



BOLETÍN OFICIAL DE LAS **CORTES DE ARAGÓN**

Número 191
Año XXIV
Legislatura VI
7 de febrero de 2006

Sumario

I. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS I.1. PROYECTOS DE LEY I.1.2. EN TRAMITACIÓN

Proyecto de Ley de Ordenación del Territorio de Aragón8882

Proyecto de Ley de Urbanismo de Aragón8893



1. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS

1.1. PROYECTOS DE LEY

1.1.2. EN TRAMITACIÓN

Proyecto de Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

PRESIDENCIA DE LAS CORTES DE ARAGÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 122.2 del Reglamento de la Cámara, previo acuerdo de la Mesa de las Cortes en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2006, se ordena la remisión a la Comisión Institucional y la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes de Aragón del Proyecto de Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, el cual se tramitará por el procedimiento legislativo común.

Las señoras y señores Diputados y los Grupos Parlamentarios disponen de un plazo de 15 días, que finalizará el próximo día 24 de febrero de 2006, para presentar enmiendas al citado Proyecto de Ley, cuyo texto se inserta a continuación.

Zaragoza, 2 de febrero de 2006.

El Presidente de las Cortes
FRANCISCO PINA CUENCA

Proyecto de ley de Ordenación del Territorio de Aragón

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS8883

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.— Objeto8885
Artículo 2.— Objetivos8885
Artículo 3.— Principios8885
Artículo 4.— Función pública8885
Artículo 5.— Instrumentos8885
Artículo 6.— Efectos8885

CAPÍTULO II

ÓRGANOS TERRITORIALES

Artículo 7.— Enumeración8886
Artículo 8.— Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial8886
Artículo 9.— Departamento8886
Artículo 10.— Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón8886
Artículo 11.— Centro de Documentación e Información Territorial8886

CAPÍTULO III

COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA Y PARTICIPACIÓN

CIUDADANA

Artículo 12.— Coordinación interdepartamental ...8886
Artículo 13.— Coordinación de las entidades locales .8887
Artículo 14.— Colaboración con otras comunidades autónomas8887
Artículo 15.— Cooperación transfronteriza8887
Artículo 16.— Coordinación estatal8887
Artículo 17.— Dictamen autonómico8887
Artículo 18.— Participación ciudadana8887

CAPÍTULO IV

ESTRATEGIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE ARAGÓN

Artículo 19.— Finalidad8887
Artículo 20.— Contenido8887
Artículo 21.— Procedimiento8888
Artículo 22.— Alteraciones8888

CAPÍTULO V

DIRECTRICES TERRITORIALES

Artículo 23.— Modalidades8888
Artículo 24.— Contenido8889
Artículo 25.— Procedimiento8889
Artículo 26.— Alteraciones8889

CAPÍTULO VI

PROGRAMAS DE GESTIÓN TERRITORIAL

Artículo 27.— Finalidad8889
Artículo 28.— Contenido8889
Artículo 29.— Procedimiento8890
Artículo 30.— Alteraciones8890
Artículo 31.— Ejecución8890

CAPÍTULO VII

INFORMACIÓN TERRITORIAL

Artículo 32.— Sistema de Información Territorial ...8890
Artículo 33.— Contenido8890
Artículo 34.— Organización8890
Artículo 35.— Obligación8890
Artículo 36.— Documentos Informativos Territoriales .8890
Artículo 37.— Indicadores e índices territoriales ...8890
Artículo 38.— Actualización del planeamiento territorial8890

CAPÍTULO VIII

PROYECTOS DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN

Artículo 39.— Proyectos de Interés General de Aragón8891
Artículo 40.— Declaración del interés general8891
Artículo 41.— Aprobación de los Proyectos de Interés General de Aragón8891
Artículo 42.— Proyectos contemplados en Planes aprobados por el Gobierno de Aragón8891
Artículo 43.— Concurso para la ubicación8891

CAPÍTULO IX

INFORME TERRITORIAL

Artículo 44.— Planes sectoriales8891
Artículo 45.— Otras Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio8892
Artículo 46.— Contenido8892
Artículo 47.— Discrepancias8892

PARTE FINAL8892

Disposición adicional primera.— Planes Estratégicos Comarcales8892
Disposición adicional segunda.— Interpretación ...8892
Disposición adicional tercera.— Evaluación de Impacto Ambiental8892
Disposición adicional cuarta.— Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas8892
Disposición adicional quinta.— Modificación del Anejo8892
Disposición adicional sexta.— Modificaciones presupuestarias8892

Disposición transitoria primera.— Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón	8892
Disposición transitoria segunda.— Directrices Generales	8892
Disposición transitoria tercera.— Directrices Parciales de Ordenación Territorial	8892
Disposición derogatoria.— Derogaciones	8893
Disposición final primera.— Desarrollo reglamentario	8893
Disposición final segunda.— Entrada en vigor	8893
ANEJO	8893

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. La ordenación del territorio es una materia de exclusiva competencia de la Comunidad Autónoma, según se establece en el artículo 35.1.7ª del Estatuto de Autonomía de Aragón, de conformidad con lo previsto en el artículo 148.1.3ª de la Constitución. A través de esa función pública se pretende hacer realidad los grandes objetivos de desarrollo equilibrado y sostenible que se deducen de los artículos 40, 45 y 130.1 de la Constitución y 57.1 del Estatuto de Aragón.

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

No obstante, la Comunidad Autónoma ha ido generando diversos instrumentos de ordenación territorial, como son las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón, aprobadas por Ley 7/1998, de 16 de julio, las Directrices Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas, aprobadas por Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, o las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés, aprobadas por Decreto 291/2005, de 13 de diciembre. Se elaboraron también Directrices Parciales de Ordenación Territorial de La Jacetania, Serrablo, Sobrarbe, y entorno de la ciudad de Huesca, aunque no pudieron ser aplicadas o aprobadas definitivamente.

A lo largo de este tiempo, el significado de la ordenación del territorio y los contenidos de esta función pública han experimentado cambios importantes, que hacen conveniente la reforma del cuadro legal. Entre las novedades más significativas, se encuentran la Estrategia Territorial Europea, aprobada por los ministros responsables de ordenación del territorio de los estados miembros de la Unión Europea (Potsdam, 1999) y los Principios Directores para el Desarrollo Territorial Sostenible del Continente Europeo, promovidos por el Consejo de Europa (Hannover, 2000). También cabe destacar el desarrollo de la legislación ambiental y su incidencia sobre la ordenación territorial,

especialmente en la Estrategia Europea de Desarrollo Sostenible, aprobada por la Comisión Europea (2001).

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

El primer principio, al propugnar el desarrollo territorial policéntrico y equilibrado, debiera llevar, de una parte, a la configuración de ciudades y regiones urbanas dinámicas, atractivas y competitivas y, de otra parte, a la conformación de diversificados espacios rurales, con capacidad de desarrollo endógeno, estableciendo una asociación más integrada entre el campo y la ciudad. En consecuencia, deberá considerarse la formación en red del sistema urbano aragonés, a través del desarrollo de las cabeceras comarcales y otras centralidades del territorio, tratando asimismo de evitar la tendencia al crecimiento disperso de la urbanización, a la segregación social y a la falta de calidad ambiental en las ciudades. En relación con los espacios rurales, será preciso tener en cuenta, por una parte, la variedad de tendencias de desarrollo y los cambios en la agricultura, la ganadería y la silvicultura, que exigen una mayor diversificación de las rentas y de los usos del suelo del mundo rural. Por otra parte, habrá de considerarse también el papel del espacio metropolitano de Zaragoza con respecto al resto de Aragón, estableciendo nuevos mecanismos de cooperación y complementariedad entre la gran ciudad y su ámbito de influencia regional, especialmente con las comarcas de baja densidad poblacional y envejecidas del medio rural aragonés. Nuestra capital tiene necesidad, en definitiva, de mantener e incluso mejorar su rango dentro del sistema urbano español, pero haciendo que su crecimiento tenga un efecto difusor sobre el resto del sistema urbano aragonés, en lugar de agudizar su macrocefalia.

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

El tercer principio incluye objetivos de conservación y desarrollo del patrimonio natural y de gestión prudente del patrimonio cultural, conectando con el marco que proporciona el Convenio Europeo del Paisaje (Florenca, 2000). En la Comunidad Autónoma es preciso considerar especialmente los recursos hídricos y el paisaje, como elementos básicos del territorio, cuya protección, ordenación y gestión son prioritarias para el desarrollo territorial de Aragón. También hay que articular un desarrollo sostenible de los recursos energéticos existentes, en particular de los recursos renovables, y evaluar los usos permitidos en

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

Además de trasladar los principios directores del desarrollo territorial europeo a la realidad aragonesa, determinados espacios de la Comunidad Autónoma requieren de una ordenación territorial específica. Así ocurre con los entornos de las ciudades aragonesas más pobladas, sobre todo el espacio metropolitano de Zaragoza, los espacios que presentan densidades de población más bajas o altos índices de envejecimiento, los espacios fronterizos, los espacios vacíos, las zonas de montaña y los espacios o corredores de desarrollo económico.

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

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

Cobra destacada importancia la configuración de mecanismos aptos para la colaboración voluntaria y la coordinación razonada, con formas y efectos predominantemente estratégicos y coordinadores. Todo ello, naturalmente, sin perjuicio del ordinario valor normativo que deba darse a las prescripciones vinculantes y obligatorias de los instrumentos de ordenación del territorio.

Entre los mecanismos que permiten coordinar a los agentes que operan sobre el territorio, para garantizar la adecuación de sus actuaciones al modelo territorial establecido, ha de singularizarse al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón. A este órgano se le atribuye la competencia para informar la concurrencia del interés general de los proyectos de esta naturaleza, así como los planes sectoriales autonómicos y otras actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio que no figuran en los planes.

Otro dato determinante de la necesidad de una nueva regulación de la función pública de ordenación del territorio viene proporcionado en Aragón por la consolidación de la organización comarcal, llevada a cabo fundamentalmente con las Leyes de Comarcalización (Ley 10/1993, de 4 noviembre), Delimitación Comarcal (Ley 8/1996, de 2 diciembre), Medidas de Comarcalización (Ley 23/2001, de 26 diciembre) y creación de las Comarcas (32 Leyes, 2000-2003). El proceso de reforma llevado a cabo por estas leyes supone el intento más ambicioso de reestructurar la organización pública del territorio aragonés, lo cual no puede dejar de incidir sobre la ordenación de ese mismo territorio, con la finalidad de lograr su desarrollo equilibrado y sostenible. A través de los instrumentos de ordenación del territorio deben vertebrarse las aptitudes comarcales para la prestación de diversos servicios, como los sanitarios, educativos, de transporte o ambientales. La comarca ha de participar en la elaboración de los propios instrumentos de

ordenación territorial. Específicamente, puede elaborar su Plan Estratégico Comarcal, reflejando en él la propuesta de ordenación de su territorio, dirigida a todos los sectores y a todas las Administraciones Públicas.

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

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

El capítulo primero, dedicado a las disposiciones generales, identifica el objeto de la Ley con la regulación de la función pública de ordenación del territorio. A continuación, se establecen los objetivos y principios a los que ha de sujetarse dicha función pública, empleando especialmente las orientaciones que proporciona la Estrategia Territorial Europea. También se enumeran los instrumentos disponibles para la ordenación del territorio y se prevé el valor jurídico de los mismos. Estos instrumentos, al establecer el modelo de ordenación y desarrollo territorial, habrán de vertebrar el ejercicio de las competencias urbanísticas de la Comunidad Autónoma, tal y como se refleja en las diversas referencias que a los mismos se hacen en la legislación urbanística aragonesa.

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

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

En el capítulo cuarto se regula la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón, que se aprueba por el Gobierno de Aragón, aunque previéndose una conveniente fase de debate parlamentario. En ella ha de figurar el modelo territorial de la Comunidad Autónoma.

Las Directrices Territoriales, objeto del capítulo quinto, son la otra modalidad de planeamiento territorial. Han de servir tanto para la ordenación comarcal como para el desarrollo territorial de los sectores y otros ámbitos especiales y zonales.

Como medios de ejecución se establecen en el capítulo sexto los Programas de Gestión Territorial. Su régimen permite diversas formas de colaboración interadministrativa e interorgánica.

El capítulo séptimo contiene los preceptos relativos al Sistema de Información Territorial, cuya adecuada gestión es esencial para el buen desarrollo de la ordenación del territorio. Los llamados Documentos Informativos Territoriales habrán de proporcionar material operativo para tomar decisiones con conocimiento de lo que ocurre en el territorio, además de constituirse como base sobre la que establecer la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón y las diferentes Directrices Territoriales.

Por fin, en los capítulos octavo y noveno se incluyen mecanismos de participación de la perspectiva territorial en la declaración de la concurrencia del interés general de los proyectos de esta naturaleza, así como en el de los procedimientos de aprobación de los planes sectoriales promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma u otras actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio no previstas en los planes.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.— *Objeto.*

Esta Ley tiene por objeto regular el ejercicio de la función pública de ordenación del territorio por la Comunidad Autónoma, estableciendo a tal fin medidas de organización y coordinación, instrumentos de planeamiento y gestión y sistemas de información.

Artículo 2.— *Objetivos.*

La ordenación del territorio debe garantizar los siguientes objetivos:

- a) Promover el desarrollo equilibrado y sostenible de la Comunidad Autónoma, haciendo compatible en todo su territorio la protección y mejora del medio ambiente y del patrimonio cultural con la competitividad económica y el fortalecimiento de la cohesión social.
- b) Asignar racionalmente los usos del suelo, en función de las aptitudes del medio físico y de las necesidades de la población.
- c) Proporcionar criterios para la ubicación de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios de interés general.
- d) Establecer condiciones de calidad de vida equivalentes en todas las partes del territorio de la Comunidad Autónoma.

Artículo 3.— *Principios.*

La política aragonesa de ordenación del territorio debe observar los siguientes principios:

- a) Principio de policentrismo, mediante el desarrollo de un sistema urbano equilibrado y policéntrico y de una asociación cooperativa e integrada entre los núcleos urbanos y los espacios rurales, fundamentada en la organización comarcal.
- b) Principio de accesibilidad, a través de la garantía de un acceso equivalente, eficaz y sostenible a infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, en especial mediante redes de transporte integrado, de tecnologías de la información y de la comunicación y de difusión cultural.
- c) Principio de tutela ambiental, por medio de la protección activa del medio natural y del patrimonio cultural,

con particular atención a la gestión de los recursos hídricos y del paisaje.

d) Principio de interdependencia y coordinación administrativa, prestando atención permanente al entorno territorial de Aragón, integrado por las Comunidades Autónomas limítrofes, el Estado, el ámbito de cooperación transfronteriza con las entidades territoriales francesas y la Unión Europea.

e) Principio de participación ciudadana, dando la oportunidad para que la población pueda intervenir en aquellos instrumentos de planeamiento territorial por los que se sientan afectados.

Artículo 4.— *Función pública.*

La función pública de ordenación del territorio se desarrolla por los órganos competentes y tiene los siguientes contenidos:

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

Artículo 5.— *Instrumentos.*

1. Son instrumentos de planeamiento territorial la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón y las Directrices Territoriales, que podrán tener carácter comarcal, sectorial, zonal o especial.
2. Son instrumentos de gestión territorial los Programas de Gestión Territorial.
3. Son instrumentos de información territorial el Sistema de Información Territorial de Aragón y los Documentos Informativos Territoriales.
4. Son instrumentos complementarios de ordenación del territorio el dictamen autonómico de los planes y proyectos del Estado con incidencia territorial y los informes territoriales sobre las propuestas de Proyectos de Interés General de Aragón, los planes sectoriales promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma y otras actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.

Artículo 6.— *Efectos.*

1. Las formulaciones de carácter estratégico contenidas en la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón y en las Directrices Territoriales tienen el valor de criterios determinantes del ejercicio de las potestades de todas las Administraciones Públicas, con las salvedades siguientes:

- a) Tratándose de competencias estatales, corresponde al órgano competente, conforme a lo establecido en la legislación del Estado, ponderar los criterios expresados en los instrumentos de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma.
- b) Cuando un órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma o de las Administraciones Locales en el ejercicio de sus competencias considere conveniente para los intereses públicos alterar los indicados criterios, habrá de plantear la cuestión al Gobierno de Aragón, que

podrá adoptar motivadamente criterios diferentes que legitimen el ejercicio de potestades administrativas concretas.

2. Las disposiciones normativas incluidas en la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón y en las Directrices Territoriales tienen carácter vinculante y obligatorio para sus destinatarios, en función de su ámbito subjetivo general o particular.

CAPÍTULO II ÓRGANOS TERRITORIALES

Artículo 7.— *Enumeración.*

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

a) La Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, como órgano superior de coordinación interdepartamental.

b) El Departamento competente en materia de ordenación del territorio, como órgano ejecutivo general.

c) El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, como órgano representativo de coordinación general.

d) El Centro de Documentación e Información Territorial de Aragón, como órgano técnico.

Artículo 8.— *Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial.*

1. La Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial está constituida conforme a lo establecido en el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Presidente y del Gobierno de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2001, de 3 de julio.

2. Corresponde a la Comisión Delegada la deliberación y propuesta al Gobierno de Aragón de decisiones en materia de ordenación del territorio y específicamente:

a) Coordinar los asuntos que afecten a la competencia de dos o más Departamentos, a fin de asegurar la incardinación territorial de las actuaciones sectoriales.

b) Coordinar las políticas de desarrollo rural y urbano con incidencia en el territorio y designar a los representantes de la Comunidad Autónoma en los órganos estatales en la materia.

c) Elaborar directrices, programas o actuaciones de carácter interdepartamental.

d) Estudiar antes de su aprobación por el Gobierno de Aragón los instrumentos de planeamiento y gestión territorial previstos en esta Ley y los planes sectoriales con incidencia territorial.

Artículo 9.— *Departamento.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma ejerce sus funciones y competencias en materia de ordenación del territorio a través del Departamento correspondiente.

2. Se adscriben al Departamento competente en materia de ordenación del territorio los siguientes órganos:

a) El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

b) El Centro de Documentación e Información Territorial de Aragón.

Artículo 10.— *Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.*

1. El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón es el órgano colegiado de tipo representativo dispuesto para la coordinación de los intereses territoriales, públicos y pri-

vados, que confluyen en el territorio de la Comunidad Autónoma.

2. El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón se adscribe sin dependencia jerárquica al Departamento competente en materia de ordenación del territorio.

3. La composición del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón asegurará una presencia institucional que permita la coordinación de los distintos Departamentos de la Administración Autonómica con otras Administraciones Públicas con competencias sobre el territorio, contará con la participación de las organizaciones empresariales y sindicales más representativas, y podrá incluir la asistencia de expertos y especialistas en materia de ordenación del territorio.

4. La determinación de la composición, la organización y el régimen de funcionamiento del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón corresponde al Gobierno de Aragón, mediante decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, previo informe de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, dentro del respeto a las reglas establecidas en esta Ley y en otras que puedan resultar aplicables, asegurando vías de participación ciudadana.

5. Corresponden al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón las siguientes competencias:

a) Emitir informe sobre los instrumentos de ordenación territorial elaborados por la Comunidad Autónoma.

b) Emitir informe preceptivo sobre la concurrencia del interés general en las propuestas de Proyectos de esta naturaleza en los términos establecidos en la presente Ley.

c) Emitir informe territorial sobre los Planes sectoriales promovidos por los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma y sobre las actuaciones con incidencia territorial no previstas en los planes de conformidad con lo establecido en esta Ley.

d) Emitir dictamen autonómico preceptivo sobre los planes y proyectos del Estado con incidencia territorial de conformidad con lo establecido en esta Ley.

e) Evacuar las consultas que le sean requeridas por la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial o el Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

f) Ejercer cualesquiera funciones de carácter activo o consultivo que se le atribuyan en las restantes leyes o en los reglamentos.

Artículo 11.— *Centro de Documentación e Información Territorial.*

1. El Centro de Documentación e Información Territorial de Aragón es un órgano integrado en el Departamento competente en materia de ordenación del territorio.

2. Corresponde al Centro obtener, organizar y difundir la documentación e información sobre el territorio de la Comunidad Autónoma, a través de la gestión y coordinación de los instrumentos de información territorial regulados en esta Ley.

CAPÍTULO III COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo 12.— *Coordinación interdepartamental.*

1. La coordinación del ejercicio de las competencias con trascendencia territorial de los diferentes Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma, orga-

nismos, entidades y empresas dependientes de los mismos se lleva a cabo conforme a lo dispuesto en el artículo 44 del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio.

2. Corresponde específicamente promover la coordinación interdepartamental en materia de ordenación del territorio a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial.

Artículo 13.— *Coordinación de las entidades locales.*

1. La coordinación del ejercicio de las competencias con trascendencia territorial de las entidades locales de la Comunidad Autónoma se lleva a cabo a través de los instrumentos de ordenación territorial regulados en esta Ley, en el marco de lo establecido en la legislación de Administración Local de Aragón.

2. Corresponde al Gobierno de Aragón, para promover la coordinación en materia de ordenación del territorio, constituir comisiones bilaterales y conferencias sectoriales de la Administración de la Comunidad Autónoma con las entidades locales, sin perjuicio de las funciones coordinadoras del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

Artículo 14.— *Colaboración con otras comunidades autónomas.*

1. La colaboración en materia de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón con otras comunidades autónomas se realiza mediante convenios bilaterales y multilaterales, en los que se puede promover la constitución de comisiones bilaterales y conferencias sectoriales, de conformidad con lo establecido en los artículos 145 de la Constitución Española y 40 del Estatuto de Autonomía de Aragón.

2. Se autoriza al Gobierno de Aragón para que establezca, si lo considera conveniente, la participación ocasional de representantes de otras comunidades autónomas en el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, así como para participar en los órganos que éstas pudieran constituir en materia de ordenación del territorio.

Artículo 15.— *Cooperación transfronteriza.*

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

Artículo 16.— *Coordinación estatal.*

1. La coordinación en materia de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma con el Estado se lleva a cabo de conformidad con lo establecido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

Artículo 17.— *Dictamen autonómico.*

1. A fin de garantizar su correcta inserción en el marco territorial definido por los instrumentos y normas de ordenación del territorio, deben someterse, con carácter previo a su aprobación, a dictamen preceptivo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón los planes y proyectos del Estado con incidencia territorial.

2. Especialmente se someterán al dictamen que se establece en el párrafo anterior los instrumentos que integran la planificación de infraestructuras y la planificación hidrológica y cualesquiera otros instrumentos normativos promovidos en el ejercicio de sus propias competencias por el Estado que, directa o indirectamente, afecten a las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación territorial, así como las modificaciones o revisiones de todos ellos.

