:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c) Expropiación u ocupación directa.

3. El coste de las obras públicas de urbanización se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización o proyecto de obras públicas ordinarias, quedando afectadas con carácter real las fincas o parcelas correspondientes al pago de las mismas.

4. Los municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

5. Alternativamente, el coste de las obras públicas de urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

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:

- a) Los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas.
- b) Las riberas y la zona de policía de cien metros de anchura de las márgenes en los cauces de corrientes continuas.
- c) Los terrenos situados en una zona de doscientos metros de anchura desde la cota correspondiente al mayor nivel ordinario de las aguas en las lagunas, estanques naturales y embalses superficiales.
- d) Los terrenos situados en una zona de diez metros de anchura a cada lado de las áreas arboladas que formen un ribazo o hilera de arbolado de longitud superior a cien metros.
- e) Las áreas arboladas compactas con densidades de arbolado superiores a un árbol por cada treinta metros cuadrados, siempre que no sean objeto del cultivo agrícola.
- f) Los terrenos con pendiente media superior al veinticinco por ciento.
- g) Las áreas destinadas a pastos en alturas superiores a mil metros.
- h) Los terrenos situados en alturas superiores a dos mil metros.
- i) Las áreas delimitadas por el Gobierno de Aragón.
- j) Los espacios naturales protegidos declarados conforme a su legislación reguladora.
- k) Los que resulten de la aplicación de los criterios contenidos en directrices de ordenación del territorio.
- l) Los terrenos que integran el dominio público forestal conforme a su legislación reguladora.
- m) Los terrenos que integran el dominio público pecuario conforme a su legislación reguladora.

Disposición adicional segunda. *Unidad mínima de cultivo.*

A los efectos prevenidos en el artículo 26.3, se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que fije la Comunidad Autónoma de Aragón conforme a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Disposición adicional tercera. *Evaluación ambiental y de impacto ambiental.*

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

2. La evaluación ambiental del planeamiento urbanístico y de los planes de interés general de Aragón y la evaluación de impacto ambiental de los proyectos de interés general de Aragón, cuando resulte exigible, tendrá lugar conforme a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, teniendo en cuenta las especialidades establecidas en esta Ley.

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.

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.*

El Departamento competente en materia de urbanismo elaborará una línea especial de ayudas técnicas y económicas a los municipios para adaptar sus planes generales, Normas Subsidiarias Municipales o proyectos de Delimitación del Suelo Urbano a las exigencias establecidas en esta Ley para los planes generales, teniendo en cuenta el tamaño y la capacidad de los municipios.

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. *Régimen de control de la producción, posesión y gestión de residuos de construcción y demolición.*

1. El proyecto técnico que, en su caso, acompañe la solicitud de licencias urbanísticas deberá incluir un estudio de generación de residuos de construcción y demolición cuyo contenido se determinará reglamentariamente.

2. El solicitante de la licencia urbanística deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición producidos en los actos para los que se solicita la licencia. Esta obligación no será exigible a los solicitantes de licencias urbanísticas de obras menores o reparación domiciliaria.

3. Las entidades locales condicionarán el otorgamiento de las licencias urbanísticas a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.

4. La fianza o garantía equivalente se cancelará, procediendo a su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.

5. El importe de la fianza será de doce euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con un mínimo de 120 euros y un máximo del cuatro por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto de obra. Se autoriza al Gobierno de Aragón para actualizar periódicamente el importe de esta fianza o garantía equivalente.

Disposición adicional novena. *Registro de suelos públicos.*

1. El Departamento competente en materia de urbanismo creará un Registro aragonés de patrimonios públicos de suelo en el que se inscribirán los Inventarios de bienes autonómicos y municipales adscritos a sus respectivos patrimonios públicos de suelo.

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

3. El Registro será público, de acceso gratuito y finalidad informativa.

Disposición adicional décima. *Registro administrativo de entidades colaboradoras y programas.*

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

2. La publicación de la aprobación definitiva de los programas de compensación y urbanización requerirá su previa presentación en este registro. Si el programa de compensación o urbanización es de aprobación municipal, determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Disposición adicional undécima. *Reorganización de las unidades administrativas competentes en materia de urbanismo.*

1. La aprobación de esta Ley comportará la revisión de la estructura del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dotarlo de los medios técnicos y personales necesarios para asumir las nuevas competencias que la misma le atribuye en relación con expropiación forzosa, determinación de justiprecios, promoción y gestión de los planes y proyectos de interés general de Aragón, programas de coordinación de planeamiento urbanístico, gestión urbanística de actuaciones autonómicas e intervención en el mercado del suelo.

2. Con esta finalidad, se autoriza al Consejero competente en materia de economía a aprobar todas las modificaciones presupuestarias que sea preciso realizar en el Departamento competente en materia de urbanismo.

Disposición adicional duodécima. *Régimen de recursos.*

1. Las resoluciones del Consejo de Urbanismo de Aragón son susceptibles de recurso de alzada ante el Gobierno de Aragón.

2. Las resoluciones de los Consejos Provinciales de Urbanismo son susceptibles de recurso de alzada ante el Consejero competente en materia de urbanismo.

Disposición transitoria primera. *Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales.*

Las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales actualmente en vigor en las tres provincias de Huesca, Teruel y Zaragoza, en tanto no contradigan los contenidos de esta Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por la directriz especial de urbanismo prevista en esta Ley o se acuerde su derogación por el Gobierno de Aragón. En todo caso, en los municipios que cuenten con plan general adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, dejarán de aplicarse las Normas Complementarias Provinciales.

Disposición transitoria segunda. *Instrumentos urbanísticos vigentes.*

1. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de esta Ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria. La adaptación de los mismos a esta Ley tendrá lugar cuando se proceda a su revisión.

2. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos que contuvieran las determinaciones exigibles conforme a esta Ley para el instrumento de ordenación correspondiente podrán homologarse mediante acuerdo del órgano autonómico competente para su aprobación definitiva, distinguiendo en todo caso las determinaciones que conforman la ordenación estructural de las que establecen la ordenación pormenorizada. El Ayuntamiento Pleno deberá acreditar tal circunstancia ante la misma remitiendo la documentación precisa para acreditar la equivalencia entre el instrumento equivalente y aquél con el que se quiere homologar, aprobado mediante acuerdo adoptado previo periodo de información pública por plazo de un mes. El silencio del órgano autonómico

competente tendrá efecto denegatorio de la homologación. Reglamentariamente podrán establecerse criterios de homologación.

3. Los coeficientes de ponderación de vivienda protegida fijados en el planeamiento general vigente continuarán siendo de aplicación hasta que se proceda a su revisión. No obstante, mediante modificación del planeamiento general vigente podrán unificarse dichos coeficientes conforme a lo establecido en esta Ley antes de la revisión.

4. Las normas subsidiarias municipales se revisarán o modificarán a través del procedimiento establecido para los planes generales en esta Ley. En todo caso, cuando se proceda a su revisión deberán adaptarse a la misma.

5. El carácter de ordenación estructural o pormenorizada de las determinaciones que establezcan los instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se determinará conforme a los criterios establecidos en la misma.

Disposición transitoria tercera. *Régimen transitorio del suelo.*

1. El régimen urbanístico de la propiedad establecido en esta Ley se aplicará íntegramente desde su entrada en vigor conforme a las siguientes equivalencias:

a) El suelo urbano existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo urbano no consolidado en todos los ámbitos del suelo urbano incluidos en polígonos, unidades de actuación o unidades de ejecución.

b) El suelo no urbanizable existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo no urbanizable especial a los terrenos que así estuviesen considerados en el planeamiento y a aquellos que encajen en los supuestos de la disposición adicional primera.

c) El suelo urbanizable no programado existente que no haya sido objeto de programación, así como el suelo apto para urbanizar sin áreas de reparto o con áreas de reparto coincidentes con cada uno de los sectores y el suelo urbanizable no delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable no delimitado, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria novena.

d) El suelo urbanizable programado existente, así como el suelo apto para urbanizar integrado en un área de reparto con varios sectores y el suelo urbanizable delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.

2. En defecto de previsión en el planeamiento, los plazos a los que se refiere el artículo 40.1.e) y f) se computarán desde la fecha de entrada en vigor de esta Ley en los municipios que dispusieran de planeamiento general vigente en dicha fecha.

3. Cuando el planeamiento vigente a la entrada en vigor de esta Ley establezca los plazos a los que se refiere el artículo 40.1.e) y f), dichos plazos se computarán desde la entrada en vigor de esta Ley.

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

1. Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria novena. No obstante, el carácter vinculante o no vinculante de los informes que corresponda emitir a la Administración de la Comunidad Autónoma será en todo caso el establecido en esta Ley, aun cuando a su entrada en vigor hubiese recaído acuerdo de aprobación inicial.

2. Los procedimientos de adaptación iniciados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial o se presentó la solicitud de homologación ante la Administración de la Comunidad Autónoma.

3. En tanto los planes generales no establezcan los ámbitos de suelo urbano no consolidado definidos como áreas reforma interior cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan especial de reforma interior, y los sectores de suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan parcial, la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado será establecida mediante plan especial, sin perjuicio de la aplicación del régimen resultante de la disposición transitoria décima.