3. El dictamen del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón versa sobre la coherencia del contenido de dichos planes, proyectos y demás instrumentos con la política de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma, especialmente con sus instrumentos de ordenación del territorio.

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

Artículo 18.— *Participación ciudadana.*

El Gobierno de Aragón estimulará la participación ciudadana en los procesos de elaboración del planeamiento territorial, buscando la colaboración de los diversos agentes sociales e instituciones implicados.

CAPÍTULO IV

ESTRATEGIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE ARAGÓN

Artículo 19.— *Finalidad.*

La Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón tiene por finalidad, partiendo del análisis y diagnóstico de la estructura territorial de Aragón, determinar el modelo de ordenación y desarrollo territorial sostenible de toda la Comunidad Autónoma, las estrategias para alcanzarlo y los indicadores para el seguimiento de la evolución de la estructura territorial y su aproximación al modelo establecido.

Artículo 20.— *Contenido.*

1. La Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón se expresa en la memoria, el documento del modelo territorial, las normas, el informe de sostenibilidad ambiental y el documento resumen.

2. La memoria de la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón debe incluir los siguientes apartados que podrán ir acompañados de los anejos y planos que se consideren necesarios:

a) Análisis de la estructura territorial de Aragón, considerando al menos los componentes siguientes:

- El marco suprarregional
- El medio natural
- La población y el sistema de asentamientos
- Las actividades económicas
- Las infraestructuras
- Los equipamientos y los servicios de interés general
- El paisaje
- El patrimonio cultural
- El régimen urbanístico del suelo
- La organización político-administrativa

b) Diagnóstico de los problemas existentes en relación con la situación de cada uno de los componentes de la estructura territorial de Aragón.

3. El documento del modelo territorial contiene:

a) El modelo de ordenación y desarrollo territorial sostenible de la Comunidad Autónoma, comprensivo de los componentes analizados en el apartado 2 a) de este artículo.

El modelo ha de permitir coordinar las actuaciones con incidencia territorial de los diferentes poderes públicos y de los agentes sociales y económicos que operen en la Comunidad Autónoma.

b) Las estrategias para alcanzar el modelo propuesto.

c) Los indicadores e índices para la evaluación y el seguimiento de la evolución de la estructura territorial en relación al modelo propuesto.

4. En las normas de la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón se incluye el conjunto de reglas de aplicación directa, la previsión de desarrollo de planeamiento, gestión o información territorial y las actuaciones sectoriales, que la Comunidad Autónoma puede dictar para aplicar las estrategias propuestas en el ámbito de su competencia. Constituyen determinaciones de carácter vinculante y obligatorio para sus destinatarios, en función de su ámbito subjetivo general o particular.

5. El informe de sostenibilidad ambiental tendrá el contenido que se establezca para la evaluación ambiental estratégica en la legislación aplicable.

6. Se elaborará un documento resumen de los anteriores, que pueda ser comprendido por una persona no especializada en ordenación del territorio.

Artículo 21.— Procedimiento.

1. La elaboración de la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón corresponde al Departamento competente en materia de ordenación del territorio, a iniciativa de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, previo acuerdo del Gobierno de Aragón.

2. El anteproyecto de Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón debe someterse a información pública durante un periodo de cuatro meses.

3. Una vez finalizado el periodo de información pública, corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón informar a continuación el proyecto de Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón.

4. Corresponde a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial la aprobación inicial del proyecto de Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón y al Gobierno de Aragón la adopción del acuerdo de aprobación provisional de la misma.

5. La Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón aprobada provisionalmente por el Gobierno de Aragón se somete a las Cortes de Aragón para su conocimiento y debate en los términos previstos en su Reglamento.

6. La aprobación definitiva de la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón corresponde al Gobierno de Aragón mediante decreto.

7. La publicación de la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón comprenderá exclusivamente el resumen de la memoria, el modelo territorial, las normas, el resumen del informe de sostenibilidad ambiental y el informe de revisión ambiental emitido por el órgano ambiental.

Artículo 22.— Alteraciones.

1. Las alteraciones de la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón pueden revestir forma de revisiones o modificaciones.

2. Se consideran revisiones de la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón tanto los supuestos de nueva elaboración de la Memoria y las Normas como la introducción de novedades que alteren el significado general de cualquiera de sus contenidos. Las revisiones se sujetan enteramente a las reglas de contenido y procedimiento establecidas en los artículos anteriores.

3. Las simples modificaciones de la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón deben ir acompañadas de una memoria justificativa comprensiva del estudio ambiental estratégico, de conformidad con lo establecido para la evaluación ambiental estratégica en la legislación aplicable, y deben seguir el procedimiento establecido en el artículo anterior, con las salvedades siguientes:

a) El plazo común para la emisión de informes es de un mes.

b) El Gobierno de Aragón puede aprobar la modificación sin someterla a conocimiento y debate de las Cortes de Aragón.

4. La Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón quedará automáticamente modificada con la aprobación definitiva de un Proyecto de Interés General de Aragón según lo dispuesto en el artículo 41 de esta Ley.

CAPÍTULO V DIRECTRICES TERRITORIALES

Artículo 23.— Modalidades.

1. Las Directrices Territoriales pueden pertenecer a las siguientes modalidades:

a) Directrices Territoriales Comarcales, con la finalidad de establecer los objetivos de desarrollo territorial de una o varias comarcas.

b) Directrices Territoriales Zonales, con la finalidad de establecer o concretar los objetivos de desarrollo territorial de zonas delimitadas por sus características homogéneas (zonas definidas por unidades naturales, como las de montaña, por su densidad de población, por su nivel de desarrollo económico, etc.) o funcionales (áreas metropolitanas, zonas fronterizas o zonas de influencia de las grandes infraestructuras entre otras).

c) Directrices Territoriales Sectoriales, con la finalidad de ordenar el desarrollo territorial de sectores de determinada actividad administrativa o económica.

d) Directrices Territoriales Especiales, con la finalidad de ordenar elementos relevantes o con incidencia sobre la estructura territorial, tales como el paisaje o la prevención de riesgos.

2. El ámbito de aplicación de las Directrices Territoriales, con excepción de las Comarcales, no ha de circunscribirse necesariamente a límites administrativos.

3. En ningún caso la elaboración, tramitación y aprobación de las Directrices Territoriales requiere de la previa aprobación de la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón, sin perjuicio de la necesaria adaptación de aquéllas a ésta.

4. Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales regulados en la legislación ambiental tienen, a los efectos establecidos en esta Ley, el carácter de Directrices Territoriales Especiales y se rigen por su normativa específica.

Artículo 24.— *Contenido.*

1. Las Directrices Territoriales se expresan documentalmente en la memoria, las estrategias, las normas, el informe de sostenibilidad ambiental y el documento resumen.

2. La memoria de las Directrices Territoriales debe incluir los siguientes apartados que podrán ir acompañados de los anejos y planos que se consideren necesarios:

a) Análisis de la comarca o comarcas, sector, elemento o zonas correspondientes considerando al menos los componentes siguientes:

- El marco de referencia territorial y/o sectorial
- El medio natural
- La población y el sistema de asentamientos
- Las actividades económicas
- Las infraestructuras
- Los equipamientos y los servicios de interés general
- El paisaje
- El patrimonio cultural
- El régimen urbanístico del suelo
- La organización político-administrativa

b) Diagnóstico de los problemas existentes en relación con la situación y evaluación de los componentes significativos de la estructura territorial.

3. El documento de estrategias contiene:

a) La especificación de los objetivos territoriales a conseguir de acuerdo con las correspondientes necesidades comarcales, supracomarcales, sectoriales, especiales o zonales y el modelo de ordenación y desarrollo territorial sostenible de la Comunidad Autónoma contemplado en la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón. En su defecto, se aplicarán los principios europeos de ordenación del territorio y desarrollo sostenible.

b) Las estrategias para alcanzar dichos objetivos.

c) Los indicadores e índices para el seguimiento de la evolución de la comarca o comarcas, sector o elemento o zonas.

4. En las normas de las Directrices Territoriales se incluye el conjunto de reglas de aplicación directa, la previsión de desarrollo de instrumentos de planeamiento, gestión o información territorial y las actuaciones sectoriales, que la Comunidad Autónoma puede dictar para aplicar las estrategias propuestas en el ámbito de su competencia. Constituyen determinaciones de carácter vinculante y obligatorio para sus destinatarios, en función de su ámbito subjetivo general o particular.

5. El informe de sostenibilidad ambiental tendrá el contenido que se establezca para la evaluación ambiental estratégica en la legislación aplicable.

6. Se elaborará un documento resumen de los anteriores, que pueda ser comprendido por una persona no especializada en ordenación del territorio.

7. Las Directrices Territoriales Comarcales incluirán también un anejo que tendrá carácter recopilatorio y recogerá la normativa aplicable al suelo no urbanizable y la relación de los documentos reguladores del suelo urbano y urbanizable existentes en el momento de la aprobación las mismas.

Artículo 25.— *Procedimiento.*

1. La elaboración de Directrices Territoriales se lleva a cabo conforme a las siguientes reglas:

a) La elaboración corresponde al Departamento competente en materia de ordenación del territorio, excepto en el caso de Directrices Territoriales Sectoriales, cuya elabo-

ración corresponde al Departamento competente por razón de la actividad en cuestión.

b) La Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial siempre podrá encargar la elaboración de Directrices Territoriales a dos o más Departamentos conjuntamente.

2. En todo caso, la decisión de elaborar Directrices Territoriales corresponde a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, a iniciativa propia o del Departamento competente.

3. El anteproyecto de Directrices Territoriales debe someterse a información pública durante un periodo de dos meses. En el caso de Directrices Territoriales Comarcales se someterá también a informe de las entidades locales afectadas. El plazo para la emisión de los informes es de dos meses, considerándose que es favorable si transcurre sin pronunciamiento expreso.

4. Una vez finalizado el periodo de información pública, corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón informar el proyecto de Directrices Territoriales.

5. Corresponde a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial la aprobación inicial del proyecto de Directrices Territoriales y al Gobierno de Aragón su aprobación definitiva mediante decreto.

6. La publicación de las Directrices Territoriales comprenderá exclusivamente el resumen de la memoria, las estrategias, las normas, el resumen del informe de sostenibilidad ambiental y el informe de revisión ambiental emitido por el órgano ambiental.

Artículo 26.— *Alteraciones.*

1. Toda alteración de las Directrices Territoriales ha de justificarse en una memoria adecuada en función de su objeto y se sujeta enteramente a las reglas de procedimiento establecidas en el artículo anterior.

2. Las alteraciones que se deriven de una modificación de la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón no se someterán a este trámite.

3. Se autoriza al Departamento competente en materia de ordenación del territorio para aprobar textos refundidos de las Directrices Territoriales con las modificaciones que les afecten.

CAPÍTULO VI**PROGRAMAS DE GESTIÓN TERRITORIAL****Artículo 27.—** *Finalidad.*

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

Artículo 28.— *Contenido.*

Los Programas de Gestión Territorial deben contener las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su ámbito material y territorial.
- b) Enumeración y descripción técnica de las actuaciones.
- c) Medidas para garantizar la coherencia de las actuaciones del Programa con otras actuaciones ejecutadas o previstas por cualesquiera poderes públicos.
- d) Plazos para el desarrollo de las actuaciones.

e) Estudio económico-financiero en el que se valoren los costes de las actuaciones a realizar y se definan los recursos para su financiación.

f) Sistema de gestión, seguimiento y control del cumplimiento del Programa.

g) Informe de sostenibilidad ambiental.

Artículo 29.— Procedimiento.

1. La iniciativa de la elaboración de los Programas de Gestión Territorial corresponde al Departamento o Departamentos competentes por razón de la materia. Si las actuaciones previstas en los Programas de Gestión Territorial afectan a varios Departamentos, la coordinación corresponderá al Departamento competente en materia de ordenación del territorio.

2. Simultáneamente a la elaboración del Programa, se incluirán en el anteproyecto de presupuestos de cada Departamento las previsiones necesarias para atender a la financiación de aquél o se iniciará la tramitación del procedimiento administrativo o legislativo que se considere necesario para garantizar su financiación.

3. El proyecto del Programa debe someterse a información pública y a informe de las entidades locales en cuyo ámbito territorial se proyecten las actuaciones. El plazo común para la emisión de los informes es de un mes, considerándose que son favorables cuando transcurra sin pronunciamiento expreso.

4. Una vez finalizado el periodo de información pública, corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón informar el proyecto de Programa de Gestión Territorial

5. La aprobación del Programa corresponde al Gobierno de Aragón, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial.

Artículo 30.— Alteraciones.

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

Artículo 31.— Ejecución.

1. Las actuaciones previstas para cada año en los Programas de Gestión Territorial han de ser tenidas en cuenta necesariamente por el Gobierno de Aragón en la elaboración del proyecto anual de presupuestos de la Comunidad Autónoma.

2. Los Programas de Gestión Territorial pueden servir de base para la celebración de convenios y acuerdos de cooperación con las entidades locales y con la Administración General del Estado, pudiendo encomendarse las respectivas actuaciones, en todo o en parte, a consorcios u otras entidades públicas.

**CAPÍTULO VII
INFORMACIÓN TERRITORIAL**

Artículo 32.— Sistema de Información Territorial.

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

Artículo 33.— Contenido.

1. El Sistema de Información Territorial de Aragón está integrado por toda la información con trascendencia territorial producida o archivada por los diferentes Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma y las Administraciones Locales así como por las entidades y organismos dependientes o vinculados a dichas Administraciones, a quienes incumbe la responsabilidad de conservar adecuadamente la citada información.

2. La cartografía constituye un elemento esencial del Sistema de Información Territorial de Aragón. La producción, mantenimiento y gestión de la cartografía básica que corresponda a la Comunidad Autónoma se encomienda al Centro de Documentación e Información Territorial de Aragón.

3. El Sistema de Información Territorial de Aragón puede comprender también toda información con trascendencia territorial facilitada por cualesquiera personas y entidades, de conformidad, en su caso, con lo establecido en los correspondientes convenios de colaboración.

Artículo 34.— Organización.

1. El Centro de Documentación e Información Territorial de Aragón proporciona la asistencia técnica necesaria y la metodología para la obtención, archivo, intercambio y difusión de la información con trascendencia territorial.

2. Reglamentariamente se establecerá el régimen de funcionamiento, intercambio y utilización del Sistema de Información Territorial de Aragón.

Artículo 35.— Obligación.

Las administraciones locales y los órganos de la Comunidad Autónoma tienen obligación de facilitar la información disponible de trascendencia territorial que se les solicite para el Sistema de Información Territorial de Aragón.

Artículo 36.— Documentos Informativos Territoriales.

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

Artículo 37.— Indicadores e índices territoriales.

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

Artículo 38.— Actualización del planeamiento territorial.

En el momento en que se produzca la aprobación definitiva de una modificación de alguno de los instrumentos de planeamiento territorial, el Centro de Documentación e Información Territorial de Aragón elaborará un texto refundido del planeamiento afectado que incorpore dicha modificación con el fin de facilitar el acceso a los ciudadanos a las versiones vigentes de los instrumentos de planeamiento territorial.

CAPÍTULO VIII

PROYECTOS DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN

Artículo 39.— *Proyectos de Interés General de Aragón.*

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

2. Podrán ser objeto de Proyectos de Interés General de Aragón, en los supuestos establecidos en la legislación urbanística u otras leyes sectoriales, la ejecución de infraestructuras, instalaciones, redes y equipamientos de competencia autonómica, la ejecución de políticas, planes y programas en materia de competencia autonómica y la ejecución de cualesquiera actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas, en todo caso, por el Gobierno de Aragón y otras Administraciones públicas para el ejercicio conjunto de sus competencias.

3. Los Proyectos de Interés General de Aragón serán promovidos en todo caso por la Administración de la Comunidad Autónoma o sus empresas públicas, de oficio o a instancia de la iniciativa privada.

Artículo 40.— *Declaración del interés general.*

1. Con carácter previo a la aprobación de un Proyecto de esta naturaleza deberá producirse la declaración formal del interés general. Corresponde al Gobierno de Aragón pronunciarse sobre la concurrencia del mismo.

2. La tramitación del procedimiento corresponde, previo acuerdo de iniciación adoptado por el Gobierno de Aragón, al Departamento competente por razón de la materia objeto del Proyecto o, subsidiariamente, al competente en materia de ordenación del territorio. A tal efecto, el Departamento promotor, o quien promueva la actuación, deberá elaborar y presentar, en su caso, una propuesta acompañada de la siguiente documentación:

a) Características fundamentales del Proyecto y justificación del interés general del mismo.

b) Inserción del Proyecto de Interés General de Aragón en el modelo territorial de la Comunidad Autónoma definido en la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón o, en su caso, justificación de la modificación que dicho proyecto introduce en el modelo territorial de Aragón, definido transitoriamente en las Directrices Generales de Ordenación Territorial para Aragón, en tanto no se apruebe aquella Estrategia.

c) Previsión del impacto territorial del Proyecto de Interés General de Aragón

3. Adoptado el acuerdo de iniciación y antes de elevar de nuevo el expediente al Gobierno de Aragón, se otorgará audiencia a las entidades locales afectadas por plazo máximo de un mes y se recabarán los informes departamentales que se consideren procedentes. En todo caso, el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón y el Departamento competente en materia de urbanismo emitirán informes que versarán, respectivamente, sobre la adecuación de la actuación propuesta al modelo territorial de la Comunidad Autónoma y su impacto sobre la ordenación urbanística municipal.

4. La declaración del interés general será requisito previo para que pueda seguirse el procedimiento de aproba-

ción del proyecto, pero no condicionará la resolución que se derive de dicho procedimiento.

Artículo 41.— *Aprobación de los Proyectos de Interés General de Aragón.*

1. La aprobación definitiva de los Proyectos de Interés General de Aragón corresponde al Gobierno de Aragón con arreglo al procedimiento establecido en la legislación autonómica que sea de aplicación.

2. Cuando el Gobierno de Aragón apruebe definitivamente un Proyecto de Interés General de Aragón quedará modificada la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón en todos aquellos aspectos derivados de la inserción de dicho proyecto en el modelo territorial de Aragón.

Artículo 42.— *Proyectos contemplados en Planes aprobados por el Gobierno de Aragón.*

1. Cuando la actividad susceptible de ser promovida mediante proyecto de interés general de Aragón estuviera contemplada en planes aprobados por el Gobierno de Aragón y determinado el municipio o municipios previstos para su ubicación, podrá considerarse de interés general a los efectos de quedar exenta del trámite previo de declaración contemplado en el artículo 40.

2. El Departamento promotor de estos proyectos podrá proseguir, en su caso, con el resto de la tramitación establecida en la normativa autonómica para la aprobación de Proyectos de Interés General de Aragón.

Artículo 43.— *Concurso para la ubicación.*

1. El Consejero competente por razón de la materia, cuando la concreta ubicación del proyecto de interés general no estuviere predeterminada en la correspondiente propuesta de actuación, podrá convocar concurso con objeto de que cualesquiera interesados puedan ofrecer posibles ubicaciones, conforme a las características fundamentales de la actuación propuesta, siempre que acrediten la disponibilidad del suelo necesario.

2. El Departamento competente por razón de la materia podrá seleccionar la ubicación que considere más adecuada a las características del proyecto de interés general conforme a las bases de la convocatoria o declarar desierto el concurso.

3. En el caso de que se declarase la concurrencia de interés general de un Proyecto sin que quede precisada la concreta ubicación del mismo, antes de resolver el concurso para su ubicación se requerirán los siguientes informes:

a) Informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, cuando las propuestas presentadas al concurso excedan del ámbito de un término municipal, o cuando, estando restringidas a un único municipio, tal limitación no hubiese quedado recogida en la declaración de interés general del Proyecto. El informe analizará la adecuación de las ubicaciones propuestas al modelo territorial de la Comunidad Autónoma.

b) Informe del Departamento competente en materia de urbanismo, que versará sobre el impacto de las ubicaciones propuestas sobre la ordenación urbanística municipal.

CAPÍTULO IX

INFORME TERRITORIAL

Artículo 44.— *Planes Sectoriales.*

Los Planes Sectoriales con incidencia territorial formulados por los Departamentos de la Administración de la

Comunidad Autónoma se someterán a informe territorial del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

Artículo 45.— *Otras Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio.*

1. Los proyectos de actividades que se relacionan en el anejo de esta Ley tendrán la consideración de Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio y se someterán a informe territorial del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

2. No será necesario el informe territorial cuando dichos proyectos tuvieran concretada su ubicación en Planes aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón o se hubieran tramitado conforme a lo dispuesto en el Capítulo VIII sobre Proyectos de Interés General de Aragón. En el caso de proyectos del Estado se aplicará lo establecido en el artículo 17 de esta Ley.

3. El informe versará sobre la coherencia territorial de la actuación en función de sus efectos sobre la ordenación del territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse.

4. El plazo para la emisión del informe será de dos meses, a partir de la recepción de la documentación a que se refiere el artículo 46, transcurrido el cual sin pronunciamiento expreso se considerará que el mismo tiene carácter favorable.

Artículo 46.— *Contenido.*

A los efectos de lo establecido en los artículos anteriores, el órgano promotor de la actuación remitirá la documentación que permita valorar las incidencias previsibles en la Ordenación del Territorio, considerando, al menos, según los casos, las que puedan tener en:

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

Artículo 47.— *Discrepancias.*

En las actuaciones promovidas por los Departamentos del Gobierno de Aragón, cuando existan discrepancias respecto al contenido del informe territorial, serán resueltas por el Consejo de Gobierno.

PARTE FINAL

Disposición adicional primera.— *Planes Estratégicos Comarcales.*

Los Consejos Comarcales pueden elaborar Planes Estratégicos Comarcales en los que se diseñe el modelo territorial deseado en la respectiva Comarca y se identifique sin carácter vinculante el catálogo de actuaciones a desarrollar por diferentes agentes públicos y privados.

Disposición adicional segunda.— *Interpretación.*

Las referencias de la legislación urbanística a las Directrices de Ordenación Territorial deben considerarse hechas tanto a la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón

como a las Directrices Territoriales reguladas en esta Ley, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda.

Disposición adicional tercera.— *Evaluación de Impacto Ambiental.*

Los instrumentos de ordenación territorial contemplados en esta Ley podrán establecer qué proyectos o actividades deban ser sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental en razón de su previsible impacto territorial.

Disposición adicional cuarta.— *Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas.*

En el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial se seguirán, además, las especialidades procedimentales de la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas.

Disposición adicional quinta.— *Modificación del Anejo.*

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

Disposición adicional sexta.— *Modificaciones presupuestarias.*

Con el fin de adaptar el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón a las funciones establecidas en la presente Ley, se autoriza al Consejero de Economía, Hacienda y Empleo a aprobar todas las modificaciones presupuestarias que sea necesario realizar en el Departamento de Presidencia y Relaciones Institucionales en materia de personal.