Disposición transitoria quinta. *Unidades mínimas de cultivo.*

1. En el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, por Decreto del Gobierno de Aragón y a propuesta del Departamento competente en materia de agricultura, se determinará la extensión de la unidad mínima de cultivo aplicable a los distintos municipios, zonas o comarcas del territorio aragonés.

2. Hasta tanto no se produzca la entrada en vigor del Decreto previsto en el apartado anterior, se aplicarán en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón las extensiones de las unidades mínimas de cultivo determinadas en la Orden de 27 de mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura.

Disposición transitoria sexta. *Regularización de parcelaciones ilegales y actuaciones en áreas degradadas.*

1. Sólo podrán realizarse procesos de regularización o erradicación de las parcelaciones ilegales que, existiendo a la entrada en vigor de esta Ley, se incluyan en el censo al que se refiere el último apartado, en las siguientes condiciones:

a) En suelo urbano no consolidado o urbanizable deberá actuarse a través de los procedimientos regulados en esta Ley para dichas clases de suelo, de conformidad con lo que establecen los apartados siguientes.

b) En suelo no urbanizable genérico, cuando sea posible ajustar la parcelación ilegalmente realizada a las disposiciones de esta Ley, mediante su reclasificación como suelo urbanizable, se actuará en la forma prevista en la letra precedente.

c) En suelo no urbanizable especial, se establecerán los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida por los fenómenos de parcelación ilegal, contemplando la posibilidad de expropiación sin consideración alguna de los elementos ilegalmente construidos o urbanizados.

2. Los planes generales de ordenación urbana podrán clasificar como suelo urbanizable o, en su caso, suelo urbano no consolidado, aquellos terrenos que soporten núcleos de población formados ilegalmente sobre suelo no urbanizable de planes generales anteriores, atendida su situación de hecho y las características del territorio al que afecten, siempre que no hayan de ser objeto de especial protección conforme a lo establecido en el artículo 19.

3. Las parcelaciones ilegales que fuesen incluidas en el suelo urbano no consolidado o urbanizable deberán desarrollarse mediante la aprobación y ejecución de planes de desarrollo destinados a adecuar sus condiciones urbanísticas a las previsiones del plan general, tanto respecto de la regulación de aprovechamientos, como de la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente, y saneamiento adecuado. Cada parcelación ilegal incluida en suelo urbano no consolidado o urbanizable se incluirá en un sector de planeamiento que será objeto de un solo plan de desarrollo.

4. Los suelos que soporten las parcelaciones ilegales a las que se refiere el apartado anterior se regirán, salvo en lo que respecta a la gestión urbanística del proceso de regularización, incluyendo la obligación legal de sufragar las cargas de urbanización, por el régimen establecido para las parcelaciones ilegales incluidas en el suelo no urbanizable hasta que se ejecute totalmente el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al apartado anterior, no permitiéndose ni considerándose a ningún efecto legalizable la 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.

5. Los particulares deberán presentar a trámite los planes de desarrollo a los que aluden los apartados anteriores de esta disposición en el plazo de tres años desde la aprobación definitiva del plan general que delimite el sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado que comprenda la parcelación irregular.

6. Los planes de desarrollo deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito ordenado. El municipio puede exigir la adición, a costa de los promotores, de suelos exteriores al ámbito ordenado, al que se atenderá estrictamente el planeamiento de desarrollo, destinándose dichos suelos exclusivamente a soportar espacios libres y equipamientos públicos, de cesión gratuita y obligatoria, que no estarán al servicio exclusivo de los núcleos de población ordenados, con objeto de corregir la agresión territorial producida por el núcleo o a compensar las insuficiencias dotacionales producidas por la población asentada irregularmente sobre los suelos urbanos de su entorno.

b) Trazado y características de la red viaria, con previsión de estacionamientos y expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes, tanto en el interior del sector como en los tramos de conexión con el viario público general del municipio, considerando la incidencia sobre el entorno de la circulación de vehículos en los accesos a la urbanización, y estableciendo con cargo a las cargas de urbanización, si es necesario, la mejora de dichos accesos, en cuanto a su dimensión y tratamiento, aunque se sitúen fuera del núcleo de población. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, todo el suelo destinado a soportar la red viaria será inscrito en el Registro de la Propiedad como finca independiente, adscrita a tal uso, indivisible y carente de aprovechamiento urbanístico. En ningún caso se admitirá un trazado de la red viaria que no se atenga a las condiciones mínimas exigidas por la normativa de protección frente a incendios, debiéndose contemplar la adecuación de las calles a la anchura mínima y demás condiciones de trazado y construcción como determinación de obligada materialización por los proyectos de reparcelación y urbanización que desarrollen el plan especial.