Disposición transitoria primera.— *Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.*

El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón continúa funcionando con la actual composición y dependencia hasta tanto se apruebe su nuevo régimen reglamentario, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

Disposición transitoria segunda.— *Directrices Generales.*

1. Las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón, aprobadas por Ley 7/1998, de 16 de julio, continúan vigentes hasta la entrada en vigor de la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón elaborada conforme a lo dispuesto en esta Ley.

2. En tanto no se apruebe la Estrategia de Desarrollo Territorial de Aragón, se autoriza al Gobierno de Aragón a alterar el contenido de las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón, siguiendo los procedimientos de alteración de la citada Estrategia que pudieran ser aplicables, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

Disposición transitoria tercera.— *Directrices Parciales de Ordenación Territorial.*

1. Las Directrices Parciales de ámbito territorial aprobadas y publicadas antes de la entrada en vigor de esta Ley quedan reguladas, en cuanto a su contenido, por lo dispuesto en el artículo 24 de la misma con excepción del informe de sostenibilidad ambiental. Los documentos que, con arreglo a este artículo, deban ser incorporados a las

Directrices Parciales de ámbito territorial, se publicarán en el Boletín Oficial de Aragón.

2. Las Directrices Parciales Sectoriales aprobadas y publicadas antes de la entrada en vigor de esta Ley continúan aplicándose con arreglo a la legislación vigente en el momento de su publicación.

Disposición derogatoria.— *Derogaciones.*

1. Quedan expresamente derogadas la Ley de Aragón 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio, la Ley de Aragón 1/2001, de 8 de febrero, de modificación de la anterior y el Decreto 37/1994, de 23 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se regulan los Programas Específicos de Actuación Comarcal.

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

Disposición final primera.— *Desarrollo reglamentario.*

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

Disposición final segunda.— *Entrada en vigor.*

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

ANEJO

a) Infraestructuras de comunicación:

I. Construcción de autopistas y autovías, vías rápidas, carreteras convencionales y variantes de población significativas de nuevo trazado.

II. Construcción de líneas de ferrocarril, de instalaciones de trasbordo intermodal y de terminales intermodales.

III. Construcción de aeropuertos y aeródromos.

IV. Tranvías, metros aéreos y subterráneos de carácter metropolitano u otras infraestructuras singulares de transporte de pasajeros con incidencia territorial.

V. Implantación de sistemas de telecomunicación con incidencia territorial.

VI. Modificación de infraestructuras de comunicación que implique un cambio significativo de su funcionalidad.

b) Infraestructuras hidráulicas:

I. Grandes presas según se definen en el Reglamento técnico de seguridad de presas y embalses.

II. Proyectos para el trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales.

III. Sistemas de abastecimiento de agua de carácter metropolitano o que afecten a un número significativo de núcleos de población.

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

c) Infraestructuras energéticas:

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

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

III. Grandes instalaciones para el tratamiento o transporte de petróleo o gas.

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

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

d) Proyectos urbanísticos con incidencia territorial:

I. Proyectos de urbanizaciones, complejos turísticos y centros comerciales ubicados en suelo no urbanizable de especial importancia en relación con la estructura del territorio.

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

III. Instalaciones singulares para el ocio y la práctica deportiva como parques temáticos, pistas permanentes de carreras y de pruebas para vehículos motorizados, campos de golf, así como centros de esquí y de montaña incluyendo sus ampliaciones significativas.

e) Equipamientos y servicios:

I. Educación: Centros de enseñanza universitaria y secundaria.

II. Sanidad: Hospitales y centros de especialidades.

III. Servicios sociales: Centros de servicios sociales especializados.

IV. Grandes instalaciones de tratamiento de residuos.

V. Otros equipamientos colectivos con incidencia territorial.

Proyecto de Ley de Urbanismo de Aragón.

PRESIDENCIA DE LAS CORTES DE ARAGON

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 122.2 del Reglamento de la Cámara, previo acuerdo de la Mesa de las Cortes en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2006, se ordena la remisión a la Comisión de Ordenación Territorial y la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes de Aragón del Proyecto de Ley de Urbanismo de Aragón, el cual se tramitará por el procedimiento legislativo común.

Las señoras y señores Diputados y los Grupos Parlamentarios disponen de un plazo de 15 días, que finalizará el próximo día 24 de febrero de 2006, para presentar enmiendas al citado Proyecto de Ley, cuyo texto se inserta a continuación.

Zaragoza, 2 de febrero de 2006.

El Presidente de las Cortes
FRANCISCO PINA CUENCA

Proyecto de Ley de Urbanismo de Aragón

ÍNDICE

PREÁMBULO8898

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.— Objeto8907

Artículo 2.— Finalidades8907

Artículo 3.— Función pública8907

CAPÍTULO II

ORGANIZACIÓN Y COMPETENCIAS

Artículo 4.— Administración de la Comunidad Autónoma	.8908
Artículo 5.— Comarcas	.8908
Artículo 6.— Municipios	.8908
Artículo 7.— Sociedades urbanísticas	.8908

CAPÍTULO III

PARTICIPACIÓN PRIVADA

Artículo 8.— Fomento, voluntariedad y colaboración	.8909
Artículo 9.— Entidades urbanísticas colaboradoras	.8909

CAPÍTULO IV

ESTATUTO URBANÍSTICO DEL CIUDADANO

Artículo 10.— Promoción de derechos constitucionales	.8909
Artículo 11.— Deberes del ciudadano	.8910

TÍTULO PRIMERO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12.— Régimen del suelo	.8910
Artículo 13.— Clasificación y categorías	.8910

CAPÍTULO II

SUELO URBANO

Sección 1.ª Criterios de clasificación y categorías

Artículo 14.— Concepto	.8910
Artículo 15.— Categorías	.8910
Artículo 16.— Solar	.8910

Sección 2.ª Régimen

Artículo 17.— Derechos	.8911
Artículo 18.— Deberes en suelo urbano consolidado	.8911
Artículo 19.— Deberes en suelo urbano no consolidado	.8911

CAPÍTULO III

SUELO URBANIZABLE

Sección 1.ª Criterios de clasificación y categorías

Artículo 20.— Concepto	.8911
Artículo 21.— Categorías	.8912

Sección 2.ª Régimen

Artículo 22.— Derecho y deber de urbanizar	.8912
Artículo 23.— Deberes de los propietarios	.8912
Artículo 24.— Suelo urbanizable delimitado	.8912
Artículo 25.— Suelo urbanizable no delimitado	.8912

CAPÍTULO IV

SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1.ª Criterios de clasificación y categorías

Artículo 26.— Concepto y categorías	.8913
Artículo 27.— Destino	.8913

Sección 2.ª Suelo no urbanizable especial

Artículo 28.— Concepto	.8913
Artículo 29.— Régimen	.8913

Sección 3.ª Suelo no urbanizable genérico

Artículo 30.— Suelo no urbanizable genérico	.8913
Artículo 31.— Construcciones sujetas a licencia municipal	.8913

Artículo 32.— Construcciones sujetas a autorización especial	.8914
Artículo 33.— Procedimiento para la autorización especial	.8914

TÍTULO SEGUNDO

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Sección 1.ª Contenido

Artículo 34.— Concepto	.8915
Artículo 35.— Ordenación estructural	.8915
Artículo 36.— Ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado	.8916
Artículo 37.— Ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado	.8916
Artículo 38.— Ordenación pormenorizada en suelo urbanizable delimitado	.8917
Artículo 39.— Ordenación pormenorizada en suelo urbanizable no delimitado	.8917
Artículo 40.— Concepto y criterios de delimitación de sectores	.8917
Artículo 41.— Ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable	.8917
Artículo 42.— Documentación	.8917

Sección 2.ª Procedimiento

Artículo 43.— Procedimiento municipal	.8917
Artículo 44.— Aprobación definitiva	.8918
Artículo 45.— Aprobación parcial	.8918

CAPÍTULO II

PLANES PARCIALES

Sección 1.ª Contenido

Artículo 46.— Objeto	.8918
Artículo 47.— Determinaciones	.8918
Artículo 48.— Densidad y edificabilidad	.8919
Artículo 49.— Módulos de reserva	.8919
Artículo 50.— Documentación	.8919

Sección 2.ª Procedimiento de iniciativa municipal

Artículo 51.— Formulación	.8919
Artículo 52.— Procedimiento	.8920

Sección 3.ª Especialidades del procedimiento con iniciativa no municipal

Artículo 53.— Formulación	.8920
Artículo 54.— Documentación	.8920
Artículo 55.— Procedimiento	.8920

CAPÍTULO III

PLANES ESPECIALES

Artículo 56.— Contenido	.8921
Artículo 57.— Planes independientes	.8921
Artículo 58.— Desarrollo de directrices territoriales	.8921
Artículo 59.— Desarrollo del plan general	.8921
Artículo 60.— Planes especiales de reforma interior	.8921
Artículo 61.— Conjuntos de interés cultural	.8922

CAPÍTULO IV

NORMAS URBANÍSTICAS COMARCALES

Artículo 62.— Objeto y límites	.8922
Artículo 63.— Finalidades y contenido	.8922
Artículo 64.— Procedimiento	.8922
Artículo 65.— Efectos	.8922

CAPÍTULO V

OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1.ª Estudios de detalle

Artículo 66.— Contenido	.8922
Artículo 67.— Procedimiento	.8923

Sección 2.ª Ordenanzas de edificación

Artículo 68.— Ordenanzas de edificación	.8923
---	-------

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES COMUNES

Sección 1.ª Suspensión de licencias

Artículo 69.— Supuestos	.8923
Artículo 70.— Plazos	.8923

Sección 2.ª Efectos

Artículo 71.— Obligatoriedad	.8923
Artículo 72.— Ejecutividad	.8923
Artículo 73.— Legitimación de expropiaciones	.8924
Artículo 74.— Edificios fuera de ordenación	.8924

Sección 3.ª Vigencia y alteración

Artículo 75.— Reglas generales	.8924
Artículo 76.— Revisión	.8924
Artículo 77.— Procedimiento de modificación	.8924
Artículo 78.— Requisitos especiales	.8924
Artículo 79.— Modificaciones dotacionales	.8925

Sección 4.ª Documentos refundidos de planeamiento

Artículo 80.— Documentos refundidos de planeamiento	.8925
---	-------

TÍTULO TERCERO

INSTRUMENTOS ESPECIALES

CAPÍTULO I

PROYECTOS DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN

Sección 1.ª Objeto y tipología

Artículo 81.— Objeto	.8925
Artículo 82.— Tipología	.8925

Sección 2.ª Procedimiento

Artículo 83.— Declaración del interés general	.8926
Artículo 84.— Concurso para la ubicación	.8926
Artículo 85.— Reserva, tanteo y retracto	.8926
Artículo 86.— Procedimiento	.8926

Sección 3.ª Consorcio de interés general

Artículo 87.— Consorcio de interés general	.8926
--	-------

Sección 4.ª Contenido y efectos

Artículo 88.— Contenido general	.8926
Artículo 89.— Determinaciones	.8926
Artículo 90.— Documentación	.8927
Artículo 91.— Efectos	.8927

Sección 5.ª Ejecución

Artículo 92.— Ejecución	.8928
Artículo 93.— Régimen de cesiones y recepción de la urbanización	.8928

CAPÍTULO II

PROGRAMAS DE COORDINACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 94.— Objeto	.8928
Artículo 95.— Determinaciones	.8928
Artículo 96.— Procedimiento	.8928

CAPÍTULO III

NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO

Artículo 97.— Objeto	.8929
Artículo 98.— Contenido	.8929
Artículo 99.— Procedimiento y efectos	.8929

CAPÍTULO IV

CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 100.— Objeto	.8929
Artículo 101.— Convenios de planeamiento	.8929
Artículo 102.— Convenios de gestión	.8929

CAPÍTULO V

PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 103.— Constitución	.8930
Artículo 104.— Destino	.8930
Artículo 105.— Bienes integrantes	.8930
Artículo 106.— Reservas de terrenos	.8930

Sección 2.ª Disposición

Artículo 107.— Supuestos	.8930
Artículo 108.— Cesión onerosa mediante concurso	.8931
Artículo 109.— Cesión onerosa mediante subasta	.8931
Artículo 110.— Cesión onerosa mediante permuta	.8931
Artículo 111.— Cesión gratuita	.8931
Artículo 112.— Cesión entre Administraciones	.8931
Artículo 113.— Derecho de superficie	.8931

CAPÍTULO SEXTO

ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 114.— Delimitación de áreas	.8931
Artículo 115.— Procedimiento para la delimitación de áreas	.8932
Artículo 116.— Régimen del derecho de tanteo y retracto	.8932

TÍTULO CUARTO

GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1.ª Régimen general

Artículo 117.— Alternativas de ejecución	.8932
Artículo 118.— Competencias	.8933
Artículo 119.— Presupuestos de ejecución	.8933
Artículo 120.— Elección de la modalidad de gestión	.8933
Artículo 121.— Recepción y conservación de las obras de urbanización	.8933

Sección 2.ª Aprovechamiento urbanístico

Artículo 122.— Definiciones	.8933
Artículo 123.— Aprovechamiento medio	.8933
Artículo 124.— Coeficientes correctores de uso y tipología	.8934
Artículo 125.— Aprovechamiento en suelo urbano	.8934
Artículo 126.— Aprovechamiento en suelo urbanizable	.8934
Artículo 127.— Diferencias de aprovechamiento	.8934
Artículo 128.— Bienes de dominio público	.8934

CAPÍTULO II

ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 129.— Actuaciones aisladas	.8934
Artículo 130.— Actuación sobre parcelas o solares existentes	.8935
Artículo 131.— Actuación mediante normalización de fincas	.8935

CAPÍTULO III

ACTUACIONES INTEGRADAS

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 132.— Modalidades	8935
Artículo 133.— Programación	8935
Artículo 134.— Colaboración de los propietarios	8935
Artículo 135.— Proyectos de Urbanización	8935
Artículo 136.— Unidades de ejecución	8936
Artículo 137.— Cargas de urbanización	8936

Sección 2.ª Reparcelación

Artículo 138.— Objeto	8937
Artículo 139.— Reparcelación voluntaria y forzosa	8937
Artículo 140.— Contenido	8937
Artículo 141.— Exclusiones	8938
Artículo 142.— Reparcelación económica	8938
Artículo 143.— Documentación	8938
Artículo 144.— Suspensión de licencias	8939
Artículo 145.— Procedimiento	8939
Artículo 146.— Efectos	8939

Sección 3.ª Gestión directa por expropiación

Artículo 147.— Gestión directa por expropiación	8939
---	------

Sección 4.ª Gestión directa por cooperación

Artículo 148.— Gestión directa por cooperación	8939
--	------

Sección 5.ª Gestión indirecta por compensación

Artículo 149.— Caracteres y plazo	8939
Artículo 150.— Requisitos	8940
Artículo 151.— Programa de compensación	8940
Artículo 152.— Procedimiento	8940
Artículo 153.— Incorporaciones y expropiaciones	8941
Artículo 154.— Estatuto de la Junta de compensación y relación con la Administración	8941
Artículo 155.— Transmisiones	8941
Artículo 156.— Responsabilidad	8941

Sección 6.ª Gestión indirecta por urbanizador

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 157.— Caracteres	8941
Artículo 158.— Supuestos de aplicación	8941

Subsección 2.ª Programas de urbanización

Artículo 159.— Programas de urbanización	8941
Artículo 160.— Finalidades	8942
Artículo 161.— Documentación	8942
Artículo 162.— Alternativa técnica	8942
Artículo 163.— Proposición jurídico-económica	8943

Subsección 3.ª Sujetos

Artículo 164.— Estatuto del urbanizador y relación con la Administración	8943
Artículo 165.— Derechos y prerrogativas del urbanizador	8944
Artículo 166.— Cesión y subcontratación	8944
Artículo 167.— Responsabilidades del urbanizador	8944
Artículo 168.— Garantía de promoción y retribución	8945
Artículo 169.— Derechos y deberes de los propietarios	8945
Artículo 170.— Retribución al urbanizador	8945
Artículo 171.— Prerrogativas de la administración, resolución de conflictos y arbitraje	8946

Subsección 4.ª Procedimiento y efectos

Artículo 172.— Redacción y promoción de los programas	8946
Artículo 173.— Bases generales y particulares para adjudicación de programas	8947
Artículo 174.— Inicio del procedimiento	8947
Artículo 175.— Tramitación en competencia	8948
Artículo 176.— Presentación de alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas	8948
Artículo 177.— Tramitación simplificada a iniciativa privada	8948
Artículo 178.— Selección de la alternativa técnica	8948
Artículo 179.— Adjudicación del programa de urbanización	8949
Artículo 180.— Efectos	8949

Subsección 5.ª Incumplimiento

Artículo 181.— Resolución de programas de urbanización	8949
--	------

CAPÍTULO IV

OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

Sección 1.ª Modalidades

Artículo 182.— Definiciones	8950
Artículo 183.— Sistemas generales	8950
Artículo 184.— Dotaciones locales	8951
Artículo 185.— Suelo urbano consolidado	8951

Sección 2.ª Ocupación directa

Artículo 186.— Concepto	8951
Artículo 187.— Procedimiento	8951
Artículo 188.— Indemnización	8951

CAPÍTULO V

EXPROPIACIÓN FORZOSA

Sección 1.ª Supuestos y plazo

Artículo 189.— Supuestos expropiatorios	8951
Artículo 190.— Función social de la propiedad	8951
Artículo 191.— Destino de las parcelas expropiadas por incumplimiento de la función social de la propiedad	8951
Artículo 192.— Superficies expropiables	8952
Artículo 193.— Servidumbres	8952
Artículo 194.— Plazo	8952
Artículo 195.— Bienes públicos	8952

Sección 2.ª Procedimientos expropiatorios especiales por razón de urbanismo

Artículo 196.— Determinación del ámbito y relación de propietarios afectados	8952
Artículo 197.— Prohibición de construcciones	8952
Artículo 198.— Expropiación individualizada o conjunta	8952
Artículo 199.— Procedimiento de tasación conjunta	8953
Artículo 200.— Aprobación del expediente de tasación conjunta	8953
Artículo 201.— Pago o consignación	8953
Artículo 202.— Modalidades de pago	8953
Artículo 203.— Ocupación e inscripción registral	8954

Sección 3.ª Jurado Aragonés de Expropiación

Artículo 204.— Jurado Aragonés de Expropiación	8954
--	------

CAPÍTULO VI

SECTORES DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA

Artículo 205.— Concepto e iniciativa	8954
Artículo 206.— Documentación y publicidad de la declaración	8955
Artículo 207.— Efectos de la declaración	8955
Artículo 208.— Gestión en los sectores de urbanización prioritaria	8955

TÍTULO QUINTO

EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

NORMAS DE DIRECTA APLICACIÓN

Artículo 209.— Protección del paisaje	8955
Artículo 210.— Alturas	8955
Artículo 211.— Distancia de vías	8955

CAPÍTULO II

EDIFICACIÓN FORZOSA

Artículo 212.— Edificación de parcelas y solares	8956
Artículo 213.— Presupuestos de la edificación	8956
Artículo 214.— Efectos del incumplimiento	8956
Artículo 215.— Declaración de situación de ejecución por sustitución	8956
Artículo 216.— Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución	8956
Artículo 217.— Concurso convocado de oficio	8956
Artículo 218.— Concurso convocado a instancia de interesado	8957
Artículo 219.— Incumplimiento del adjudicatario del concurso	8957

CAPÍTULO III

LICENCIAS

Sección 1.ª Modalidades

Artículo 220.— Reglas comunes	8957
Artículo 221.— Licencia de actividad clasificada	8958
Artículo 222.— Licencia de apertura	8958
Artículo 223.— Licencia de ocupación	8958
Artículo 224.— Licencia de instalación	8958
Artículo 225.— Resolución única	8958
Artículo 226.— Evaluación de impacto ambiental	8958

Sección 2.ª Licencias urbanísticas

Artículo 227.— Actos sujetos	8958
Artículo 228.— Régimen	8958
Artículo 229.— Licencias para la edificación y urbanización simultáneas	8958
Artículo 230.— Edificación y urbanización simultáneas fuera de unidad de ejecución	8958
Artículo 231.— Edificación y urbanización simultáneas en unidad de ejecución	8959
Artículo 232.— Suministros	8959
Artículo 233.— Procedimiento	8959
Artículo 234.— Silencio administrativo	8959
Artículo 235.— Administración de la Comunidad Autónoma	8959

CAPÍTULO IV

PARCELACIONES

Artículo 236.— Definiciones	8960
Artículo 237.— Parcelaciones ilegales	8960
Artículo 238.— Parcelas indivisibles	8960
Artículo 239.— Régimen	8960
Artículo 240.— Licencia o declaración	8960
Artículo 241.— Procedimiento	8960

CAPÍTULO V

DEBER DE CONSERVACIÓN

Sección 1.ª Deber de conservación, órdenes de ejecución e inspecciones periódicas

Artículo 242.— Contenido	8960
Artículo 243.— Procedimiento	8961
Artículo 244.— Subvenciones	8961
Artículo 245.— Opción	8961
Artículo 246.— Cumplimiento	8961
Artículo 247.— Ejecución forzosa	8961
Artículo 248.— Áreas sujetas a inspección periódica de construcciones y edificaciones	8961

Sección 2.ª Declaración de ruina

Artículo 249.— Supuestos	8962
Artículo 250.— Ruina inminente	8962
Artículo 251.— Alteración de la ruina	8962

TÍTULO SEXTO

DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 252.— Competencias	8962
Artículo 253.— Facultades	8962
Artículo 254.— Actas de inspección	8963
Artículo 255.— Funciones	8963

CAPÍTULO II

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

Artículo 256.— Obras y usos en curso de ejecución	8963
Artículo 257.— Obras terminadas	8964
Artículo 258.— Ejecución forzosa	8964
Artículo 259.— Competencias autonómicas y comarcales	8964
Artículo 260.— Suspensión de licencias	8964
Artículo 261.— Revisión	8965
Artículo 262.— Suspensión de suministros	8965
Artículo 263.— Protección de la legalidad y Registro de la Propiedad	8965
Artículo 264.— Sujeción a otros regímenes	8965

CAPÍTULO III

RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 265.— Infracciones leves	8965
Artículo 266.— Infracciones graves	8966
Artículo 267.— Infracciones muy graves	8967
Artículo 268.— Responsables	8967
Artículo 269.— Graduación de sanciones	8967
Artículo 270.— Medidas complementarias	8967
Artículo 271.— Prescripción	8968
Artículo 272.— Competencias	8968
Artículo 273.— Ejecución forzosa	8968
Artículo 274.— Condonación parcial	8968

TÍTULO SÉPTIMO

RÉGIMEN URBANÍSTICO SIMPLIFICADO

Artículo 275.— Ámbito subjetivo	8968
Artículo 276.— Zonas de borde en municipios sin plan general	8969
Artículo 277.— Plan general simplificado	8969
Artículo 278.— Planeamiento de desarrollo y reservas	8970
Artículo 279.— Aprovechamiento urbanístico	8970
Artículo 280.— Gestión urbanística	8970
Artículo 281.— Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias	8970

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.— Suelo no urbanizable especial en municipios sin planeamiento . . . . .	.8970
Segunda.— Unidad mínima de cultivo . . . . .	.8971
Tercera.— Cartografía . . . . .	.8971
Cuarta.— Evaluación de impacto ambiental . . . . .	.8971
Quinta.— Información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada . . . . .	.8971
Sexta.— Publicidad y publicación . . . . .	.8971
Séptima.— Adecuación de sanciones . . . . .	.8971
Octava.— Subvenciones para adaptación y elaboración de planes generales . . . . .	.8971
Novena.— Régimen de la información pública . . . . .	.8972
Décima.— Ámbito de aplicación del régimen urbanístico simplificado . . . . .	.8972
Undécima.— Registro de suelos públicos . . . . .	.8972
Duodécima.— Registro administrativo de juntas de compensación, programas de urbanización y de agrupaciones de interés urbanístico . . . . .	.8972
Decimotercera.— Modificación de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de cooperativas de Aragón . . . . .	.8972
Decimocuarta.— Modificación de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón . . . . .	.8972
Decimoquinta.— Modificación de la Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización . . . . .	.8972
Decimosexta.— Reorganización de las unidades administrativas competentes en materia de urbanismo . . . . .	.8972

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.— Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales . . . . .	.8973
Segunda.— Instrumentos urbanísticos vigentes . . . . .	.8973
Tercera.— Régimen transitorio del suelo . . . . .	.8973
Cuarta.— Régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación . . . . .	.8973
Quinta.— Unidades mínimas de cultivo . . . . .	.8973
Sexta.— Regularización de parcelaciones ilegales y actuaciones en áreas degradadas . . . . .	.8974
Séptima.— Régimen aplicable a los procedimientos de otorgamiento de licencias y autorizaciones . . . . .	.8976
Octava.— Régimen aplicable a los proyectos supramunicipales . . . . .	.8976
Novena.— Régimen aplicable para la delimitación de sectores . . . . .	.8976
Décima.— Régimen aplicable a las reservas . . . . .	.8976
Undécima.— Ejecución del planeamiento . . . . .	.8976
Duodécima.— Bases generales para la aprobación de programas de urbanización . . . . .	.8977
Decimotercera.— Régimen transitorio del Jurado Aragonés de Expropiación . . . . .	.8977
Decimocuarta.— Régimen aplicable a los patrimonios públicos de suelo y a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos de suelo . . . . .	.8977
Decimoquinta.— Régimen transitorio de los convenios urbanísticos . . . . .	.8977
Decimosexta.— Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores . . . . .	.8977
Decimoséptima.— Régimen aplicable a las zonas periféricas . . . . .	.8977
Decimooctava.— Régimen del subsuelo . . . . .	.8977

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio . . . . .	.8977
Segunda.— Desarrollo reglamentario . . . . .	.8978
Tercera.— Entrada en vigor . . . . .	.8978

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primera.— Derogación expresa . . . . .	.8978
Segunda.— Derogación por incompatibilidad . . . . .	.8978

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. Dicha 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, Urbanística, 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 lógica jurídico-urbanística de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación urbana de 12 de mayo de 1956 ha sido ya desbordada por la realidad y las normas en la mayoría de las Comunidades Autónomas. Es más, en ese proceso y al amparo de los contundentes pronunciamientos del Tribunal Constitucional en sus Sentencias 61/1997, 159/2001, 164/2001 o, recientemente, 51/2004 y 178/2004, entre otras, la propia legislación estatal en la materia, conformada en esencia por la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, recientemente modificada mediante Ley 10/2003, de 20 de mayo, ha sido superada por numerosas leyes autonómicas, aun asumiendo un relevante papel de los propietarios de suelo en la financiación del proceso urbanizador y edificatorio que incorpora plusvalías a su propiedad inicial. Tanto la vieja Ley del Suelo de 1956 como la más reciente legislación estatal se inspiran fundamentalmente, que no de manera exclusiva, en la lógica de la propiedad, del propietario como fundamental y aun preferente gestor de la actividad urbanística, una lógica que condujo, en muchas ocasiones, a la postergación del interés público y de la auténtica naturaleza, pública, de la obra urbanizadora, al socaire de la tan proclamada justicia equidistributiva que llegó a convertirse en fin, y no medio, al que debía orientarse la acción pública. Y es que, siendo la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por cada actuación urbanística consecuencia lógica de la igual-

dad constitucional, no debe olvidarse que se trata de un medio y no un fin, de un instrumento para lograr la satisfacción de fines de interés general sin implicar fondos públicos cuantiosos, logrando la autofinanciación de la acción pública.

Dicho planteamiento, aun contando con precedentes anteriores, fue inaugurado formalmente en nuestro país por la citada Ley del Suelo de 1956 que, en un contexto socioeconómico tremendamente complejo, afirmó en su preámbulo como «si ideal en la empresa urbanística pudiera ser que todo el suelo necesario para la expansión de las poblaciones fuera de propiedad pública, mediante justa adquisición, para ofrecerle, una vez urbanizado, a quienes desearan edificar, la solución, sin embargo, no es viable en España. Requeriría fondos extraordinariamente cuantiosos, que no pueden ser desviados de otros objetivos nacionales y causaría graves quebrantos a la propiedad y a la iniciativa privadas». Es ese ideal, presente en las viejas leyes de reforma interior y expropiación del siglo XIX con los matices que es ineludible hacer si recordamos la esencia liberal del Estado decimonónico, el que ahora conviene recuperar y ha de hacerse afirmando la preeminencia de los fines sobre los medios, diversificando éstos y, en definitiva, otorgando el protagonismo al mercado, a la acción empresarial regulada por el poder público, sobre la propiedad, sobre la posición estática del poseedor del suelo, público o privado, que tan eficazmente quiso y logró preservar la Ley del Suelo de 1956, compensando únicamente la protección otorgada al propietario mediante la atribución a la Administración del poder de mutar la calificación y destino urbanístico del suelo, poder, por cierto, que la Ley sobre Régimen del Suelo de 1998 trató de restringir sin lograrlo, merced a los pronunciamientos del Tribunal Constitucional.

Es precisa, pues, 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 diferentes operadores en la actividad urbanística sobre la base de una previa reconstrucción de la jerarquía de valores e intereses presentes en la misma reconociendo la esencia de la actividad urbanizadora y edificatoria, que no es otra que la genuinamente empresarial.

II

Todo lo anterior constituye el fundamento que cimienta esta nueva Ley de Urbanismo. La actividad urbanística aparece con ella, ahora sí, inequívocamente configurada como función pública que, obviamente, se proyecta sobre el régimen urbanístico de la propiedad del suelo, el vuelo y el subsuelo. 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 no deben ser simplemente un campo

abonado al negocio inmobiliario, entendido como puro y simple ejercicio de derechos de contenido constitucional inalienable del todo prevalentes a cualesquiera intereses públicos o sociales, sino, antes bien, marco de convivencia que ha de hacerse compatible con tales derechos constitucionales, en su vertiente individual y social, y 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, desarrollo sostenible y calidad de vida.

El reparto de papeles entre Administración autonómica, comarcas 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 Urbanística en 1999. Aun cuando son posibles dentro del marco constitucional y, en particular, de la legislación de régimen local, modelos competenciales urbanísticos radicalmente diferentes, con un protagonismo autonómico muy superior, 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 Urbanística de 1999, 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». De este modo, el urbanismo aparece en esta Ley, como en la propia Constitución o en nuestro Estatuto de Autonomía, como materia de titularidad compartida de los Comunidad Autónoma y los municipios.

Lo anterior no quiere decir que esta Ley no introduzca relevantes ajustes en la materia para precisar 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 los planes de desarrollo de los municipios menores de ocho mil habitantes. 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 novedades de esta Ley, la inserción de las comarcas en la práctica urbanística, que alcanza cotas muy notables. Y es que, si constituye una directriz 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, en el marco señalado por el Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo, sin merma de la autonomía local y sin renunciadas 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, los mayores de la Comunidad, 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 eficaces y eficientes, especialmente en un entorno de recursos escasos, de colaboración. 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 revelador de la confianza puesta en la efectiva colaboración entre Administraciones que inspira esta Ley, lejos del dogmatismo autonomista y el exclusivismo competencial, ambos tan ajenos, necesariamente ajenos podría decirse, a la acción territorial, es la regulación de las sociedades urbanísticas o de los consorcios de interés general. 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.

Por otra parte, también de extraordinaria relevancia resulta la profunda reorganización de la Administración urbanística autonómica. Así, de manera coherente con la actual distribución de competencias entre los diferentes Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma, mediante esta Ley se suprimen el Consejo y las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio como órganos urbanísticos, quedando asignadas sus funciones al Gobierno de Aragón, el Consejero, Director General o los servicios provinciales competentes en materia de urbanismo, que las ejercerán, lógicamente, previos los informes técnicos y jurídicos que resulten procedentes en cada caso. La Ley apuesta así, decididamente, por canalizar la participación en los procedimientos y no en la decisión, de manera que, sin merma de la publicidad y transparencia que deben inspirar al urbanismo democrático, se garantice también, como demandan todos los operadores del sector, la máxima agilidad en los procedimientos urbanísticos delimitando con claridad, al mismo tiempo, el nivel técnico de estudio y propuesta y el nivel político de decisión.

Finalmente, esta Ley incorpora como elemento esencial para diseñar el nuevo marco de relaciones entre los operadores urbanísticos el estatuto urbanístico del ciudadano. Y es que el urbanismo no puede entenderse ya, como todavía ocurre en esencia en la Ley sobre Régimen del Suelo de 1998, fundamentalmente como regulación de la propiedad del suelo. 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, 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 le permite entroncar con la legislación estatal para servir de base al establecimiento de técnicas urbanísticas de planeamiento, gestión e intervención en el mercado del suelo y de la vivienda que se regulan más adelante. Obviamente, como se desprende de la vigente legislación estatal y ha proclamado de manera inequívoca la jurisprudencia constitucional resultante de las Sentencias del Tribunal Constitucional 61/1997, 164/2001, 54/2002 y 178/2004, es la legislación autonómica la llamada a regular de manera detallada la clasificación del suelo, sobre todo 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 como las tres clases de suelo que puede establecer el planeamiento distinguiendo, no obstante, diferentes categorías en cada una de ellas. Comenzando por el suelo urbano, la Ley mantiene en esencia los criterios determinantes de la clasificación del suelo urbano, 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 que establezca el 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. Se resuelve así la polémica suscitada en torno a la Ley Urbanística, atribuyendo con claridad al planeamiento, de acuerdo con los criterios señalados, la potestad discrecional, que no arbitraria, de incluir en una u otra categoría el suelo urbano ya que, según ha señalado el Tribunal Constitucional, la Ley 6/1998, de 13 de abril, no condiciona —ni podría hacerlo atendida la jurisprudencia constitucional— tal decisión.

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.

La clasificación del suelo no urbanizable, excluido del desarrollo urbano, se basa en los decisivos pronunciamientos de la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001. Dejando al margen los supuestos de ausencia de planeamiento, esta Ley, por tanto, ratifica la exigencia, ya impuesta en su día en la Ley Urbanística, de clasificación expresa en el planeamiento del suelo como no urbanizable para que quede excluido del posible desarrollo urbanizador y edificatorio, clasificación que, además, habrá de fundarse en alguna de las causas legalmente establecidas. Todo lo cual no debe llamar a engaño. Tal exigencia de motivación de la decisión de clasificación no puede confundirse ni suponer 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. 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, y asume la Ley 10/2003, de 20 de mayo, 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. En el primer caso, pertenecerán al suelo no urbanizable los terrenos que el plan general adscriba a esta clase de suelo por tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público, ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, na-

tural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico o resultar procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses anteriores, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales, entre otros valores relevantes a juicio del planificador. En cambio, constituirán el suelo no urbanizable genérico los terrenos clasificados por el plan general como suelo no urbanizable por resultar razonadamente inadecuados para servir de soporte, previa urbanización, a aprovechamientos urbanos, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general, y en su caso, por los instrumentos de ordenación territorial.

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 Urbanística de 1999, 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.

El suelo urbanizable será aquél 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, que podrá estar directamente ordenado en el plan general o no, novedad relevante en nuestro ordenamiento urbanístico, y el suelo urbanizable no delimitado, que podrá delimitarse posteriormente mediante los correspondientes planes parciales, previa en su caso 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. Los propietarios del suelo urbanizable delimitado ordenado tendrán, en esencia, los mismos deberes que los propietarios de suelo urbano no consolidado, mientras que los propietarios de suelo urbanizable delimitado no ordenado y suelo urbanizable no delimitado tendrán el deber de promover su transformación de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento, cuando se aplique la gestión indirecta.

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.

IV

También relevantes son las novedades que introduce esta Ley 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 fundamental instrumento de ordenación urbanística, el instrumento 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, instrumento fundamental 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 como «la intervención de otras Administraciones se justifica sólo en la medida en que concurran intereses de carácter supralocal o controles de legalidad que, de conformidad con el bloque de constitucionalidad, se atribuyen a las Administraciones supraordenadas a las inferiores». De este modo, el escenario de concurrencia competencial sobre el instrumento central para la práctica urbanística, el plan general, queda claramente establecido 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 de Huesca, Teruel y Zaragoza y los municipios con población de derecho superior a diez mil habitantes, en todo caso, y, en determinados supuestos, a los de más de cinco mil habitantes y, finalmente, a los restantes, dejando ahora al margen el régimen de plan general simplificado establecido para los municipios con población de derecho inferior a dos mil o mil habitantes en el Título séptimo. En los dos últimos niveles, por lo demás, lejos de la rigidez que lucía en la Ley Urbanística de 1999 incluso en lo que considero pequeños municipios apartándose de la normativa autonómica de régimen local, 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.

La Ley 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.

Esta Ley mejora también los procedimientos de aprobación del planeamiento. Así, al tiempo que se reducen diversos plazos, se corrigen diferentes disfunciones técnicas presentes en la Ley Urbanística, 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.

Especial referencia ha de hacerse a la novedosa regulación de las normas urbanísticas comarcales, un instrumento de ordenación que en el futuro ha de simplificar la acción urbanística de los municipios en el extenso y variado territorio aragonés. Y es que, especialmente en aquellas delimitaciones comarcales que comprenden muchos municipios con grandes dificultades para afrontar los complejos y costosos procedimientos de planeamiento y de gestión, pueden ser las normas urbanísticas comarcales, apoyadas sobre 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. Las normas urbanísticas comarcales aparecen configuradas como un instrumento construido desde el acuerdo en el seno de las instituciones comarcales al que voluntariamente 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 aunque pueda gestionarse materialmente a través de los servicios comarcales de urbanismo, completarían la ordenación urbanística precisa en todo el ámbito de la Comarca. 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.

Por lo demás, establece también esta Ley 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 en esta nueva Ley de Urbanismo 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 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 tres primeros instrumentos constituyen la base fundamental para la intervención autonómica en el ámbito urbanístico además sin perjuicio de la que le corresponde, además, en relación con el planeamiento urbanístico municipal.

En lo que respecta a los proyectos de interés general de Aragón esta Ley rectifica diferentes aspectos de la regulación que de los proyectos supramunicipales realizó la Ley Urbanística de 1999. El proyecto de interés general de Aragón se configura ahora como un instrumento urbanístico de acción pública autonómica. No caben, en el marco de la nueva Ley, los proyectos de interés general de iniciativa privada, que sí admitió la Ley de 1999, 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, esta Ley amplía los ámbitos material y territorial de los proyectos de interés general de Aragón. Desde la primera perspectiva, si la Ley Urbanística de 1999 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 Urbanística de 1999 y que esta Ley clarifica, entre proyectos de interés general de Aragón que comporten actuaciones de urbanización y aquellos otros que 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. 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. 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 impone la exigencia a cualquier proyecto de interés general de Aragón de previa evaluación de impacto ambiental, exigencia muy superior a la impuesta al planeamiento urbanístico municipal que, hasta el momento, no requiere previa evaluación de impacto ambiental para desclasificar el suelo previamente clasificado como no urbanizable especial.

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 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 proyecto de interés general de Aragón tienen, conforme a esta Ley, 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 ya vigente 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 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 proyectos de interés general de urbanización, como consecuencia de unos instrumentos que trascienden de lo urbanístico liderados por otra Administración, desborda las exigencias constitucionales en beneficio del Municipio. La Constitución exige que la comunidad participe en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, pero nada dice acerca de que Administración debe ser la beneficiaria de tal participación. Esta Ley identifica siempre al Municipio

como la Administración a través de la cual se canaliza la participación en plusvalías, incluso cuando éstas las genera con su acción y su inversión la Administración de la Comunidad Autónoma, cuyo referente comunitario es el conjunto de los ciudadanos de Aragón.

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, 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 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.

Finalmente, 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 las normas urbanísticas comarcales, 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 Urbanística de 1999 que, en alguna medida, 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. En esta Ley se exige por ello 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 ratifican los planteamientos de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, que refuerza la afectación a los fines legalmente establecidos de los suelos integrados en los mismos facilitando la inversión en patrimonio público, limitando la realización de subastas de suelos residenciales libres e imponiendo el concurso como forma de enajenación de los suelos para vivienda protegida en todo caso. Se regula de manera más adecuada 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 técnicamente más 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, Huesca, Teruel y Zaragoza, 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 mediante esta Ley, 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.

Conforme a esta Ley, 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 pública 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.

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 pública, 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 pública. Esta Ley, lejos de desterrar al propietario de la práctica urbanística, fomenta pues su participación directa en la misma como gestor de la urbanización por compensación, así como fomentando 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 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 Adminis-

tración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales aragonesas.

VII

Novedosa resulta también 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 anterior Ley Urbanística para eludir 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, mediante esta Ley 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.

En tercer lugar, 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 resultados 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, esta Ley 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 Urbanística de 1999, 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

Esta Ley establece relevantes novedades sobre el régimen jurídico de la disciplina urbanística al sustituir prácticamente en su integridad la tipificación establecida en su día por la Ley Urbanística de 1999. Se aspira a proporcionar un régimen de protección de la legalidad urbanística y sancionador que, sin merma de las garantías constitucionalmente exigibles, resulte verdaderamente efectivo. Y es que la intervención pública en 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 730 municipios de Aragón —cifra equiparable a la de Andalucía, por ejemplo, que tiene siete veces más población— 675 están por debajo de los 2.000 habitantes, 618 de los 1.000 y 528 de los 500 habitantes, según datos del año 2003. El régimen urbanístico simplificado es el régimen urbanístico al que puede acogerse la inmensa mayoría de los municipios de Aragón. Obviamente, no toda la regulación establecida en esta Ley conforma un marco urbanístico insusceptible 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 las normas urbanísticas comarcales, 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 normas urbanísticas comarcales 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 de derecho 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 urbanística

zación 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, finales y derogatoria. Entre las disposiciones adicionales conviene destacar las dedicadas a la modificación de aspectos concretos de las Leyes 9/1998, de 22 de diciembre de cooperativas de Aragón, y 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización.

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 posibles. En todo caso, se prevé el régimen transitorio aplicable a los instrumentos urbanísticos vigentes, los procedimientos de otorgamiento de licencias o autorización de usos en suelo urbanizable, los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación, los proyectos supramunicipales aprobados conforme a la Ley Urbanística de 1999, la delimitación de sectores, las reservas para dotaciones, zonas verdes y espacios libres, la ejecución del planeamiento, la autorización de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable, la regularización de parcelaciones ilegales y actuaciones en áreas degradadas, el 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 de utilización 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 del suelo y la vivienda y en el uso del mismo y la disciplina urbanística.

3. La actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio.

Artículo 2.— *Finalidades.*

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

a) Conseguir un desarrollo sostenible, equilibrado y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo 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 urbanos, 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 justa distribución de beneficios y 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.

f) La protección del patrimonio cultural, urbanístico y arquitectónico aragonés.

g) La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje.

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

Artículo 3.— *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.

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 4.— *Administración de la Comunidad Autónoma.*

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

2. Son órganos urbanísticos de la Administración de la Comunidad Autónoma 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.

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

4. El Gobierno de Aragón y los órganos urbanísticos de la Administración de la Comunidad Autónoma ejercerán sus competencias previo informe jurídico y técnico emitido por las unidades administrativas competentes en cada caso. Mediante Orden del Departamento competente en materia de urbanismo podrán establecerse foros técnicos generales o específicos en los que podrá participar personal técnico o jurídico al servicio de las diferentes Administraciones con competencias concurrentes con objeto de realizar un adecuado análisis previo de los asuntos a informar por las unidades administrativas autonómicas competentes.

5. Se crea el Consejo de Urbanismo de Aragón como órgano consultivo y de participación. La composición, funciones y competencias se establecerán reglamentariamente.

Artículo 5.— *Comarcas.*

1. Corresponde a las comarcas la función de cooperación y asistencia a los municipios de la Comarca en el desarrollo de la actividad urbanística ejerciendo las competencias que les sean legalmente atribuidas.

2. Las comarcas podrán establecer un Servicio Comarcal de Urbanismo, bajo forma de organización especial sin personalidad jurídica, a través del cual ejercerán sus funciones y competencias sobre actividad urbanística.

Artículo 6.— *Municipios.*

1. Para la gestión de sus respectivos intereses 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 Diputación Provincial o Comarca. La asistencia se formalizará mediante convenios de colaboración entre las Administraciones implicadas, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen lo-

cal, y podrá implicar la delegación de competencias o encomienda de gestión, incluso general y por tiempo indefinido, a favor de las diputaciones provinciales o de las comarcas que cuenten con servicio comarcal de urbanismo.

3. Corresponden al Alcalde las siguientes competencias:

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, no estén expresamente atribuidas a otro órgano municipal.

4. Corresponden al Pleno las siguientes competencias:

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 del régimen local.

7. Las referencias que en esta Ley se realizan a las competencias 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 la 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 la Administración que ostente la mayor participación del capital social o, en caso de igualdad, de aquella que se señale en sus Estatutos sociales.

2. Las sociedades urbanísticas podrán tener por objeto:

a) La elaboración y redacción de proyectos de interés general de Aragón, planeamiento de desarrollo o estudios de detalle, así como de cualesquiera instrumentos de ges-

tión 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 proyectos de interés general de Aragón o planeamiento urbanístico u otras actuaciones determinadas.