c) Delimitación de terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas, de recreo y expansión, de equipamientos y servicios, ya sean públicas o privadas. Se destinará a espacios libres públicos o comunitarios de uso público, al menos, el diez por ciento de la superficie del sector que se ordene, en los términos exigibles conforme a esta Ley y a sus disposiciones de desarrollo. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, los terrenos destinados a soportar los espacios libres y dotaciones quedarán inscritos en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, adscritas a tales usos, indivisibles y, en su caso, carentes de aprovechamiento urbanístico.

d) Determinaciones relativas a la parcelación.

e) Razonamiento del cálculo de los parámetros de edificabilidad y del aprovechamiento medio del sector.

f) Reglamentación detallada de los usos pormenorizados del suelo, de los índices cuantitativos de aprovechamiento, las condiciones urbanísticas, sanitarias, higiénicas y de ornato de las construcciones y de los cerramientos de las propiedades.

g) Trazado y características de todos los servicios e instalaciones exigidos con carácter general en el suelo urbano, resolviendo el enlace con las redes generales. Se incluirán las determinaciones que sean precisas en relación con la clausura de todos los pozos ciegos, fosas sépticas e instalaciones individuales de vertido existentes en el área, que será obligatoria desde el momento de la finalización de la ejecución de la urbanización.

h) Plan detallado de obras y actuaciones de adecuación de las construcciones existentes a las mínimas condiciones de ornato y coordinación formal. En particular, se valorará el estado de los cerramientos de las parcelas, proponiéndose la sustitución

temporalmente programada, y garantizada por los propietarios afectados en la forma establecida en la legislación de contratos de las Administraciones públicas, de los elementos discordantes por otros que resulten adecuados.

i) Estudio de los riesgos naturales que pudieran presentarse en la zona, y justificación de la ordenación y las medidas especiales adoptadas en relación con su prevención, previos los informes que, en su caso, procedan.

j) Determinaciones dirigidas a la reducción de los impactos ambientales del núcleo de población sobre su entorno, con atención a la integración paisajística, para la que se preverá, si resulta pertinente, la plantación de especies arbóreas.

k) Evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan.

l) Forma de gestión y plazos para la ejecución de la urbanización, el acondicionamiento y la legalización de las edificaciones, y, en general, el cumplimiento de las obligaciones contraídas, con mención expresa de las consecuencias del incumplimiento de estas obligaciones. No se admitirá la ejecución parcial del planeamiento de desarrollo ni la división del sector en más de una unidad de ejecución. Tampoco se admitirá la división de la etapa única en diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización, salvo que la primera corresponda a la implantación completa de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua.

m) Documento de garantías y compromisos a que deban ajustarse la ejecución de la urbanización y su conservación. Aun cuando el municipio reciba cesiones de suelo de sistemas por efecto de la ejecución del plan, podrá exigir la constitución por tiempo indefinido de una entidad de conservación, en la que se integren todos los propietarios de terrenos, para el mantenimiento de la urbanización.

7. Con independencia de cuanta documentación exige la legislación urbanística para los planes de desarrollo, los que se tramiten en aplicación de esta disposición contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, en la que, en particular, se consigne pormenorizadamente la situación registral de la propiedad y la consolidada de hecho en el estado de la posesión, la edificación y los usos del suelo y las infraestructuras y servicios existentes, así como todos aquellos datos históricos de la parcelación relativos a fechas de las segregaciones, personas implicadas o grado de estabilidad en la utilización de la edificación por los parcelistas. Se incluirá igualmente una relación de todos los titulares actuales de suelo, con sus nombres, apellidos y direcciones.

La memoria informativa incorporará, como anejo, una ficha de estado actual de cada parcela, con expresión de cuantas características resulten relevantes para la actuación, tales como la superficie de la parcela, superficie construida, usos, características de la edificación, parámetros urbanísticos consolidados, titularidad, datos registrales y catastrales, fechas de segregación y última transmisión, valoración de las obras y los cerramientos en relación con las normas de ornato del plan, medidas correctoras previstas o existencia de pozos de captación y vertido, así como fotografía o fotografías en colores, y croquis de la edificación existente.

b) Memoria justificativa de la oportunidad de la actuación, así como de los plazos a los que haya de ajustarse, de la ordenación, de los parámetros urbanísticos adoptados, del sistema o sistemas de actuación procedentes y de cuantos compromisos deban asumir las partes implicadas.