3. Las sociedades urbanísticas que tengan la condición de empresa pública o que se consideren como tales conforme al apartado primero de este artículo podrán recibir encargos de ejecución de la Administración titular.

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 conforme a lo establecido en esta Ley.

CAPÍTULO III

PARTICIPACIÓN PRIVADA

Artículo 8.— *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.

co. 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 libremente 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 9.— *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 proyectos de interés general de Aragón, el plan general o el planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular.

CAPÍTULO IV

ESTATUTO URBANÍSTICO DEL CIUDADANO

Artículo 10.— *Promoción de derechos constitucionales.*

Las Administraciones públicas orientarán su actuación urbanística a la consecución de los derechos constitucionales de los ciudadanos. En particular, la garantía, reconocimiento, respeto y protección de dichos derechos informará 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 del 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 y preferentemente en régimen de cesión del derecho de superficie, 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 afectación 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 territorial, urbanística y ambiental 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 del 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 11.— Deberes del ciudadano.

Para la consecución de los objetivos 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, urbanístico y arquitectónico.

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.

TÍTULO PRIMERO CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12.— Régimen del suelo.

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

2. Corresponden a los propietarios del suelo los aprovechamientos urbanísticos que, por estar funcionalmente vinculados al aprovechamiento en superficie, el planeamiento urbanístico municipal atribuya al subsuelo. El subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada está sometido 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, siempre y cuando esta utilización sea compatible con el uso del inmueble privado sirviente. En caso de que no sea compatible, debe procederse a la expropiación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

3. El planeamiento urbanístico podrá ordenar el cómputo de los aprovechamientos objetivos del subsuelo para calcular el aprovechamiento medio del ámbito correspondiente.

Artículo 13.— 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. En los municipios que carezcan de plan general, el suelo que no tenga la condición de urbano tendrá la consideración de suelo no urbanizable.

CAPÍTULO II SUELO URBANO

Sección 1.ª

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS

Artículo 14.— 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 15.— 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 cuando resulte necesaria su urbanización o reurbanización mediante la ejecución de actuaciones integradas para alcanzar alguno de los siguientes objetivos:

a) Establecer dotaciones de cesión obligatoria y gratuita.

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) Delimitar unidades de ejecución, continuas o discontinuas, cuando el plan general atribuya un aprovechamiento objetivo superior al existente realmente, cuya materialización requiera la gestión integrada.

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

Artículo 16.— 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 la letra a) del artículo 14 de esta Ley, 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 2.^a RÉGIMEN

Artículo 17.— Derechos.

1. Los propietarios de suelo urbano tienen 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.

2. La Administración y cualesquiera otras personas, ostenten o no la propiedad del suelo, podrán promover la urbanización del suelo urbano no consolidado 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. 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. 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 230 o 231 de esta Ley. 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.

4. 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 que-

daren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme a esta Ley, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

5. 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 18.— Deberes en suelo urbano consolidado.

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

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

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

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

Artículo 19.— Deberes en suelo urbano no consolidado.

En suelo urbano no consolidado los propietarios 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, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del sector o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún sector, de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en las cargas de urbanización correspondientes a dicho suelo. Mediando acuerdo, la cesión podrá también materializarse en 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.

f) Realizar la edificación de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO III SUELO URBANIZABLE

Sección 1.^a

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS

Artículo 20.— Concepto.

Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamien-

to 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.

Artículo 21.— *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.

3. El suelo urbanizable delimitado podrá ser ordenado directamente por el plan general.

Sección 2.^a
RÉGIMEN

Artículo 22.— *Derecho y deber de urbanizar.*

1. El derecho y el deber de urbanizar para 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.

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

3. La Administración y cualesquiera otras personas, ostenten o no la propiedad del suelo, podrán promover la urbanización del suelo urbanizable a través de las formas de gestión 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.

Artículo 23.— *Deberes de los propietarios.*

En suelo urbanizable los propietarios tendrán los deberes establecidos en el artículo 19 de esta Ley. La cesión prevista en la letra e) del artículo 19 de esta Ley se calculará en todo caso sobre el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector.

Artículo 24.— *Suelo urbanizable delimitado.*

1. El plan general establecerá las condiciones para la transformación del suelo urbanizable delimitado.

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

3. 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 231 de esta Ley y con los efectos expresados en el mismo.

4. 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 to-

do caso las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales previstos en plan general o proyecto de interés general de Aragón.

Artículo 25.— *Suelo urbanizable no delimitado.*

1. En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 31 a 33 de esta Ley, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 33 de la misma.

2. En el mismo supuesto los particulares, sean o no propietarios, podrán plantear al Municipio consulta sobre la viabilidad de la 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.

3. 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.

4. El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación mediante 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 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.

5. La consulta deberá evacuarse en el plazo de dos meses desde la presentación, en debida forma, de la correspondiente solicitud, transcurrido el cual sin notificación de acuerdo alguno podrá reiterarse ante el Director general competente en materia de urbanismo, para que, previo requerimiento al Municipio y, caso de no ser atendido éste, en sustitución del mismo, se pronuncie, previo informe del servicio provincial del Departamento competente en materia de urbanismo, sobre la viabilidad o no de la transformación pretendida en el plazo de un mes desde el vencimiento sin efecto del requerimiento practicado. Transcurrido este último plazo sin notificación de resolución alguna podrá entenderse resuelta definitivamente la consulta en sentido negativo, considerándose inviable la transformación.

6. El acuerdo municipal por el que se dé respuesta a una consulta declarando la viabilidad de la 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 e Municipio por su respuesta a la consulta, sin perjuicio de las competencias que corresponden a la Administración de la Comunidad Autónoma.

CAPÍTULO IV **SUELO NO URBANIZABLE**

Sección 1.^a **CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS**

Artículo 26.— *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) Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el plan general considere necesario preservar de la transformación urbanística por los valores a que se ha hecho referencia en la letra anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales o por otros análogos que justifiquen su exclusión del proceso urbanizador.

c) Que resulten razonadamente inadecuados para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional 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 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 27.— *Destino.*

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

2. En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 237 de esta Ley, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Sección 2.^a **SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**

Artículo 28.— *Concepto.*

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 la letra a) del apartado primero del artículo 26 de esta Ley.

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.

Artículo 29.— *Régimen.*

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 31 a 33 de esta Ley 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. Las construcciones, instalaciones o usos que, no lesionando el valor específico que se trata de proteger con la clasificación del suelo como no urbanizable especial y sin infringir el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, no estén previstas en los instrumentos señalados en el apartado primero de este artículo sólo podrán autorizarse, aplicando los mismos procedimientos señalados en el apartado precedente, previa evaluación de impacto ambiental.

Sección 3.^a **SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

Artículo 30.— *Suelo no urbanizable genérico.*

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

Artículo 31.— *Construcciones sujetas a licencia municipal.*

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 normas urbanísticas comarcales, 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.

c) En los municipios que cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme al concepto de éste establecido en el apartado segundo del artículo 237 de esta Ley. Salvo que el planeamiento prohíba este tipo de construcciones o 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. El Gobierno de Aragón podrá ampliar o reducir, conforme a criterios objetivos, la parcela mínima para áreas homogéneas del territorio aragonés.

Artículo 32.— *Construcciones sujetas a autorización especial.*

En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las normas urbanísticas comarcales, 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, las destinadas a usos agrarios no incluidas en la letra a) del artículo anterior, las extracciones y depósitos de áridos, 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) 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. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

c) En los municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en la letra c) del artículo anterior.

Artículo 33.— *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. Asimismo, deberá incluirse en la solicitud, si se refiere de construcciones o instalaciones de interés público, 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; y, finalmente, si se refiere a edificios aislados destinados a vivienda familiar, justificación de la imposibilidad de formación de núcleo de población de acuerdo con circunstancias objetivas. Asimismo, deberá adjuntarse 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 servicio provincial del Departamento competente en materia 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; o las circunstancias sobre la base de las cuales pueda considerarse que no existe peligro de formación de un núcleo de población si lo autorizado fuese edificio aislado destinado a vivienda familiar. El informe negativo comunicado dentro de plazo al Municipio será vinculante.

Conforme a lo que establezcan las normas urbanísticas comarcales o el plan general, en su caso, entre las circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, que la Administración competente para informar o resolver valorará conjunta-

mente con cualesquiera otras que considere relevantes, estarán las siguientes:

1.ª Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.

2.ª 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.

3.ª Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.

4.ª Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.

5.ª Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.

6.ª 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.

7.ª 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.

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 servicio provincial del Departamento competente en materia 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 quinta de esta Ley, y remitir directamente la documentación al servicio provincial del Departamento competente en materia de urbanismo, comunicándolo al Municipio. Si transcurridos dos meses más sin que el Municipio resolviera ni el servicio provincial emitiera informe negativo, se entenderá obtenida la autorización, sin perjuicio de la licencia de obras.

TÍTULO SEGUNDO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Sección 1.ª CONTENIDO

Artículo 34.— *Concepto.*

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

2. El plan general habrá de respetar las determinaciones vinculantes de las directrices de ordenación del territorio y de los planes de ordenación de los recursos naturales que resulten aplicables. En su memoria se motivará toda

eventual falta de seguimiento de las determinaciones indicativas de tales instrumentos.

Artículo 35.— *Ordenación estructural.*

1. Los planes generales de ordenación urbana establecen 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 apartado tercero del artículo 37 de esta Ley.

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 establecerá 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.

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, 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 citada 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 para proceder a la delimitación de sectores y que aseguren 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, 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 ya delimitados en el mismo.

Deberán establecerse plazos máximos para proceder a la delimitación cuyo transcurso habilitará al Municipio para denegar la admisión a trámite de las iniciativas que se planteen. Podrá establecerse en el plan general 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 del conjunto del suelo urbanizable delimitado. Se establecerán plazos máximos para la ejecución de las diferentes unidades y sectores cuyo transcurso sin que la ejecución se haya producido, 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, 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 haga procedente la revisión del plan.

j) Calificación como pública o privada de la urbanización prevista en las diversas áreas de suelo urbano no consolidado o urbanizable. Se considerarán urbanizaciones privadas las que hayan de constituir nuevos núcleos de demanda de servicios urbanísticos que no sean prolongación física de la malla urbana preexistente, así como aquellas otras en las que concurran los requisitos que se establezcan reglamentariamente, salvo que motivadamente el planeamiento establezca lo contrario. El plan general deberá incorporar un estudio territorial, urbanístico, ambiental y social específico de los nuevos núcleos de demanda de

servicios urbanísticos que prevea justificando su implantación por razones de interés público.

2. En Huesca, Teruel, Zaragoza, en los municipios de más de ocho mil habitantes, así como, mediando acuerdo del Consejero competente en materia de urbanismo, en los municipios que por su relevancia territorial, urbanística, turística, presión inmobiliaria u otras circunstancias análogas lo requieran, la ordenación estructural comprenderá, además, las siguientes determinaciones:

a) 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.

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.

4. Los umbrales demográficos a los que se refiere este artículo se considerarán en el momento en que haya de aprobarse inicialmente el plan general de ordenación urbana o su revisión según los datos del último padrón. Cuando se modifique la población de un Municipio de manera relevante a los efectos de este artículo o un Municipio sea afectado por la Orden a que se refiere el apartado segundo, deberá adaptar su plan general a lo establecido en este artículo cuando proceda a su aprobación o revisión.

Artículo 36.— *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.

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 condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas 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 37.— *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 esta-

blecidas 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. 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. No obstante, conforme a lo que se establezca reglamentariamente, el plan general podrá reducir o eliminar, justificándolo expresa y suficientemente, los módulos mínimos de reserva exigibles en la ordenación de concretos sectores o unidades cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable su exigencia o resulte ésta incompatible con una ordenación coherente, ponderando la viabilidad de las actuaciones, las concretas necesidades dotacionales en los diferentes ámbitos que pudieran delimitar y la conveniencia de equiparar los niveles dotacionales del suelo urbano con los del suelo urbanizable y urbano no consolidado que haya de ordenarse mediante plan parcial. Podrá también elevar, de forma igualmente expresa y suficientemente motivada, hasta un máximo de ciento veinticinco viviendas por hectárea la densidad máxima admisible en concretos sectores o unidades.

Artículo 38.— *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 apartado primero del artículo 37 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 39.— *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 40.— *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. 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 41.— *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 42.— *Documentación.*

1. Las determinaciones del plan general establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en la memoria, los planos de información y de ordenación urbanística, los catálogos, las normas urbanísticas y el estudio económico.

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

Sección 2.^a

PROCEDIMIENTO

Artículo 43.— *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, se expondrán al público al objeto de que, durante el plazo mínimo de un mes, puedan formularse sugerencias y alternativas por cualquier persona. En ningún caso se entenderá iniciado el procedimiento de apro-

bación del plan mientras éste no haya recibido la aprobación inicial.

2. Aprobado inicialmente el plan por el Ayuntamiento Pleno, se someterá a información pública por el plazo mínimo de un mes. Cuando nadie concurriera a la información pública, el plan se presentará directamente a la aprobación definitiva por el órgano competente.

3. El propio Ayuntamiento Pleno, en vista del resultado de la información pública, podrá aprobar provisionalmente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones formuladas. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

4. El plan general que comprenda varios municipios habrá de ser formulado de común acuerdo y recibirá la aprobación de los respectivos Ayuntamientos Plenos.

Artículo 44.— *Aprobación definitiva.*

1. La aprobación definitiva del plan general corresponde al Director General competente en materia de urbanismo, a propuesta del servicio provincial del Departamento, 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 Consejero competente en materia de urbanismo, a propuesta del Director General.

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) El cumplimiento de los principios de equilibrio y cohesión territorial, correcta organización y sostenibilidad del desarrollo urbano.

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

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

d) El cumplimiento de los instrumentos de ordenación territorial y de protección ambiental vigentes.

e) La coherencia 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 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. Se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de cinco meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para otorgarla sin que se hubiera comunicado la resolución.

Artículo 45.— *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 Municipio 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 46.— *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 47.— *Determinaciones.*

1. Los planes parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas en el apartado primero del artículo 37 de esta Ley, 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) Sistemas generales incluidos o adscritos.

d) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, delimitación y 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 48.— *Densidad y edificabilidad.*

1. La densidad y, en su caso, 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 49.— *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 viviendas permitidas, computándose una unidad de reserva por cada vivienda.

b) En el suelo industrial o de servicios, en función de la superficie construida permitida, computándose una unidad de reserva por cada cien metros cuadrados 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. El planeamiento podrá definir como equipamiento social el destinado a viviendas dedicadas a residencia habitual en

régimen de alquiler de personas mayores de sesenta años, minusválidos o menores de treinta y cinco años garantizando en todo caso la titularidad pública del suelo y la recuperación por el Municipio de la plena posesión del mismo y, en su caso, de la edificación que soporte, en plazo no superior a cuarenta años.

3. 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, dieciocho metros cuadrados por vivienda 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) Doce metros cuadrados de terreno por unidad de reserva para equipamiento educativo, deportivo o social. Los terrenos para equipamiento educativo deberán estar agrupados para formar unidades escolares completas.

c) Una plaza de aparcamiento por unidad de reserva, 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.

4. En las urbanizaciones privadas, los terrenos resultantes de la aplicación de las reservas establecidas en este artículo podrán ser de titularidad privada, dejando a salvo la potestad municipal de reclamar su conservación y apertura al uso público. La conservación tendrá lugar mediante la constitución de una entidad de conservación conforme a lo establecido en esta Ley.

5. En las urbanizaciones turísticas, de segunda residencia, industriales y de servicios, podrá destinarse la reserva de terrenos para equipamiento educativo o social, total o parcialmente, a incrementar las reservas para el sistema local de espacios libres, equipamiento deportivo o aparcamientos. En las urbanizaciones turísticas, el plan general podrá reservar hasta el sesenta 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 de este artículo. Asimismo, el Gobierno podrá establecer módulos de reserva especiales para los supuestos establecidos en el apartado quinto de este artículo.

Artículo 50.— *Documentación.*

Las determinaciones de los planes parciales se desarrollarán en la memoria, los planos de información, ordenación y proyecto, los catálogos, las normas urbanísticas, el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.

Sección 2.^a

PROCEDIMIENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL

Artículo 51.— *Formulación.*

1. Los municipios podrán formular planes parciales en cualquier momento, bien de oficio, bien mediante la convocatoria del correspondiente concurso, 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 52.— 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, si fuere superior, el expediente se someterá a informe en el servicio provincial del Departamento competente en materia de urbanismo. Corresponde emitir el informe al Director General competente en materia de urbanismo a propuesta del servicio provincial competente.

2. El Director General competente en materia de urbanismo dispondrá del plazo de tres meses para emitir y comunicar al Municipio su informe, que se atenderá a los criterios que para la aprobación definitiva establece el artículo 44 de esta Ley. El informe sólo tendrá carácter vinculante en los siguientes supuestos:

a) Respecto de planes parciales que delimiten y ordenen suelo urbanizable no delimitado en todos los municipios.

b) Respecto de cualesquiera planes parciales en municipios con población inferior a ocho mil habitantes.

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

3. Cuando, dentro del plazo de un mes desde la remisión del expediente, el servicio provincial 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.

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

5. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas.

6. 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 53.— 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 54.— 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) En su caso, propuestas de mejora de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, especialmente mediante incremento de cesiones de aprovechamiento y de terrenos reservados para la construcción de viviendas protegidas.

Artículo 55.— Procedimiento.

El procedimiento de aprobación de los planes parciales de iniciativa no municipal será el mismo establecido para los de iniciativa municipal en el artículo 52 de esta Ley, 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 de esta Ley 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 tres 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 quinta de esta Ley. Concluido el trámite, el promotor podrá remitir el expediente para informe al servicio provincial del Departamento competente en materia de urbanismo, que dispondrá para emitirlo de un plazo de dos meses.

c) El informe del servicio provincial del Departamento competente en materia de urbanismo tendrá carácter vinculante en los supuestos establecidos en el apartado segundo del artículo 52 y no vinculante en los demás casos. No obstante, cuando el órgano competente emita y notifique al promotor informe desfavorable en los supuestos a que se refiere la letra anterior, no podrá éste solicitar la aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, sin perjuicio de que éste pueda continuar de oficio el procedimiento.

d) El promotor dispondrá de un plazo de un mes para solicitar la aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, salvo en los supuestos establecidos en la letra anterior. En caso de silencio, se entenderá aprobado el plan una

vez transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el registro municipal.

CAPÍTULO III PLANES ESPECIALES

Artículo 56.— *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 57.— *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 municipios podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades:

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

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

2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes generales en los artículos 43 a 45 de esta Ley.

Artículo 58.— *Desarrollo de directrices territoriales.*

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en las directrices de ordenación del territorio y sin necesidad de previa aprobación del plan general de ordenación urbana, los 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 52 de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Administración competente por razón de la materia que hubiere formulado el plan especial será también competente para aprobarlo inicialmente, someterlo a información pública y remitirlo a informe del servicio provincial del Departamento competente en materia de urba-

nismo. No obstante, 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.

b) Cuando los planes especiales afecten a Municipio capital de Provincia o varios municipios de distintas provincias, corresponde la emisión del informe al Director General competente en materia de urbanismo.

Artículo 59.— *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) Desarrollo de los sistemas generales.

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

c) Obras de saneamiento para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, como abastecimiento y saneamiento de aguas y tratamiento de residuos.

d) Protección del patrimonio edificado y reforma interior en suelo urbano.

e) Vincular el destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas incrementando las reservas iniciales del plan general o vincular terrenos o construcciones a otros usos sociales.

f) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

g) Otras finalidades análogas.

2. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 52 o 55 de esta Ley.

En los supuestos establecidos en la letra f) del apartado anterior en que el planeamiento sea promovido por la Administración de la Comunidad Autónoma la competencia para la aprobación inicial y la tramitación del expediente hasta su remisión al órgano competente para la aprobación definitiva corresponderá al Director General competente en materia de urbanismo. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno, que sólo podrá denegarla por incumplimiento de las exigencias procedimentales y documentales establecidas en esta Ley.

Artículo 60.— *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. Podrán también contener las determinaciones propias del proyecto de urbanización, al que en tal caso sustituirán.

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 61.— *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 52 o 55 de esta Ley.

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

NORMAS URBANÍSTICAS COMARCALES

Artículo 62.— *Objeto y límites.*

1. Las normas urbanísticas comarcales tienen exclusivamente los objetos siguientes:

a) Establecer un marco normativo de referencia para los planes generales de los municipios de la Comarca que éstos podrán asumir voluntariamente 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.

2. Las normas urbanísticas comarcales no podrán clasificar ni calificar terrenos en ningún caso.

Artículo 63.— *Finalidades y contenido.*

1. Las normas urbanísticas comarcales podrán regular contenidos propios de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante:

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 estar referidos a ámbitos territoriales determinados.

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

2. Las normas urbanísticas comarcales modularán las determinaciones que hayan de 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. Asimismo, contendrán, de conformidad con la norma técnica de planeamiento, prescripciones técnicas para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento.

3. Las normas urbanísticas comarcales definirán, conforme a lo establecido en esta Ley y con carácter de recomendación, los tipos de actividades que, por su objeto, sean susceptibles de ser consideradas actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 64.— *Procedimiento.*

1. Las normas urbanísticas comarcales serán redactadas por el Servicio Comarcal de Urbanismo.

2. Se tramitarán, aprobarán, modificarán y revisarán por el procedimiento establecido en los artículos 43 a 45 para los planes generales de ordenación urbana, correspondiendo la aprobación inicial y provisional al Consejo Comarcal y la definitiva al Gobierno de Aragón, a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo. Antes de la aprobación provisional serán sometidas a informe preceptivo de los municipios incluidos en la delimitación comarcal.

Artículo 65.— *Efectos.*

1. Las normas urbanísticas comarcales no tendrán carácter vinculante en los supuestos establecidos en la letra a) del apartado primero del artículo 62 de esta Ley. No obstante, los municipios podrán voluntariamente asumirlas como contenido propio del plan general en los términos que en el mismo se establezcan.

2. Las normas urbanísticas comarcales tendrán carácter vinculante, salvo que en ellas se dispusiere lo contrario, en los supuestos establecidos en la letra b) del apartado primero del artículo 62 de esta Ley.

CAPÍTULO V

OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1.ª

ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 66.— *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 67.— 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 quinta de esta Ley. 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.

Sección 2.^a

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 68.— Ordenanzas de edificación.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI DISPOSICIONES COMUNES

Sección 1.^a SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Artículo 69.— 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 70.— 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.

Sección 2.^a EFECTOS

Artículo 71.— Obligatoriedad.

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

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

Artículo 72.— Ejecutividad.

1. Los planes urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contengan.

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 fuera publica-

da el documento refundido o la aprobación definitiva de la correspondiente rectificación.