La memoria justificativa incorporará, como anejo, un documento comprensivo de un estudio de riesgos naturales, redactado previos los informes que, en su caso, procedan, proyecto de integración paisajística y proyecto de medidas para la minimización de los impactos ambientales derivados de los vertidos, suministros y captaciones motivados por el núcleo irregular y de la circulación en torno al mismo.

c) Planos de información, con expresión de la delimitación del sector, de los predios existentes y del estado de la propiedad, de las características de la edificación y de los usos del suelo, de las infraestructuras individuales de captación de agua y vertido que

existan, y de la situación en relación con las infraestructuras territoriales existentes. Estos planos se elaborarán a escala adecuada, no inferior a 1:2000.

d) Planos de ordenación, con el contenido y la escala propios de los planes especiales de ordenación integral.

e) Ordenanzas reguladoras.

f) Plan de etapas.

g) Estudio económico y financiero.

h) Documento de compromisos de la iniciativa particular.

8. Desde el momento en que se proceda a la aprobación inicial de un plan general que regule los procesos previstos en los apartados anteriores, quedarán en suspenso cualesquiera actos de parcelación en los terrenos afectados por los mismos. El planeamiento de desarrollo condicionará necesariamente la edificación de parcelas colindantes que pertenezcan al mismo propietario o a sus familiares en línea recta a su agrupación o agregación, a través del correspondiente proyecto de reparcelación, con independencia de su situación civil anterior e incluso en el caso de que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad, quedando las unidades prediales así formadas plenamente sometidas a las limitaciones establecidas en esta disposición.

9. El plan general o, en su defecto, el planeamiento de desarrollo, fijarán la parcela mínima, que no podrá ser inferior a la superficie que se encuentre consolidada en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse. En caso de existir una situación de heterogeneidad tal que haga difícil establecer esta superficie, el plan general determinará un valor característico, por debajo del que no podrá descender la superficie que se establezca para la parcela mínima a efectos de segregación o división. Sobre cada parcela mínima se podrá construir una sola vivienda. El planeamiento de desarrollo podrá determinar que se considerarán edificables las parcelas inferiores a la mínima que ya estuvieran segregadas antes de la suspensión de actos de parcelación, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas, agrupándose en caso contrario las parcelas inferiores con sus colindantes en el proceso de gestión.

10. Los únicos usos lucrativos admisibles en los ámbitos a que se refiere esta disposición son los de la vivienda unifamiliar, los agrícolas vinculados a la explotación familiar, con posibilidad de construcción de invernaderos y viveros, y los ganaderos compatibles con la dedicación residencial. En ningún caso se admitirá más edificación residencial que la vivienda unifamiliar aislada o pareada, con exclusión expresa de las viviendas en hilera, de las agrupaciones en forma de propiedades horizontales tumbadas y, en general, de la construcción de más de una vivienda en cada parcela. Las edificaciones tendrán las características establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

11. La edificabilidad sobre parcela neta establecida por el planeamiento de desarrollo en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse no podrá superar la fijada por el plan general sobre la base del índice de edificación característica en el ámbito correspondiente, aplicando los coeficientes de minoración o incremento que procedan. El propio plan general establecerá los criterios para calcular el índice de edificación característica en metros cuadrados por metro cuadrado. El plan general que prevea los procesos a que se refiere esta disposición deberá incluir la planimetría y los datos catastrales precisos para calcular el índice de edificación característica que deberán tomarse como referencia.

12. El aprovechamiento medio del sector será el resultado de dividir la superficie edificable lucrativa total, obtenida según lo dispuesto en el apartado anterior, por la superficie del sector. Los terrenos destinados a soportar la cesión al municipio del porcentaje del aprovechamiento medio establecido por la legislación vigente deberán constituir fincas vacantes de edificación anterior.

13. La Dirección general competente en materia de urbanismo elaborará en el plazo de cuatro años tras la entrada en vigor de esta Ley un censo de las parcelaciones ilegales existentes a la entrada en vigor de esta Ley que podrán acogerse a lo establecido en esta disposición. Asimismo, elaborará en el mismo plazo un censo de ámbitos degradados por

la realización de actuaciones urbanísticas ilegales aisladas, en las que deberá elaborarse, conforme a lo que se establezca reglamentariamente, un plan especial que, sin perjuicio en todo caso de lo establecido en los artículos 258.2, 266.3 y 280.6, incorporará las medidas precisas para acelerar la reposición de la legalidad infringida al estado anterior a la infracción y evitar la consolidación y extensión de las conductas infractoras.

Disposición transitoria séptima. *Régimen aplicable a los procedimientos de otorgamiento de licencias y autorizaciones.*

1. Esta Ley no será de aplicación a los procedimientos de otorgamiento de licencias o de autorización de usos en suelo no urbanizable que se hayan iniciado antes de su entrada en vigor.

2. El régimen de autorización mediante licencia de obras de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, según lo previsto en el artículo 30.2, sólo se aplicará en los municipios que dispongan de plan general adaptado u homologado a la misma que prevea expresamente dicho uso en suelo no urbanizable. En los restantes municipios no podrán autorizarse edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar salvo que, previa modificación, revisión o aprobación de plan general, así se prevea expresamente en el mismo conforme a lo establecido en esta Ley.