Artículo 73.— *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 74.— *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 75.— *Reglas generales.*

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

2. No obstante, el Gobierno de Aragón podrá suspender total o parcialmente la vigencia de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico por plazo máximo de un año, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial y para su posterior alteración, cuando le habilite expresamente para ello la legislación de ordenación del territorio o la legislación sectorial, en supuestos de incumplimiento grave por los municipios de competencias urbanísticas que comporten afecciones graves al ámbito de competencia autonómica, así como para la redacción o alteración de proyectos de interés general de Aragón. La suspensión se otorgará por el Gobierno de Aragón, a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia al Municipio o municipios afectados. En el acuerdo de suspensión el Gobierno deberá concretar el ámbito y los efectos de dicha suspensión y establecer las normas transitoriamente aplicables en sustitución de las suspendidas. El acuerdo de suspensión se publicará en la forma establecida para el instrumento de planeamiento de mayor rango que suspenda.

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 revisión o 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 revisión o modificación esté suscrita por la junta de compensación o el urbanizador.

Artículo 76.— *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 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. Se considerará en todo caso alteración sustancial de la ordenación estructural la previsión de un incremento del cincuenta por ciento de la capacidad residencial o industrial existente.

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 77.— *Procedimiento de modificación.*

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

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

b) Definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión 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 52 de esta Ley para los planes parciales de iniciativa municipal, con las siguientes variantes:

a) La competencia para emitir el informe corresponderá al Consejero, a propuesta del Director General competente en materia de urbanismo, o a éste, a propuesta del servicio provincial competente en materia de urbanismo conforme a lo establecido en el apartado primero del artículo 44 de esta Ley.

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.

Artículo 78.— *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 el 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, mediante 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 el 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.

Artículo 79.— *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 servicio provincial del Departamento competente en materia 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 Director General competente en materia de urbanismo.

Sección 4.^a

DOCUMENTOS REFUNDIDOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 80.— *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 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 pro-

nunciarse 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.

TÍTULO TERCERO INSTRUMENTOS ESPECIALES

CAPÍTULO I PROYECTOS DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN

Sección 1.^a OBJETO Y TIPOLOGÍA

Artículo 81.— *Objeto.*

1. Mediante la aprobación de los 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) Ejecución de las infraestructuras de las comunicaciones terrestres o aéreas; las telecomunicaciones; los planes y obras hidrológicos; la producción, la transformación, el almacenamiento y la distribución de gas; y la recogida, el almacenamiento, la conducción o el transporte, el tratamiento o el saneamiento, la depuración y la nueva utilización de aguas o de toda clase de residuos, incluidos los urbanos y los industriales.

b) Establecimiento de grandes equipamientos colectivos.

c) Ejecución de los programas y políticas públicos de suelo y vivienda.

d) Implantación de actividades industriales y de servicios de especial importancia.

e) 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.

f) Otras finalidades expresamente establecidas por Ley.

2. Podrán también aprobarse proyectos de interés general de Aragón en suelo urbanizable delimitado una vez hayan transcurrido los plazos previstos para su ejecución, cuando existan.

Artículo 82.— *Tipología.*

Los proyectos de interés general de Aragón podrán autorizar las siguientes actuaciones:

a) La urbanización para cualquiera de las finalidades previstas en el apartado primero del artículo anterior, 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.

b) La edificación para las finalidades previstas en las letras a), b), e) y f) del apartado primero del artículo ante-

rior, 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 apartado tercero del artículo 86 de esta Ley. 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.

Sección 2.^a PROCEDIMIENTO

Artículo 83.— *Declaración del interés general.*

1. Corresponde al Gobierno de Aragón, a propuesta del Consejero promotor, declarar el interés general del 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 87 de esta Ley.

Artículo 84.— *Competencia en la tramitación.*

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

Artículo 85.— *Reserva, tanteo y retracto.*

1. Determinada la ubicación de un 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.

2. Transcurridos cinco años desde la determinación de la ubicación de un 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 86.— *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 proyecto de interés general de Aragón.

2. La aprobación inicial del 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.

3. Una vez aprobado inicialmente, el proyecto de interés general de Aragón se someterá por plazo mínimo de dos meses a los trámites de audiencia de los municipios afectados e información pública y se recabarán cuantos informes sean preceptivos o cuya evacuación se considere conveniente, 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.

4. La aprobación definitiva de los 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.

5. Cuando la aprobación del proyecto requiera la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental, no podrá producirse su aprobación hasta tanto no haya sido dictada la correspondiente declaración de impacto por el órgano competente.

Sección 3.^a CONSORCIO DE INTERÉS GENERAL

Artículo 87.— *Consortio de interés general.*

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

2. En el consorcio de interés general tendrán derecho a participar exclusivamente la Administración de la Comunidad Autónoma, el Municipio o municipios afectados, 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 tres meses desde la declaración del interés general. Transcurrido 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 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, cupiendo igualmente, desde que adopten dicha iniciativa y previo convenio interadministrativo, la organización en forma consorcial.

4. La promoción, gestión y ejecución de 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 88.— *Contenido general.*

Los proyectos de interés general contendrán la ordenación estructural y pormenorizada que precisen para su plena funcionalidad en atención a las actuaciones que autoricen, plasmadas en los proyectos, planos, normas urbanísticas y restantes documentos que permitan plasmar las determinaciones que resulten necesarias.

Artículo 89.— *Determinaciones.*

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

- a) Delimitación del ámbito objeto de ordenación.
- b) Estudios previos de las instalaciones o edificaciones objeto de la actuación.
- c) Previsiones contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, si los hubiere, y 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) Análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.

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

f) Estudio económico-financiero, en el que se precisarán los costes del proyecto 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) 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. Además de las determinaciones anteriores, los proyectos de interés general de Aragón incluirán también, según autoricen la urbanización o edificación, las siguientes determinaciones mínimas:

a) Cuando autoricen la urbanización, 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.

b) Cuando autoricen la edificación, los proyectos precisos para ejecutarla 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.

3. Los documentos integrantes de los 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) 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 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 apartado tercero del artículo 86 de esta Ley, 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 proyecto de interés general de Aragón. De no hacerlo, o cuando manifieste la disconformidad con la ordenación es-

tructural, la cuestión se someterá a la consideración del Gobierno de Aragón en el trámite de aprobación definitiva del proyecto de interés general de Aragón, que decidirá lo que proceda.

b) 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 dicha fecha, 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 o, en su defecto, a la ejecución 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.

Artículo 90.— *Documentación.*

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

a) 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) Planos de información, ordenación y proyecto.

c) Normas urbanísticas.

d) Plan de etapas.

e) Estudio económico financiero comprensivo de la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.

Artículo 91.— *Efectos.*

1. Atendidas la modalidad de actuación que autoricen y la clasificación originaria de los terrenos a los que afecten, la aprobación de 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 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 proyecto de interés general de Aragón, la declaración de urgencia de las expropiaciones precisas.

3. Las determinaciones de ordenación contenidas en los 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 proyecto de interés general de Aragón.

4. A los 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 de esta Ley en cuanto resulten compatibles con las establecidas en este capítulo.

Sección 5.^a EJECUCIÓN

Artículo 92.— 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 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 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 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 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 proyectos de interés general de Aragón.

Artículo 93.— 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. No obstante, las cesiones tendrán lugar a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma para su posterior entrega al Municipio salvo que, mediante el correspondiente convenio interadministrativo simultáneo o posterior al proyecto 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.

b) 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 re-

ciba la urbanización y, en su caso, asuma la tutela de la entidad de conservación.

c) Salvo pacto en contrario en el convenio al que se refiere la letra a) de este artículo, 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.

d) En el convenio al que se refiere la letra a) de este artículo podrá acordarse la realización de la cesión de aprovechamiento medio a favor del consorcio de interés general, computándose en tal caso como aportación del Municipio al mismo, o su aportación al capital social de la sociedad urbanística gestora del proyecto de interés general de Aragón.

CAPÍTULO II

PROGRAMAS DE COORDINACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 94.— Objeto.

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

Artículo 95.— Determinaciones.

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

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

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

c) Objetivos de alcance supralocal.

d) Criterios de coordinación general para el planeamiento urbanístico municipal.

e) 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.

Artículo 96.— Procedimiento.

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

2. La aprobación inicial de los programas corresponde al Consejero competente en materia de urbanismo. Una vez aprobados inicialmente, se someterán simultáneamente, por plazo de dos 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. Posteriormente, el expediente se someterá a informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

4. Compete al Gobierno de Aragón aprobar los programas de coordinación del planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO III NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO

Artículo 97.— *Objeto.*

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

Artículo 98.— *Contenido.*

La norma técnica de planeamiento tendrá el siguiente contenido:

a) Definición y concreción de los conceptos habitualmente utilizados en la elaboración de normas urbanísticas comarcales, 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) 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) Normas técnicas para la elaboración de la cartografía urbanística y para su tratamiento informático.

d) Criterios de regulación 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) Criterios de aplicación en las zonas de ordenación a los tipos de tejido urbano preexistentes.

Artículo 99.— *Procedimiento y efectos.*

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

2. Corresponde la aprobación inicial de la norma técnica de planeamiento al Director General competente en materia de urbanismo. Una vez inicialmente aprobada, la norma técnica de planeamiento será sometida a información pública por plazo no inferior a dos meses y aprobada por el Consejero competente en materia de urbanismo.

3. La norma técnica de planeamiento tendrá el carácter de recomendación para las normas urbanísticas comarcales y el restante planeamiento territorial y urbanístico salvo que en ella se disponga expresamente lo contrario.

CAPÍTULO IV CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 100.— *Objeto.*

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

2. Estos convenios tendrán carácter administrativo.

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

4. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refieren los apartados anteriores se rigen por los principios de transparencia y publicidad.

5. Todo convenio urbanístico, salvo los incluidos en programas de urbanización que se regirán por su normativa específica, deberá incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como 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 101.— *Convenios de planeamiento.*

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

2. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública e informe del servicio provincial 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 44 de esta Ley.

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

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

Artículo 102.— *Convenios de gestión.*

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

2. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio mediante el pago, siempre de manera excepcional, de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir la pertinente valoración pericial.

3. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período

de información pública por plazo de veinte días sobre el proyecto de convenio.

CAPÍTULO V PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Sección 1.^a DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 103.— *Constitución.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios que dispongan de plan general de ordenación urbana constituirán sus respectivos patrimonios públicos de suelo, 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. Transcurrido el plazo de un año desde la aprobación del plan general de ordenación urbana sin que haya tenido lugar la constitución del patrimonio municipal del suelo se entenderá constituido por ministerio de la ley, quedando sujetos los bienes que lo integren al régimen jurídico establecido en esta Ley.

3. El Consejero competente en materia de urbanismo podrá dispensar a municipios con población de derecho inferior a cinco mil habitantes de la obligación de constituir el patrimonio municipal del suelo. En el expediente deberá acreditarse la innecesariedad del patrimonio municipal del suelo atendida la finalidad del mismo de conformidad con esta Ley. En todo caso, el Consejero competente en materia de urbanismo podrá revocar la exención, a instancia del Municipio o del Director General competente en materia de urbanismo.

La exención quedará sin efecto por ministerio de la Ley, salvo que medie resolución en sentido contrario del Consejero competente en materia de urbanismo, en aquellos municipios que, habiendo sido eximidos, superen durante cinco años consecutivos el umbral demográfico establecido en este apartado.

4. Los bienes integrantes de los patrimonios municipales de suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales.

Artículo 104.— *Destino.*

1. 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.

2. 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 o, mediante acuerdo específico del órgano competente, a las siguientes finalidades:

- a) Obras de urbanización.
- b) Obtención y ejecución de dotaciones locales en suelo urbano consolidado o de sistemas generales.
- c) Construcción de equipamientos públicos u otras instalaciones de uso público autonómico o municipal, siempre que sean promovidas por las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales.
- d) Actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación de vivienda y de renovación urbana.
- e) Gastos de realojo y retorno.

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

Artículo 105.— *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 106.— *Reservas de terrenos.*

1. Los 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 podrán tener la condición de beneficiarias de la expropiación para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo cuando así lo acuerde la Administración que declaró la reserva.

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

Sección 2.^a DISPOSICIÓN

Artículo 107.— *Supuestos.*

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

- a) Cuando el planeamiento los destine a usos residenciales sin concretarse en el mismo o mediante acuerdo expreso del órgano municipal competente, que lo sean de vivienda protegida, se enajenarán mediante permuta, conforme a la normativa de vivienda.
- 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 adjudica-

ción directa, cuando éste quedase desierto, o de la cesión entre Administraciones, todo ello conforme a la normativa de vivienda.

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

Artículo 108.— *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 apartado primero del artículo 104 de esta Ley.

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.

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 109.— *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 apartado primero del artículo 104 de esta Ley.

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

Artículo 110.— *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, cuando lo considere conveniente la Administración enajenante en concurrencia a través de concurso, conforme a lo establecido en la normativa de contratación y patrimonio de las Administraciones públicas.

Artículo 111.— *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 apartado tercero del artículo 108 de esta Ley.

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 resi-

denciales 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 112.— *Cesión entre Administraciones.*

Los municipios, la Administración de la Comunidad Autónoma y sus entidades instrumentales podrán transmitir terrenos, directamente e incluso a título gratuito, comprendidos los de los patrimonios públicos de suelo, con fines de promoción de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras infraestructuras o instalaciones de uso público o interés social.

Artículo 113.— *Derecho de superficie.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los municipios y cualesquiera otros entes públicos o sus entidades instrumentales podrán constituir derechos de superficie en terrenos de los patrimonios públicos de suelo respectivos, con destino a la construcción de viviendas protegidas 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 SEXTO ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 114.— *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 disconforme con la ordenación aplicable.

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

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo, así como para erradicar parcelaciones ilegales. En todo caso, constituirán áreas de tanteo y retracto por ministerio de la Ley 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 quince años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Artículo 115.— *Procedimiento para la delimitación de áreas.*

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

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

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

Artículo 116.— *Régimen del derecho de tanteo y retracto.*

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

2. La Administración podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el apartado anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma. El derecho de tanteo 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 cualquier

de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquélla.

5. Los derechos de tanteo y retracto podrán ejercerse a favor de la Administración, sus empresas públicas o de las sociedades urbanísticas reguladas en esta Ley. 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. 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.

6. 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 y, en su caso, la resolución administrativa acerca del ejercicio del tanteo. No podrán documentarse en escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad. A tal efecto, 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.

TÍTULO CUARTO GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1.ª RÉGIMEN GENERAL

Artículo 117.— *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 podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.

3. En 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.

4. 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 118.— *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 proyectos de interés general de Aragón corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma conforme a lo establecido en el capítulo I del Título III de esta Ley.

3. 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 de las Administraciones públicas 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 119.— *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 de esta Ley.

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

Artículo 120.— *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 121.— *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 pública 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 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. Las obras de urbanización resultantes de la ejecución de 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 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 122.**— *Definiciones.*

1. El aprovechamiento objetivo indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. El aprovechamiento subjetivo indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

Artículo 123.— *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, homogeneizados con respecto al uso y tipología característicos, 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.

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 homogeneizado susceptible de apropiación privada 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 homogeneizado asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

4. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo homogeneizado asignado por el planeamiento a los distintos sectores incluidos en el mismo,

ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

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

a) Se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, sector y suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

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 124.— *Coefficientes correctores de uso y tipología.*

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 mercado. Se considerará uso específico, a este respecto, el residencial para la construcción de viviendas protegidas.

2. El plan general establecerá coeficientes correctores que permitan ponderar en los procedimientos de ordenación y gestión urbanística las limitaciones a la repercusión de suelo sobre el producto inmobiliario en aquellas parcelas en las que se construyan viviendas protegidas o se realicen actos de edificación para otros usos de interés público o social objeto de medidas administrativas de fomento.

Artículo 125.— *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 aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector o unidad de ejecución, correspondiendo el resto del aprovechamiento subjetivo al Municipio. No obstante, mediando acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en las actuaciones de reforma interior el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario podrá elevarse hasta llegar a ser como máximo el resultante de aplicar a la propiedad aportada el aprovechamiento medio del sector o unidad de ejecución con la finalidad de alcanzar los objetivos que justificaron la identificación del área de reforma interior. El plan general podrá establecer para todo el territorio que ordene criterios objetivos conforme a los cuales puedan concretarse las actuaciones y condiciones en que puedan adoptarse dichos acuerdos por el Ayuntamiento Pleno.

Artículo 126.— *Aprovechamiento en suelo urbanizable.*

1. En suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

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

Artículo 127.— *Diferencias de aprovechamiento.*

1. Cuando el aprovechamiento objetivo homogeneizado susceptible de apropiación privada 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 de este artículo, 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 128.— *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 urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos, salvo en el caso de que la superficie de dominio y uso público existente no se compute a efectos de edificabilidad.

2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita 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 129.— *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 letra a) del apartado anterior, directamente sobre parcelas o solares existentes o previa normalización de fincas.

Artículo 130.— *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 218 de esta Ley, obtengan la licencia correspondiente para su ejecución.

Artículo 131.— *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 132.— *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 133.— *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.

Artículo 134.— *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 integrada por compensación hasta la constitución de la junta de compensación, competir por la adjudicación de programas de urbanización o colaborar con el urbanizador legal.

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 el 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 programas de urbanización y agrupaciones de interés urbanístico dependiente del Departamento competente en materia de urbanismo.

Artículo 135.— *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 quince 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 quinta de esta Ley.

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 transcurrido 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 urbanización. Deberán incluirse, en todo caso, en los programas de compensación. Su modificación tendrá lugar, en todo caso, por el procedimiento establecido en el apartado anterior.

Artículo 136.— *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, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

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

3. 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.

4. 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 19 de esta Ley.

Artículo 137.— *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 de este artículo y, en la gestión indirecta por urbanizador, los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la urbanización.

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

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

a) El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes, programas y proyectos, incluidas, en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios, en la medida procedente conforme a las correspondientes reglamentaciones. 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 urbanización y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación.

d) En los supuestos de gestión indirecta, 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, en su caso, alternativa técnica de programa sin resultar adjudicatario.

4. Los costes correspondientes a las actuaciones previstas en las letras e) y f) del apartado primero del artículo 163 de esta Ley 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 por el urbanizador. No obstante, cuando la ejecución de tales actuaciones comporte una minoración de los costes que hubieran debido sufragar los propietarios de no llevarlas a cabo, los propietarios deberán 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 138.— 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 139.— 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.

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 140.— 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 régimen del suelo y valoraciones.

La adjudicación de parcelas resultantes deberá corregirse cuando el urbanizador hubiese asumido el compromiso de promover viviendas protegidas, ponderándose el menor valor residual de las parcelas que hayan de adjudicarse al urbanizador en concepto de retribución como consecuencia de esa vinculación de destino, de la limitación de precio del producto inmobiliario al que están destinadas y del valor máximo legal de dichos terrenos, cuando exista.

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) de este artículo, sin incluir las cargas de urbanización.

El exceso de aprovechamiento objetivo susceptibles 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 141.— *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 142.— *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 143.— *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.

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 de este artículo.

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 144.— *Suspensión de licencias.*

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

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

Artículo 145.— *Procedimiento.*

El procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación será el mismo establecido para los proyectos de urbanización en el apartado cuarto del artículo 135 de esta Ley.

Artículo 146.— *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 147.— *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 aprovecha-

mientos 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.

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 148.— *Gestión directa por cooperación.*

1. 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 139 de esta Ley.

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

4. El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio 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.

5. El pago de las cuotas de urbanización podrá sustituirse, cuando el gestor de la urbanización asuma el compromiso de promover viviendas protegidas 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 149.— *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 150.— *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 tres 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 seis meses desde la aprobación definitiva del planeamiento que estableció 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 151.— *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 afección se trasladará a las fincas de resultado de la reparcelación dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

b) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la junta. Si la iniciativa la ejerce un propietario único o todos los propietarios afectados de común acuerdo la propuesta de estatutos y bases de actuación podrá sustituirse por propuesta de convenio urbanístico.

c) Proyecto de urbanización del ámbito correspondiente.

d) Garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización por importe mínimo no inferior al treinta 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 160 de esta Ley.

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 la letra c) del apartado segundo del artículo 15 se adaptarán a su finalidad específica.

Artículo 152.— *Procedimiento.*

1. El procedimiento de aprobación de los programas de compensación será el mismo establecido para los proyectos de urbanización en el apartado cuarto del artículo 135 de esta Ley.

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 de las Administraciones públicas. 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 153.— *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, sus 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 154.— *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 de las Administraciones públicas 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 apartado segundo del artículo 166 de esta Ley. La junta de compensación no podrá ceder la condición de agente público urbanizador.

Artículo 155.— *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 156.— *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 181 de esta Ley.

Sección 6.^a

GESTIÓN INDIRECTA POR URBANIZADOR

Subsección 1.^a

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 157.— *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 158.— *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 seis meses 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.

Subsección 2.^a

PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 159.— *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 obliga-

ciones 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 la letra c) del apartado segundo del artículo 15 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 160.— *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 161.— *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.

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 apartado tercero del artículo 164 de esta Ley.

c) Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, 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 pública.

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 162.— *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) Descripción de las obras de urbanización a realizar a nivel, al menos, de anteproyecto. Comprenderá, al menos, 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 erradi-

cación 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 163.— *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) Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicarse como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones a los patrimonios públicos de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.

f) En su caso y en concepto de carga adicional, compromisos en orden a la ejecución o pago de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado, previa aprobación del correspondiente proyecto de obras ordinarias, cuando proceda, o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo.

g) 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 137 de esta Ley, 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 homogeneizados con respecto al uso y tipología característicos 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 las letras f) y g) del apartado anterior, 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 la letra d) del apartado anterior de este artículo 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 164.— *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 de Administraciones públicas.

2. La relación entre el urbanizador y la Administración se rige por lo establecido en esta Ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación de las Administraciones públicas 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 de las Administraciones públicas para los contratistas de gestión de servicios públicos, sin que resulte exigible la clasificación. Las agrupaciones de interés urbanístico podrán acre-

ditar 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 20, con excepción de su letra k), del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio. El procedimiento para declarar la nulidad de la adjudicación será el previsto en la normativa de contratación de las Administraciones públicas y sus efectos los establecidos en el artículo 181 de esta Ley para el supuesto de resolución del programa.

Artículo 165.— *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, presupuestos de cargas 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 171 de esta Ley.

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 166.— *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 adjudica-

ción. 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 pública, 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 pública 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 la letra f) del apartado segundo del artículo 163 de esta Ley.

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 20, con excepción de su letra k), del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

Artículo 167.— *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 al apartado 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 168.— *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 treinta 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 pública 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 169.— *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 con-

cretará, conforme a lo 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 apartado tercero del artículo 137 de esta Ley.

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 que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del programa de urbanización, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo. 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 170.— *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 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.

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 caudelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección 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 urbanístico, 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 171.— *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 de las Administraciones públicas.

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 172.— *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) La Administración de la Comunidad Autónoma o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para la promoción de suelo con destino a infraestructuras y equipamientos públicos de su competencia o a actuaciones integradas que fomenten la industrialización o la vivienda protegida. En este caso, la competencia para la elección de la alternativa técnica, la adjudicación del programa de urbanización y las demás competencias, potestades y prerrogativas precisas para la gestión urbanística corresponderán al Consejero competente en materia de urbanismo. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, la ejercerá la Administración de la Comunidad Autónoma.

c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones integradas.

d) 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 173.— *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 unívocamente la proposición jurídico-económica que haya de resultar seleccionada.

2. Las bases particulares para la adjudicación de programas de urbanización serán aprobadas como anexo a la resolución por la que se acuerde la tramitación en competencia de cada alternativa técnica de programa y tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Ordenación urbanística aplicable a la actuación de urbanización, indicando expresamente la que establezca las bases orientativas para la ejecución.

b) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción de instrumentos de gestión exigibles.

c) Indicación expresa, si procede, de la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos del programa de urbanización que en las mismas se determinen, señalando aquellos requisitos y límites a los que estas variantes tendrán que ajustarse. A los efectos señalados en este apartado, no se considerarán variantes, por lo que serán admisibles, en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.

d) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del documento definitorio del anteproyecto de las obras de urbanización, de conformidad con lo que establece el artículo 52 del Texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio.

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 la letra c) del apartado primero del artículo 163 de esta Ley.

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 las letras e) y f) del apartado primero del artículo 163 de esta Ley.

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 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 174.— *Inicio del procedimiento.*

1. Las alternativas técnicas de programa de urbanización, que deberán incluir los contenidos establecidos en el artículo 162 de esta Ley, 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.

Artículo 175.— *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 176.— *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 177.— *Tramitación simplificada a iniciativa privada.*

1. La tramitación en competencia podrá realizarse a través del procedimiento de iniciativa privada regulado en esta Ley, previa protocolización notarial de la alternativa técnica de programa de urbanización. No podrá utilizarse este procedimiento cuando haya sido sometida a información pública otra alternativa técnica en competencia.

2. En estos supuestos será de aplicación todo lo dispuesto en los dos artículos anteriores, de conformidad con las siguientes reglas:

a) El promotor depositará una copia de la alternativa técnica ante el Municipio.

b) La publicación se realizará en la forma exigida para los edictos. La publicación y los avisos deberán expresar el objetivo y características esenciales de la iniciativa, la notaría donde están protocolizados los documentos que la integran, los datos que permitan identificar el ejemplar depositado ante el Ayuntamiento y referencia a la sumisión a la tramitación en competencia e información a que se refieren los tres artículos anteriores.

c) La apertura de plicas no tendrá lugar sino a partir del momento en que los promotores acrediten ante el Municipio el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 176 de esta Ley.

3. Si llegasen a someterse a información pública y licitación simultáneamente varias alternativas técnicas conforme a lo establecido en este artículo, será prioritaria para su tramitación en sede municipal la alternativa técnica tramitada por iniciativa privada que su hubiese sometido al trámite de información pública mediante la publicación de los edictos en primer lugar.

Artículo 178.— *Selección de la alternativa técnica.*

1. Concluidas las actuaciones establecidas en los artículos anteriores, se informarán la legalidad del procedimiento seguido y las alternativas técnicas presentadas. A la vista de los informes emitidos el Alcalde, dando cuenta en todo caso al Ayuntamiento Pleno, podrá adoptar alguna de las siguientes resoluciones:

a) Seleccionar una alternativa técnica con las modificaciones parciales que, en su caso, resulten pertinentes. Las modificaciones que pudieran introducirse de oficio 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.

c) Optar por la gestión directa de la actuación cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

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 y calidades de obra para la ejecución.

d) Menores plazos de desarrollo de ejecución.

e) Mayor asignación de dotaciones públicas y, en particular, de espacios libres.

f) Menores plazos de edificación de las parcelas que, en su caso, correspondan al urbanizador.

g) 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 a la letra b) del apartado anterior.

4. El acuerdo de selección de la alternativa técnica convocará el acto de apertura de plicas de las proposiciones jurídico-económicas dentro del mes siguiente. Este acuerdo tendrá carácter provisional y no surtirá efecto alguno respecto de los interesados hasta tanto no se haya adjudicado el programa de urbanización a alguno de los licitadores y decaerá definitivamente en el supuesto de que no se llegase a adjudicar el programa. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas.

5. Las plicas presentadas para el desarrollo de alternativas técnicas diferentes de la seleccionada no serán abiertas y quedarán a disposición de sus respectivos proponentes.

Artículo 179.— *Adjudicación del programa de urbanización.*

1. Tras la selección de la alternativa técnica y con una separación temporal mínima de cinco días respecto del acuerdo de selección el Municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública de funcionario al que corresponda prestarla, a la apertura de las plicas referidas a la alternativa técnica seleccionada. Las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación durante los diez días siguientes, durante los cuales los competidores podrán asociarse unificando sus proposiciones.

2. Transcurrido el plazo anterior el Municipio procederá, previos los informes técnicos que procedan, a adjudicar el programa de urbanización. Los acuerdos de adjudicación de programas deberán ser siempre expresamente motivados y congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según el artículo 172 de esta Ley, 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.

5. Quien haya formulado la alternativa técnica original que sirva de base para la adjudicación del programa de urbanización podrá subrogarse en la condición del urbanizador adjudicatario asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste conforme a la proposición jurídico-económica seleccionada y al acuerdo de adjudicación. Podrá solicitarse la subro-

gación al Municipio dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional. Se considerará alternativa técnica original en todo caso la seleccionada por el Alcalde conforme a lo establecido en el artículo 178 de esta Ley.

Artículo 180.— *Efectos.*

1. El acto expreso y publicado de aprobación y adjudicación del programa confiere al urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación previa prestación de las garantías definitivas que procedan, en los términos y con los efectos establecidos en la legislación de contratación pública.

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 de las Administraciones públicas. 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.

Subsección 5.^a

INCUMPLIMIENTO

Artículo 181.— *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 actuaciones aisladas.

c) Incoar, si se considera conveniente, las actuaciones precisas para optar por la gestión directa 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, podrá requerir a quienes formularon proposiciones jurídico-económicas a la alternativa técnica seleccionada, por el orden derivado de la aplicación de los criterios de adjudicación, a fin de que acepten la adjudicación y prosigan con la ejecución del programa de urbanización. Subsidiariamente, el Municipio podrá acordar el inicio de nueva licitación sobre la alternativa técnica seleccionada o declarar la caducidad del programa de urbanización. También po-

drá 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 182.— *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 regional 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. La calificación de terrenos como sistema general o dotación local pública 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. La calificación de un terreno como sistema general o dotación local públicos exige siempre la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto.

Artículo 183.— *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 subjetivos 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 184.— *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 185.— *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 186.— *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 187.— *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 urbanísticos 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 188.— *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 189.— *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 190.— *Función social de la propiedad.*

1. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación o, en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley, y especialmente en los supuestos de parcelaciones ilegales.

2. A estos efectos, constatado el incumplimiento del plazo, 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 la obligación de urbanizar o edificar, se declarará el incumplimiento de la función social de la propiedad y la Administración podrá utilizar la vía de apremio o iniciar el expediente expropiatorio. Si en el plazo de dos meses desde la declaración de incumplimiento la Administración no ha optado por la expropiación, debe iniciar los trámites para la adjudicación de los terrenos mediante enajenación forzosa, de

conformidad con la valoración fijada a efectos expropiatorios. La enajenación tendrá lugar mediante concurso público y podrá convocarse con carácter restringido entre los propietarios afectados y los urbanizadores del mismo sector que estén al corriente de sus obligaciones urbanísticas. El adjudicatario abonará las cargas de urbanización e iniciará las obras de edificación dentro de los seis meses siguientes a la adjudicación definitiva de los terrenos. En caso de incumplimiento de dichas obligaciones, la Administración competente debe acordar la expropiación de la finca de que se trate.

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 191.— *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 217 de esta Ley, 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 192.— *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 193.— *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 194.— *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 los apartados segundo y tercero del artículo 188 de esta Ley.

Artículo 195.— *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 196.— *Determinación del ámbito y relación de propietarios afectados*

1. La aplicación de la expropiación forzosa por razón de urbanismo requerirá que el Municipio, además de proceder a la delimitación de la unidad de ejecución u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo si no se había hecho así anteriormente, formule, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que habrá de someterse a información pública y aprobarse en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.

2. Si se acreditare en legal forma, tras la aprobación de la relación prevista en el apartado anterior, que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la que figurara en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores, sin que se retrotraigan las actuaciones ni se dé lugar a la nulidad de lo actuado.

Artículo 197.— *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 198.— *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 199.— *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 Director General competente en materia de urbanismo, previo informe del servicio provincial del Departamento.

Artículo 200.— *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 Director General competente en materia 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 los apartados sexto, séptimo y octavo del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Aragonés de Expropiación y de que puedan seguirse tramitando los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la adjudicación 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 201.— *Pago o consignación.*

1. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo conforme al artículo 222 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación urbana aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

2. Si el expropiado no quisiera aceptar el justiprecio o no aportase títulos suficientes justificativos del dominio o existiere contienda respecto a la titularidad del bien o derecho expropiado o, en general, si concurriera alguno de los supuestos en los que proceda la consignación, la Administración procederá a realizarla por el importe correspondiente.

3. La forma de consignación y los efectos, así como la facultad del expropiado de percibir la cantidad hasta el límite en que haya conformidad, sin perjuicio de proseguir las reclamaciones iniciadas, se regirá por los preceptos de la normativa estatal de expropiación forzosa.

Artículo 202.— *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.

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.

precio. 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 203.— *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 204.— *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 obras públicas, que habrá de proporcionarle 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 obras públicas, 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 obras públicas.

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 de 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 DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA

Artículo 205.— *Concepto e iniciativa.*

1. Se entiende por sectores de urbanización prioritaria los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable para cualquier uso que sean objeto de la correspondiente declaración por la Administración competente. 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. Los sectores de urbanización prioritaria podrán ser establecidos en el plan general. En su defecto, podrán establecerse del siguiente modo:

a) Mediante acuerdo del órgano municipal competente, cuando el Municipio cuenten con plan general, previa información pública por plazo de un mes e informe del Director General competente en materia de urbanismo.

b) Mediante Resolución del Director General competente en materia de urbanismo, a propuesta de los municipios interesados, previa información pública por plazo de un mes.

3. La declaración de sector de urbanización prioritaria determinará la Administración que lo gestionará, a la que corresponderán cuantas competencias atribuye esta Ley a los municipios para la ejecución del planeamiento urba-

nístico. 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 proyecto de interés general de Aragón.

Artículo 206.— *Documentación y publicidad de la declaración.*

1. La documentación del expediente de declaración de sector 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 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 en caso de incumplimiento de obligaciones, 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.

Artículo 207.— *Efectos de la declaración.*

1. La declaración de sector 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 de este artículo.

2. En caso de declaración de un sector 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 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 de urbanización prioritaria se iniciarán dentro del plazo de dos años desde la finalización de las obras de urbanización.

Artículo 208.— *Gestión en los sectores de urbanización prioritaria.*

1. Los sectores de urbanización prioritaria se ejecutarán por gestión directa por cooperación. La Administración formulará de oficio el proyecto de reparcelación forzosa, que se aprobará definitivamente dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, o bien, si el planeamiento había sido aprobado antes, dentro del siguiente año a la publicación del acuerdo de declaración del sector. El sector de urbanización prioritaria constituirá una única unidad de ejecución.

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 199 de esta Ley, 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 forzosa. 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.

3. Los propietarios, empresas u organismos obligados a costear las obras de urbanización de un sector de urbanización prioritaria deberán pagarlas por anticipado en el plazo de un mes desde el pertinente requerimiento. Si el pago anticipado se efectúa voluntariamente mediante solares, éstos deberán situarse dentro del mismo sector de urbanización, y, de no existir acuerdo, será preciso atenerse a las normas de la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y valoraciones. El valor de la urbanización será el determinado en el expediente, según el coste de las obras de urbanización, de acuerdo con el planeamiento y con los proyectos de urbanización.

TÍTULO QUINTO EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I NORMAS DE DIRECTA APLICACIÓN

Artículo 209.— *Protección del paisaje.*

1. Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano en que se permita su realización.

2. La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

3. Los mismos requisitos anteriores serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles.

Artículo 210.— *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 211.— *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 212.— *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 213.— *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 214.— *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 215.— *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 diez días. 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 incumpli-

miento 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 de este artículo.

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 declarará 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 216.— *Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.*

1. Los municipios con población igual o superior a diez 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. Los demás municipios podrán también formar y mantener en las mismas condiciones y efectos dicho registro, así como encomendar al Servicio Comarcal de Urbanismo su formación y mantenimiento.

3. 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.

Artículo 217.— *Concurso convocado de oficio.*

1. El Municipio podrá convocar de oficio el concurso para la sustitución del propietario indicando las condicio-

nes 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.

d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

e) Alternativamente al pago en metálico establecido en la letra a) anterior, 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.

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 218.— *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 217 de esta Ley. 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 propieta-

rios afectados, en la que se hará 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 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 proindiviso 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 podrán entender aprobado a todos los efectos y por acto presunto producido por silencio administrativo positivo el programa de edificación presentado.

Artículo 219.— *Incumplimiento del adjudicatario del concurso.*

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, si bien en tal caso el precio de referencia será, a los efectos de lo previsto en la letra a) del apartado primero del artículo 217 de esta Ley, el del valor del entero aprovechamiento urbanístico de la parcela o solar, sin perjuicio de las consecuencias económicas que deban seguirse del incumplimiento en los términos que se determinen reglamentariamente.

CAPÍTULO III LICENCIAS

Sección 1.ª MODALIDADES

Artículo 220.— *Reglas comunes.*

1. Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia ur-

banística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el Municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

2. Los municipios podrán establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la 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 221.— *Licencia de actividad clasificada.*

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

2. La emisión de los informes que procedan sobre calificación de actividades corresponderá al Departamento competente en materia de medio ambiente.

Artículo 222.— *Licencia de apertura.*

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

Artículo 223.— *Licencia de ocupación.*

La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

Artículo 224.— *Licencia de instalación.*

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

Artículo 225.— *Resolución única.*

1. Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2. La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda.

3. En cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado.

Artículo 226.— *Evaluación de impacto ambiental.*

Cuando sea precisa evaluación de impacto ambiental se tramitará, ante el órgano competente, en el seno del pro-

cedimiento de otorgamiento de la licencia. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ella.

Sección 2.^a

LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 227.— *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 228.— *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 229.— *Licencias para la edificación y urbanización simultáneas.*

Los propietarios de parcelas y solares 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. Deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, objeto de la actuación, y que lo harán en plazo inferior a tres años.

Artículo 230.— *Edificación y urbanización simultáneas fuera de unidad de ejecución.*

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 varias 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 setenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. 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. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará en todo caso la pérdida de la garantía a que se refiere este apartado, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización. No podrá usarse lo edificado y se repondrá necesariamente la situación anterior, salvo que el Municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.

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.

Artículo 231.— *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 esté aprobado el proyecto de urbanización, que no se oponga el urbanizador y que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos establecidos en las letras b) y c) del artículo anterior, 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 contratos de las Administraciones públicas, por el setenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. No será exigible la prestación de garantía 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. 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.

Artículo 232.— *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 233.— *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 202 de esta Ley:

a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.

b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

c) Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

d) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratare de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

Artículo 234.— *Silencio administrativo.*

Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 235.— *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 que autoricen la edificación 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 Director General competente en materia de urbanismo. El Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento que proceda.

4. Tanto si el Gobierno decidiera la ejecución del proyecto, en el caso previsto en el apartado anterior, como si transcurriese el plazo para la intervención municipal prevista en el apartado segundo sin comunicarse la oportuna resolución, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá proceder inmediatamente a la ejecución del proyecto.

5. El Municipio podrá acordar la suspensión de las obras a que se refieren los apartados anteriores cuando se pretendiesen llevar a cabo sin que se haya remitido el proyecto, cuando no haya transcurrido el plazo para que el Municipio comunique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor o se haya comunicado resolución de disconformidad sin que medie 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 236.— *Definiciones.*

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

2. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

Artículo 237.— *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 238.— *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 239.— *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 240.— *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 241.— *Procedimiento.*

1. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 220 a 226 de esta Ley, 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 242.— *Contenido.*

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantener-

los 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 243.— *Procedimiento.*

1. Los Alcaldes podrán ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

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 244.— *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 subvencionar 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 245.— *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 compe-

tente 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 246.— *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 212 a 2119 de esta Ley o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

Artículo 247.— *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. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado 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.

2. En cualquier momento podrá el Municipio optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.

Artículo 248.— *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 técnicos que se emitan 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 cumplir 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 249.— *Supuestos.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera 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 apartado quinto del artículo 257 de esta Ley.

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. 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.

4. 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

to 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.

5. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en esta Ley.

6. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Municipio, se aplicará lo establecido en el apartado segundo del artículo 246 de esta Ley.

Artículo 250.— *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.

Artículo 251.— *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 242, 244 y 245 de esta Ley.

TÍTULO SEXTO DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 252.— *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 impedir actividades de parcelación o urbanización que sean ilegales, a proteger los sistemas generales y a defender el orden jurídico de interés regional.

Artículo 253. *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.

bito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y de las Policías Locales y están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en inmuebles, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y 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 los inmuebles, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora están obligados a facilitar a los inspectores de vivienda el examen de las dependencias y el análisis de cualquier documento relativos a la acción inspectora.

3. Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia 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 señalado por la inspección a efectos de la acción inspectora.

Artículo 254.— *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 255.— *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 256.— *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, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Municipio pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

2. En los supuestos en que se acuerde la suspensión 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 257.— Obras terminadas.

1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del apartado primero del artículo anterior, según proceda.

2. 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 los dos supuestos 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.

3. 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.

4. 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 apartado anterior sin limitación alguna de plazo, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

5. El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, 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.

6. 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 258.— 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, en el plazo máximo de un mes, 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 diez 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. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado 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 259.— 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 dos artículos anteriores en relación con las construcciones en suelo urbanizable o no urbanizable llevadas a cabo sin la autorización regulada en el artículo 33 de esta Ley, cuando la misma fuera necesaria, o contra las condiciones de dicha autorización establecidas, en su caso, en el informe de los servicios provinciales del Departamento.

3. Cuando obras o actos de uso del suelo o del subsuelo carentes de licencia u orden de ejecución que las legítimen fuesen detectadas por la inspección urbanística de la Administración autonómica, la medida provisional de suspensión 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, en el plazo más breve posible.

Artículo 260.— 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.

Artículo 261.— *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 262.— *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 263.— *Protección de la legalidad y Registro de la Propiedad.*

Podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido al efecto en la normativa hipotecaria, cualesquiera actos administrativos que se dicten para la protección de la legalidad urbanística y, en particular, los siguientes:

a) La suspensión de actos de edificación o de uso del suelo o subsuelo efectuados sin licencia u orden de ejecución, o bien sin ajustarse a sus condiciones.

b) La suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y la paralización de las obras iniciadas a su amparo.

c) La declaración de lesividad de una licencia u orden de ejecución.

d) La anulación administrativa de una licencia u orden de ejecución o la resolución administrativa dictada en ejecución de una sentencia que haya declarado la anulación.

e) El acuerdo de derribo y reposición del suelo al estado anterior a la ejecución de obras constitutivas de infracción.

f) Los actos que, para fincas hipotecarias determinadas, constate que quedan fuera de ordenación los edificios o instalaciones.

g) Los actos que acuerden la ejecución forzosa de los actos adoptados en virtud de esta Ley.

h) Los actos que pongan fin a un procedimiento de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 264.— *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 265.— *Infracciones leves.*

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de ciento cincuenta a tres 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 de las determinaciones de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación o del proyecto de urbanización, cuando la actuación fuere legalizable.

e) El incumplimiento por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley. Se entenderán incumplidas tales obligaciones cuando se contraten provisionalmente los su-

ministros 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.

f) Las acciones u omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.

g) La realización de parcelaciones urbanísticas que, no contraviniendo el planeamiento, se lleven a cabo sin licencia o sin los correspondientes proyectos de reparcelación definitivamente aprobados.

h) 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.

i) El incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas, así como otras determinaciones de las ordenanzas de edificación, del proyecto de urbanización o de los proyectos de obras ordinarias.

j) 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, siendo autorizables, se realicen sin la respectiva licencia.

k) La colocación de carteles sin licencia o autorización.

l) La instalación o ubicación sin licencia o autorización de casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes, susceptibles de legalización.

ll) El cerramiento de fincas sin licencia.

m) La vulneración de las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística cuando la infracción no estuviera calificada legalmente de modo más grave.

n) La no retirada en el plazo requerido por la Administración de los materiales o medios de ejecución de obras.

ñ) La publicidad relativa a actuaciones urbanísticas de iniciativa particular cuando aún no se hubiera aprobado su planeamiento más específico o dicha publicidad se realizara en contra de las determinaciones de éste.

o) El incumplimiento por la junta de compensación o el urbanizador de sus compromisos, salvo que se subsane tras el primer requerimiento de la Administración.

p) Los incumplimientos en materia de gestión, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración.

Artículo 266.— Infracciones graves.

Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de tres mil euros y un céntimo de euro a treinta 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. En suelo no urbanizable, se entenderá que es contrario al uso que corresponde toda obra o uso que no esté permitido por la legislación vigente, aun cuando resulte autorizable.

c) El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el plan, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen.

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 apartado tercero del artículo 242 de esta Ley.

h) El incumplimiento de las determinaciones de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación o del proyecto de urbanización, cuando la actuación no fuere legalizable.

i) El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación.

j) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, cualquiera que sea el uso a que se dedicaren, no permitidos por el plan.

k) El exceso sobre la altura determinada por el plan siempre que dicho exceso no implicare aumento de volumen o superficie construida permitida.

l) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable.

ll) 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.

m) La realización de alguna de las actividades prohibidas o no autorizables a que se refiere esta Ley, cuando no fueren legalizables.

n) 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.

ñ) Los incumplimientos en materia de gestión, cuando no se subsane en el plazo otorgado en el primer requerimiento de la Administración.

o) La falta de ejecución de las licencias municipales en los plazos señalados por las mismas.

p) 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.

q) 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 nor-

malidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio, o la salud de los usuarios.

r) La obstrucción o la falta de la debida colaboración con la inspección de urbanismo en ejercicio de sus funciones.

Artículo 267.— *Infracciones muy graves.*

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de treinta 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, sistemas generales, equipamientos, zonas verdes, espacios libres, 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.