Disposición transitoria octava. *Régimen aplicable a los proyectos supramunicipales.*

El régimen de los planes y proyectos de interés general de Aragón establecido en esta Ley no será de aplicación a los proyectos supramunicipales que hayan sido aprobados antes de su entrada en vigor.

Disposición transitoria novena. *Régimen aplicable para la delimitación de sectores.*

1. La aprobación inicial de planes parciales que delimiten sectores en el suelo urbanizable no delimitado clasificado bajo el régimen resultante de la Ley 6/1998, de 13 de abril, y la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en los municipios a los que se refiere el artículo 57.4.a), requerirá previo informe favorable, de carácter vinculante, del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

2. La emisión del informe podrá instarla únicamente el municipio afectado justificando en su solicitud que la delimitación propuesta es coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio subyacente en el plan general, de conformidad con la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y atendido lo establecido en los artículos 39 y 40.

Disposición transitoria décima. *Régimen aplicable a las reservas.*

1. A los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo no aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta Ley les será de aplicación el régimen de reservas establecido en la misma, completado, en cuanto resulte compatible, por el previsto en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

2. En relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta Ley, a los cuales resultase de aplicación el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, la Administración competente para aprobarlos definitivamente podrá, en ese mismo trámite o con anterioridad al mismo, de oficio o a instancia de sus promotores, cuando se trate de planeamiento de iniciativa particular, optar por el régimen de reservas vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial o el establecido en esta Ley, completado, en cuanto resulte compatible con el mismo, por el previsto en el citado Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo.

3. Los planes parciales que se aprueben inicialmente tras la entrada en vigor de esta Ley deberán establecer la reserva de terrenos destinados al sistema autonómico de vivienda social en alquiler prevista en el artículo 54.3.

4. La aplicación de esta disposición transitoria no podrá suponer en ningún caso una minoración de la superficie total de suelos objeto de cesión obligatoria y gratuita en cumplimiento del régimen de reservas vigente antes de la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición transitoria undécima. *Ejecución del planeamiento.*

1. Lo establecido en esta Ley para la ejecución del planeamiento no será de aplicación cuando a su entrada en vigor se hubiesen aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación, el proyecto expropiatorio o el proyecto de obras ordinarias correspondientes a la actuación de que se trate o se hubiese otorgado licencia condicionada a la simultánea ejecución de la urbanización.

2. En los demás supuestos, la ejecución del planeamiento, aun cuando no esté adaptado a esta Ley, tendrá lugar desde su entrada en vigor a través de las formas de gestión establecidas en la misma, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Cuando no se hubiese establecido sistema de actuación, se aplicará la gestión directa o indirecta a elección del municipio. El municipio, en tanto no se pronuncie sobre la forma de gestión, podrá no admitir a trámite programas de compensación o alternativas técnicas de programa de urbanización.

b) Cuando se hubiesen establecido los sistemas de actuación de expropiación o cooperación, o acordado la aplicación del de ejecución forzosa, se aplicará la gestión directa salvo que el municipio opte expresamente por la gestión indirecta.

c) Cuando se hubiese establecido el sistema de actuación de compensación, se aplicará la gestión indirecta por compensación salvo que el municipio opte expresamente por la gestión directa o la gestión indirecta por urbanizador. El plazo para presentar el programa de compensación se computará desde la entrada en vigor de esta Ley cuando esté definitivamente aprobado el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.

d) Cuando se hubiese establecido el sistema de actuación de concesión de obra urbanizadora o el planeamiento hubiese previsto la ejecución mediante sistemas de actuación indirecta sin concretarlos, se aplicará la gestión indirecta por urbanizador, salvo que el municipio opte expresamente por la gestión directa o la gestión indirecta por compensación.

3. En tanto se proceda a la adaptación del planeamiento, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo no inferior a diez días, podrán establecerse las bases orientativas para la ejecución del planeamiento, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, así como las bases generales para la aprobación de programas de urbanización, cuando sean precisas.

4. Los acuerdos de fijación de la forma de gestión que se adopten conforme a esta disposición deberán ser publicados en la forma establecida en esta Ley.

Disposición transitoria duodécima. *Bases generales para la aprobación de programas de urbanización.*

El Departamento competente en materia de urbanismo aprobará las bases generales para la adjudicación de programas previstas en el artículo 182.4, que serán de aplicación directa en tanto los municipios aprueben las previstas en el apartado primero del mismo artículo.

Disposición transitoria decimotercera. *Régimen aplicable a los patrimonios públicos de suelo y a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos de suelo.*

1. La obligación de constituir el patrimonio público de suelo se extiende a los municipios que disponen de normas subsidiarias municipales, aun cuando no hayan sido adaptadas como plan general.

2. La enajenación o constitución del derecho de superficie sobre suelo proveniente de los patrimonios públicos de suelo tendrá lugar en todo caso conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa de vivienda, salvo que, tratándose de procedimientos en competencia, a su entrada en vigor se haya ya seleccionado al adjudicatario, aun cuando no se haya formalizado la transmisión.

Disposición transitoria decimocuarta. *Régimen transitorio de los convenios urbanísticos.*

1. Deberán adaptarse a lo establecido en esta Ley los convenios urbanísticos no ejecutados a su entrada en vigor por causa no imputable a la Administración. Se entenderá en todo caso que no han sido ejecutados los convenios de planeamiento cuando el planeamiento no haya sido inicialmente aprobado y los de gestión cuando, siendo precisa la aprobación de un instrumento de ejecución, no se haya producido su aprobación inicial por causa no imputable a la Administración.

2. La adaptación de los convenios a lo establecido en esta Ley, cuando sea posible, requerirá, como mínimo, la sumisión a información pública del convenio revisado por plazo no inferior a veinte días, y su posterior ratificación por parte del órgano administrativo competente.

3. Los convenios urbanísticos que, debiendo serlo, no sean adaptados a lo establecido en esta Ley en el plazo de seis meses tras su entrada en vigor se considerarán denunciados por ministerio de la Ley y carecerán de toda fuerza vinculante para las partes.

Disposición transitoria decimoquinta. *Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores.*

Esta Ley no será de aplicación en los procedimientos sancionadores que se hayan iniciado antes de su entrada en vigor en cuanto pudiese resultar desfavorable al imputado.

Disposición transitoria decimosexta. *Régimen aplicable a las zonas periféricas.*

Las zonas periféricas delimitadas en instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por lo establecido en la misma para las zonas de borde.

Disposición transitoria decimoséptima. *Régimen del subsuelo.*

Las disposiciones de esta Ley sobre el régimen del subsuelo serán de aplicación cuando se proceda a la aprobación o modificación de planeamiento que establezca las determinaciones previstas en la misma. En los restantes supuestos, sólo serán de aplicación cuando se proceda a la aprobación o revisión del plan general.

Disposición transitoria decimoctava. *Régimen transitorio de órganos colegiados.*

1. El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón existente a la entrada en vigor de esta Ley ejercerá las competencias que esta Ley atribuye al Consejo de Urbanismo de Aragón hasta que se constituyan el Consejo de Ordenación del Territorio previsto en la normativa aragonesa de ordenación del territorio y el Consejo de Urbanismo de Aragón.

2. En tanto no se constituyan los Consejos Provinciales de Urbanismo previstos en esta Ley, las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio ejercerán las competencias de dichos Consejos.

Disposición derogatoria primera. *Derogación expresa.*

Quedan expresamente derogadas las siguientes disposiciones:

- a) Los preceptos vigentes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, con todas las modificaciones que con posterioridad a su entrada en vigor haya podido sufrir.
- b) El artículo 28 de la Ley 15/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas.
- c) El apartado primero del artículo 3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, incluyendo la adición al mismo introducida por el apartado primero del artículo único de la Ley 9/2004, de 20 de diciembre.
- d) El apartado undécimo del artículo 15 de la Ley 1/2009, de 30 de marzo, del Consejo Consultivo de Aragón.
- 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, 90.5, 98.2, 100.2, 102 a 104, 118.1, 119, 120, 130 a 140, 151.2, 153.2, 154.2.b), 155, 156 a 158, y 163 a 174 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.
- j) Decreto 85/1990, de 5 de junio, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes de protección urbanística en Aragón.

Disposición derogatoria segunda. *Derogación por incompatibilidad.*

Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley, incluidos los artículos no expresamente derogados del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.*

El apartado segundo del artículo 230 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, queda redactado del siguiente modo: «2. Las obras se ejecutarán conforme a su proyecto técnico y su correspondiente dotación presupuestaria. La competencia para aprobar el proyecto corresponderá, salvo previsión contraria de la Ley, al órgano que lo sea para contratar».

Disposición final segunda. *Modificación del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.*

1. La letra c) del apartado A) del artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón, queda redactada del siguiente modo: «c) Informar los planes y proyectos de

interés general de Aragón promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma, cualquiera que sea su objeto».

2. La letra d) del apartado A) del artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón, queda redactada del siguiente modo: «Promover planes y proyectos de interés general de Aragón, cualquiera que sea su objeto».

3. La letra b) del apartado C) del artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón, queda redactada de la siguiente forma: «b) La declaración de interés comarcal para su tramitación por el régimen de planes y proyectos de interés general de Aragón establecido en la legislación de urbanismo de proyectos de exclusivo interés comarcal, cualquiera que sea su objeto, previo acuerdo favorable del Gobierno de Aragón. La declaración del interés general de Aragón conforme a la legislación de ordenación del territorio y urbanismo implicará la atribución de la plena competencia a la Administración de la Comunidad Autónoma».

Disposición final tercera. *Referencias a proyectos supramunicipales en otras normas.*

Las remisiones al régimen jurídico de los proyectos supramunicipales regulados en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, realizadas en cualesquiera otras normas jurídicas para la autorización de las actuaciones de que se trate, se entenderán realizadas al régimen de los proyectos de interés general de Aragón regulados en la legislación de ordenación del territorio y en esta Ley.

Disposición final cuarta. *Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio.*

Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario, total o parcial, de esta Ley, el desplazamiento del Derecho supletorio estatal no afecta a los contenidos de los Reglamentos estatales en materia de urbanismo compatibles con el contenido de la misma, de manera que continuarán aplicándose como Derecho supletorio en la Comunidad Autónoma los siguientes preceptos, salvo en los extremos derogados por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero:

- a) Los artículos 10.1 y 11 a 14 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.
- b) El artículo 28 del Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por planes de ordenación urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.
- c) Los artículos 46, 47, 58 a 63, 65, 67 a 104, 107.2 y 3, 108 a 111, 115, 116 a 130, 136, 137, 181 a 183 y 194 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- d) Los artículos 1 a 11, 17 a 28, 32, 33, 34.1 y 5, 35, 38, 39, 40, 41, 45 a 52, 55, 58 a 63 y 92.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

Disposición final quinta. *Cartografía.*

Corresponde a los Departamentos competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobar la reglamentación que permita normalizar la elaboración de la cartografía de utilidad urbanística, a fin de posibilitar que la reproducción en soporte digital de los documentos de planeamiento esté debidamente coordinada en toda la Comunidad Autónoma y facilitar su integración en el sistema de información territorial de Aragón.

Disposición final sexta. *Adecuación de sanciones.*

Se autoriza al Gobierno de Aragón para adecuar periódicamente el importe de las sanciones y multas coercitivas establecidas en esta Ley a las variaciones que pueda

experimentar el coste de la vida, conforme al índice general de precios al consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

Disposición final séptima. *Ámbito de aplicación del régimen urbanístico simplificado.*

1. Dentro del plazo de seis meses contado desde la entrada en vigor de esta Ley, se dictará la Orden del Consejero competente en materia de urbanismo prevista en el artículo 284.3, que incluirá las siguientes cuestiones:

a) Identificación de los municipios de la delimitación comarcal de Zaragoza o las comarcas de Alto Gállego, Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp, Comunidad de Teruel, Gúdar-Javalambre, Hoya de Huesca/Plana de Uesca, Jacetania, Maestrazgo, Matarraña/Matarranya, Ribagorza y Sobrarbe, que podrán acogerse al régimen urbanístico simplificado conforme a lo establecido en el artículo 284.3.a), distinguiendo los municipios con población inferior a mil habitantes de los de población inferior a dos mil habitantes.

b) Identificación de los municipios que no podrán acogerse al régimen urbanístico simplificado en virtud de lo dispuesto en el artículo 284.3.b), distinguiendo los municipios con población inferior a mil habitantes de los de población inferior a dos mil habitantes.

2. Dentro del plazo de tres meses contados desde la entrada en vigor de esta Ley, los municipios afectados por lo establecido en el artículo 284.3 podrán formular solicitudes al Consejero competente en materia de urbanismo a los efectos establecidos en esta disposición.

Disposición final octava. *Desarrollo reglamentario.*

Queda autorizado el Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones exigidas para el desarrollo de esta Ley.

Disposición final novena. *Jurado Aragonés de Expropiación.*

1. El reglamento de organización y funcionamiento del Jurado Aragonés de Expropiación será aprobado en el plazo de seis meses. Dentro del plazo de los tres meses siguientes deberán nombrarse los miembros del Jurado.

2. El Jurado Aragonés de Expropiación ejercerá las funciones que esta Ley le atribuye respecto de los procedimientos expropiatorios de su competencia que se inicien con posterioridad a su constitución.

Disposición final décima. *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor transcurridos tres meses contados desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

Así lo dispongo a los efectos del artículo 9.1 de la Constitución y los correspondientes del Estatuto de Autonomía de Aragón.

Zaragoza, 17 de junio de 2009.–El Presidente del Gobierno de Aragón, Marcelino Iglesias Ricou.

(Publicada en el «Boletín Oficial de Aragón» número 124, de 30 de junio de 2009)