Artículo 268.— *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 269.— *Graduación de sanciones.*

1. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción, conforme a los criterios establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al

imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.

3. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

4. Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones deberán afectarse a actividades urbanísticas.

Artículo 270.— *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) Coste teórico de la restitución y reposición.

b) Valor de los bienes dañados.

c) Coste del proyecto o actividad causante del daño.

d) Beneficio obtenido con la actividad infractora.

3. Finalizado el plazo determinado por la Administración para que el interesado lleve a cabo las actuaciones de reposición de las cosas al estado anterior a la comisión de la infracción, si dichas actuaciones no se hubieren llevado a cabo, la Administración optará, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria, la imposición de multas coercitivas conforme al apartado siguiente o el otorgamiento de un nuevo plazo para la realización de las actuaciones precisas por el inculpado. El incumplimiento de este nuevo plazo se sancionará con la multa que corresponda a la infracción originaria, impuesta en cuantía no inferior a la mitad de la prevista en esta Ley, y a la apertura del período de un mes para que la Administración opte por conceder nuevo plazo de ejecución por el interesado, por la ejecución subsidiaria o por la imposición de multas coercitivas. Las sucesivas actuaciones de incumplimiento se resolverán con arreglo a esta misma norma.

4. Cuando la Administración opte por la imposición de multas coercitivas, entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo fijado en la propia resolución para cumplir lo ordenado. Las cuantías de la primera multa coercitiva será de hasta trescientos euros, de hasta seiscientos euros la segunda y de hasta mil doscientos euros las sucesivas. No obstante, cuando se trate de ejecutar resoluciones que impongan la obligación de realizar obras la cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez 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. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado 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 271.— 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 272.— 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 leves y 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 273.— Ejecución forzosa.

El órgano que haya impuesto la sanción podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores me-

dante 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 274.— Condonación parcial.

El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones a las que se refiere el artículo 270 de esta Ley dentro del plazo concedido para ello podrá dar lugar, a petición del interesado, a la condonación de hasta un cincuenta por ciento de la sanción principal. Corresponderá acordar dicha condonación y su importe al órgano que dictó la resolución sancionadora.

TÍTULO SÉPTIMO**RÉGIMEN URBANÍSTICO SIMPLIFICADO****Artículo 275.— Ámbito subjetivo.**

1. Los municipios con población de derecho 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 279 a 281 de esta Ley.

2. Los municipios con población de derecho inferior a dos mil habitantes podrán acogerse a lo establecido en los apartados tercero a sexto del artículo 277. Les será de aplicación en todo caso lo establecido en los artículos 279 a 281 de esta Ley.

3. El régimen urbanístico simplificado regulado en este título no será de aplicación en los siguientes municipios:

a) Los municipios con población de derecho inferior a dos mil habitantes incluidos en la delimitación comarcal de Zaragoza o las comarcas de Alto Gállego, Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp, Comunidad de Teruel, Gúdar-Javalambre, Hoya de Huesca/Plana de Uesca, Jacetania, Maestrazgo, Matarraña/Matarranya, Ribagorza y Sobrarbe, salvo que, mediante Orden del Consejero competente en materia de urbanismo, adoptada de oficio o a iniciativa del correspondiente Municipio, se autorice la aplicación del régimen urbanístico simplificado por razones tales como la escasa intensidad y dinamismo de la actividad urbanística o la ausencia acreditada de incrementos relevantes en los precios del suelo y la vivienda en los mismos.

b) Los municipios con población de derecho 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. La Orden prevista en el apartado anterior se dictará a propuesta del Director General competente en materia de urbanismo, previa audiencia a los municipios afectados e informe de los servicios provinciales del Departamento, y se revisará cuantas veces se considere conveniente y, en todo caso, con periodicidad no inferior a dos años.

5. 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 anterior, podrá continuar rigiéndose por lo establecido en este título hasta que proceda a la aprobación o revisión de su plan general.

Artículo 276.— *Zonas de borde en municipios sin plan general.*

1. En los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general el suelo se clasificará como urbano y no urbanizable conforme a lo establecido en esta Ley. Las zonas de borde del suelo urbano clasificadas como suelo no urbanizable, que no tenga la condición legal de suelo no urbanizable especial, se regirán por lo establecido en este artículo, salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno.

2. En las zonas de borde del suelo urbano de estos municipios podrá autorizarse, sin perjuicio del régimen general de autorización de usos en el suelo no urbanizable y con objeto de potenciar el 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 que fije el Ayuntamiento Pleno.

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. Reglamentariamente se establecerán las condiciones 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 pudieran señalar las normas urbanísticas comarcales, 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 transcurrir 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 servicio provincial del Departamento competente en materia 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. Las normas urbanísticas comarcales podrán, 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 277.— *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 las normas urbanísticas comarcales que resulten de aplicación.

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 la letra a) del artículo 14 de esta Ley.

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 objetivos que revelen una escasa actividad urbanística tales como el número de licencias por año. En estos supuestos, y en tanto no se clasifiquen sue-

los urbanizables, los planes generales podrán establecer la aplicación del régimen de zona de borde regulado en el artículo anterior de esta Ley.

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.

4. Los planes generales simplificados podrán omitir total o parcialmente las normas urbanísticas remitiéndose a lo dispuesto en las normas urbanísticas comarcales en aquellos aspectos regulados en las mismas 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 de derecho, 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 las normas urbanísticas comarcales.

Artículo 278.— *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 o eliminar, 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. Los planes parciales deberán reservar, atendidas las necesidades específicas del Municipio, un veinte por ciento de la superficie que ordenen, como mínimo, con destino a dotaciones locales y espacios libres.

Artículo 279.— *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.

2. En los municipios de menos de dos mil habitantes, mediando acuerdo del Ayuntamiento Pleno, la cesión al

Municipio prevista en los artículos 19.e) y 31 de esta Ley podrá realizarse ordinariamente en metálico, en terrenos o en otros bienes inmuebles ubicados en el mismo Municipio.

Artículo 280.— *Gestión urbanística.*

1. La ejecución del planeamiento en los municipios con población de derecho 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 de derecho 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 281.— *Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.*

1. La ejecución de la ordenación pormenorizada del suelo urbano en los municipios con población de derecho inferior a dos mil habitantes, así como en los de población de derecho 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:

- Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- Expropiación u ocupación directa.

3. El coste de las obras públicas de urbanización se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización o proyecto de obras públicas ordinarias, quedando afectadas con carácter real las fincas o parcelas correspondientes al pago de las mismas.

4. Los municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

5. Alternativamente, el coste de las obras públicas de urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.— *Suelo no urbanizable especial en municipios sin planeamiento.*

En los municipios que carezcan de plan general de ordenación urbana, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, siempre que no tengan la condición de suelo urbano:

- 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.

Segunda.— *Unidad mínima de cultivo.*

A los efectos prevenidos en el artículo 33 de esta Ley, se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que fije la Comunidad Autónoma de Aragón conforme a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Tercera.— *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.

Cuarta.— *Evaluación de impacto ambiental.*

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

Quinta.— *Información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada.*

1. En los supuestos en los que esta Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de información pública por iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los promotores del trámite anunciarán la convocatoria de información pública, por el plazo aplicable, en el boletín oficial que hubiera correspondido de haber actuado la Administración, precisando el carácter con el que actúan, los trámites realizados y la identificación del 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.

Sexta.— *Publicidad y publicación.*

1. Los documentos de los planes y demás instrumentos urbanísticos serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el 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 será a cargo de los correspondientes promotores o solicitantes.

Séptima.— *Adecuación de sanciones.*

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

Octava.— *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.

Novena.— *Régimen de la información pública.*

1. No será preceptivo reiterar el trámite de información pública en un mismo procedimiento de los regulados en esta Ley ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el instrumento de planeamiento o gestión o en la autorización o licencia en tramitación.

2. No obstante, de no reiterarse el trámite de información pública, el órgano competente para la aprobación deberá notificar ésta con indicación específica de las modificaciones sustanciales que haya introducido a quienes comparecieron en el trámite de información pública realizado.

Décima.— *Ámbito de aplicación del régimen urbanístico simplificado.*

1. Dentro del plazo de un año contado desde la entrada en vigor de esta Ley, se dictará la Orden del Consejero competente en materia de urbanismo prevista en los apartados tercero y cuarto del artículo 275 de esta Ley, 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 Aragón-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 la letra a) del apartado tercero del artículo 275 de esta Ley, 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 la letra b) del apartado tercero del artículo 275 de esta Ley, 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 apartado tercero del artículo 275 de esta Ley podrán formular solicitudes al Consejero competente en materia de urbanismo a los efectos establecidos en esta disposición.

Undécima.— *Registro de suelos públicos.*

1. El Departamento competente en materia de urbanismo creará un Registro autonómico 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 con la relación de bienes inmuebles, su identificación precisa y determinada, con certificación registral y cargas urbanísticas a dicho Departamento, así como de las sucesivas actualizaciones.

3. El Registro será público, de acceso gratuito y finalidad informativa.

Duodécima.— *Registro administrativo de juntas de compensación, programas de urbanización y de agrupaciones de interés urbanístico.*

1. Se establece el Registro de juntas de compensación programas de urbanización y agrupaciones de interés ur-

banístico, que llevará el Departamento competente en materia de urbanismo.

2. La publicación de la aprobación definitiva de los programas de urbanización requerirá su previa presentación en este registro. Si el programa de 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.

Decimotercera.— *Modificación de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de cooperativas de Aragón.*

1. Se modifica la letra e) del apartado primero del artículo 85 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de cooperativas de Aragón, que tendrá en lo sucesivo la siguiente redacción: «e) Cuando la promoción esté sujeta a cualesquiera regímenes de protección pública».

2. Se añade un nuevo apartado tercero al artículo 85 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de cooperativas de Aragón, con la siguiente redacción: «3. Los informes de auditoría emitidos en los supuestos de la letra e) del apartado primero de este artículo deberán comunicarse a la inspección de vivienda».

Decimocuarta.— *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 redactada 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».

Decimoquinta.— *Modificación de la Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización.*

1. Queda derogada la letra b) del apartado A) del artículo 5 de la Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización.

2. La letra c) del apartado A) del artículo 5 de la Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización, queda redactada del siguiente modo: «c) Informar los proyectos de interés general de Aragón promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma, cualquiera que sea su objeto, cuando afecten al territorio comarcal».

3. La letra d) del apartado A) del artículo 5 de la Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización, queda redactada del siguiente modo: «Promover proyectos de interés general de Aragón, cualquiera que sea su objeto, en el territorio comarcal».

4. La letra b) del apartado C) del artículo 5 de la Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización, queda redactada de la siguiente forma: «b) La declaración de interés comarcal para su tramitación por el régimen de proyectos de interés general de Aragón establecido en la legislación de urbanismo de proyectos de exclusivo interés comarcal, cualquiera que sea su objeto, en el territorio comarcal, 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».

Decimosexta.— *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, Urba-

nismo y Transportes para dotar a la Dirección General de Urbanismo 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 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 de Economía, Hacienda y Empleo a aprobar todas las modificaciones presupuestarias que sea preciso realizar en el Departamento competente en materia de urbanismo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.— *Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales.*

Las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales actualmente en vigor en las tres provincias de Huesca, Teruel y Zaragoza, en tanto no contradigan los contenidos de esta Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por normas urbanísticas comarcales adaptadas a esta Ley o se acuerde su derogación por el Gobierno de Aragón. En todo caso, en los municipios que cuenten con plan general adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística dejarán de aplicarse las Normas Complementarias Provinciales.

Segunda.— *Instrumentos urbanísticos vigentes.*

1. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de esta Ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria. La adaptación de los mismos a esta Ley tendrá lugar cuando se proceda a su revisión.

2. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos que contuvieren las determinaciones exigibles conforme a esta Ley para el instrumento de ordenación correspondiente podrán homologarse mediante acuerdo del órgano autonómico competente para su aprobación definitiva, distinguiendo en todo caso las determinaciones que conforman la ordenación estructural de las que establecen la ordenación pormenorizada. El Ayuntamiento Pleno deberá acreditar tal circunstancia ante la misma remitiendo la documentación precisa para acreditar la equivalencia entre el instrumento equivalente y aquél con el que se quiere homologar aprobado mediante acuerdo adoptado previo periodo de información pública por plazo de un mes. El silencio del órgano autonómico competente tendrá efecto denegatorio de la homologación. Reglamentariamente podrán establecerse criterios de homologación.

3. 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.

4. El carácter de ordenación estructural o pormenorizada de las determinaciones que establezcan los instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se determinará conforme a los criterios establecidos en la misma.

Tercera.— *Régimen transitorio del suelo.*

1. El régimen urbanístico de la propiedad establecido en esta Ley se aplicará íntegramente desde su entrada en vigor conforme a las siguientes equivalencias:

a) El suelo urbano existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo urbano no consolidado en todos los ámbitos del suelo urbano incluidos en polígonos, unidades de actuación o unidades de ejecución.

b) El suelo no urbanizable existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo no urbanizable especial a los terrenos que así estuviesen considerados en el planeamiento y a aquellos que encajen en los supuestos de la disposición adicional primera de esta Ley.

c) El suelo urbanizable no programado existente que no haya sido objeto de programación, así como el suelo apto para urbanizar sin áreas de reparto o con áreas de reparto coincidentes con cada uno de los sectores y el suelo urbanizable no 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 no delimitado.

d) El suelo urbanizable programado existente, así como el suelo apto para urbanizar integrado en un área de reparto con varios sectores y el suelo urbanizable delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.

2. En defecto de previsión en el planeamiento, los plazos a los que se refieren las letras g) y f) del apartado primero del artículo 35 de esta Ley serán de 8 y 4 años respectivamente, contados desde la entrada en vigor de esta Ley.

Cuarta.— *Régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. 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 de esta Ley.

Quinta.— *Unidades mínimas de cultivo.*

1. En el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, por Decreto del Gobierno de Aragón y a propuesta del Departamento competente en materia de agricultura, se determinará la extensión de la unidad mínima de cultivo aplicable a los distintos municipios, zonas o comarcas del territorio aragonés.

2. Hasta tanto no se produzca la entrada en vigor del Decreto previsto en el apartado anterior, se aplicarán en el

territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón las extensiones de las unidades mínimas de cultivo determinadas en la Orden de 27 de mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura.

Sexta.— *Regularización de parcelaciones ilegales y actuaciones en áreas degradadas.*

1. Sólo podrán realizarse procesos de regularización o erradicación de las parcelaciones ilegales que, existiendo a la entrada en vigor de esta Ley, se incluyan en el censo al que se refiere el último apartado de esta disposición, 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 de esta disposición.

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 28 de esta Ley.

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 apro-

bación 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 fami-

liar, 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. No obstante, en estas actuaciones se considerará admisible, con carácter general, la sustitución económica de dicha cesión por su equivalente en metálico o su compensación a través de mejoras en la acción urbanizadora.

13. La Dirección general competente en materia de urbanismo elaborará en el plazo de un año 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 apartados segundo del artículo 249, quinto del artículo 257 y sexto del artículo 271 de esta Ley, incorporará las medidas precisas para acelerar la reposición de la legalidad infringida al estado anterior a la infracción y evitar la consolidación y extensión de las conductas infractoras.

Séptima.— *Régimen aplicable a los procedimientos de otorgamiento de licencias y autorizaciones.*

1. Esta Ley no será de aplicación a los procedimientos de otorgamiento de licencias o de autorización de usos en suelo no urbanizable que se hayan iniciado antes de su entrada en vigor.

2. La competencia municipal para autorizar mediante licencia de obras edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, según lo previsto en el apartado c) del artículo 31 de esta Ley, sólo se aplicará en los municipios que dispongan de plan general adaptado u homologado a la misma, conforme a lo establecido en su disposición transitoria segunda, aplicándose entre tanto el procedimiento especial de autorización regulado en el artículo 33 de esta Ley.

Octava.— *Régimen aplicable a los proyectos supramunicipales.*

El régimen de los 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 salvo que el Gobierno de Aragón, a propuesta del Departamento promotor, acuerde lo contrario.

Novena.— *Régimen aplicable para la delimitación de sectores.*

La delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado de municipios que cuenten con plan general adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, tendrá lugar en todo caso conforme a lo establecido en esta Ley.

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 dicha Ley, 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, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, 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 Reglamento de desarrollo parcial de dicha Ley en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

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 cualesquiera 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 apli-

cación 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.

d) Cuando se hubiese establecido el sistema de actuación de concesión de obra urbanizadora o el planeamiento hubiese previsto la ejecución mediante sistemas de actuación indirecta sin concretarlos, se aplicará la gestión indirecta por urbanizador salvo que el Municipio opte expresamente por la gestión directa o la gestión indirecta por compensación.

3. En tanto se proceda a la adaptación del planeamiento, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo no inferior a diez días, podrán establecerse las bases orientativas para la ejecución del planeamiento, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, así como las bases generales para la aprobación de programas de urbanización, cuando sean precisas.

4. Los acuerdos de fijación de la forma de gestión que se adopten conforme a esta disposición deberán ser publicados en la forma establecida en esta Ley.

Duodécima.— *Bases generales para la aprobación de programas de urbanización.*

El Departamento competente en materia de urbanismo aprobará Las bases generales para la adjudicación de programas previstas en el apartado cuarto del artículo 173 serán de aplicación directa en tanto los municipios aprueben las previstas en el apartado primero del mismo artículo.

Decimotercera.— *Régimen transitorio del 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 entrada en vigor.

Decimocuarta.— *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. En defecto de acto municipal de constitución, el patrimonio municipal del suelo se entenderá constituido en todo caso, a los efectos de esta Ley, una vez transcurran seis meses desde su entrada en vigor.

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

3. 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.

Decimoquinta.— *Régimen transitorio de los convenios urbanísticos.*

1. Deberán adaptarse a lo establecido en el apartado quinto del artículo 100 y tercero del artículo 101 de 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 aprobado y los de gestión cuando, siendo precisa la aprobación de un instrumento de ejecución, no se haya producido su aprobación definitiva por causa no imputable a la Administración.

2. La adaptación de los convenios a lo establecido en esta Ley requerirá, como mínimo, la sumisión a información pública del convenio revisado por plazo no inferior a quince 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.

Decimosexta.— *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.

Decimoséptima.— *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.

Decimooctava.— *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.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— *Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio.*

Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario, total o parcial, de esta Ley, el desplazamiento del Derecho supletorio estatal no afecta a los contenidos de los Reglamentos estatales en materia de urbanismo compatibles con el contenido de la misma, de manera que continuarán aplicándose como Derecho supletorio en la Comunidad Autónoma los siguientes preceptos, salvo en los extremos derogados por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero:

a) En el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo, los artículos 10.1 y 11 a 14.

b) En el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por planes de ordenación urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril, el artículo 28.

c) En el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, 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.

d) En el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, 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.

Segunda.— *Desarrollo reglamentario.*

Queda autorizado el Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones exigidas para el desarrollo de esta Ley.

Tercera.— *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor transcurrido un mes desde su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primera.— *Derogación expresa.*

Quedan expresamente derogadas las siguientes disposiciones:

- a) La Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.
- b) El artículo 28 de la Ley 15/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas.
- c) Los artículos 37, 38, 39, 40, 41, las disposiciones adicionales primera, quinta de la Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de ordenación del territorio.
- d) La letra g) del apartado primero del artículo 56 del texto refundido de la Ley del Presidente y del Gobierno de

Aragón aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2001, de 3 de julio.

e) El artículo 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

f) 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.

g) Los artículos 9, 10, 17, 21 a 23, 27.1.f), 70, 78.1, 102 a 104, 130 a 140, 151.2, 153.2, 154.2.b), 155, 156 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.

h) Los apartados quinto y sexto del artículo 84 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón.

Segunda.— *Derogación por incompatibilidad.*

Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley, incluidos los artículos no expresamente derogados del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

ÍNDICE DEL BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES DE ARAGÓN

1. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS
 - 1.1. Proyectos de Ley
 - 1.1.1. Aprobados
 - 1.1.2. En tramitación
 - 1.1.3. Rechazados
 - 1.1.4. Retirados
 - 1.2. Proposiciones de Ley
 - 1.2.1. Aprobadas
 - 1.2.2. En tramitación
 - 1.2.3. Rechazadas
 - 1.2.4. Retiradas
 - 1.3. Iniciativas legislativas populares
 - 1.3.1. Aprobadas
 - 1.3.2. En tramitación
 - 1.3.3. Rechazadas
 - 1.3.4. Retiradas
 - 1.4. Procedimientos legislativos especiales
 - 1.4.1. Lectura única
 - 1.4.1.1. Aprobada
 - 1.4.1.2. En tramitación
 - 1.4.1.3. Rechazada
 - 1.4.1.4. Retirada
 - 1.4.2. Lectura única especial
 - 1.4.2.1. Aprobada
 - 1.4.2.2. En tramitación
 - 1.4.2.3. Rechazada
 - 1.4.2.4. Retirada
 - 1.4.3. Proyecto de Ley de Presupuestos
 - 1.4.3.1. Aprobado
 - 1.4.3.2. En tramitación
 - 1.4.3.3. Rechazado
 - 1.4.3.4. Retirado
 - 1.4.4. Reforma del Estatuto de Autonomía
 - 1.4.4.1. Aprobada
 - 1.4.4.2. En tramitación
 - 1.4.4.3. Rechazada
 - 1.4.4.4. Retirada
 - 1.4.5. Procedimientos legislativos ante las Cortes Generales
 - 1.4.5.1. Aprobados
 - 1.4.5.2. En tramitación
 - 1.4.5.3. Rechazados
 - 1.4.5.4. Retirados
 - 1.4.5.5. Caducados
 - 1.4.6. Delegaciones legislativas
 - 1.4.6.1. Comunicación del uso de la delegación legislativa
 - 1.4.6.2. Control del uso de la delegación legislativa
 - 1.5. Reglamento y resoluciones interpretativas
 - 1.5.1. Reglamento
 - 1.5.2. Resoluciones interpretativas
 2. PROCEDIMIENTOS DE INVESTIDURA Y RESPONSABILIDAD POLÍTICA
 - 2.1. Sesión de investidura
 - 2.2. Moción de censura
 - 2.3. Cuestión de confianza
 3. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL E IMPULSO
 - 3.1. Proposiciones no de Ley
 - 3.1.1. Aprobadas
 - 3.1.2. En tramitación
 - 3.1.2.1. En Pleno
 - 3.1.2.2. En Comisión
 - 3.1.3. Rechazadas
 - 3.1.4. Retiradas
 - 3.2. Interpelaciones
 - 3.2.1. En tramitación
 - 3.2.2. Retiradas
 - 3.3. Mociones
 - 3.3.1. Aprobadas
 - 3.3.2. En tramitación
 - 3.3.2.1. En Pleno
 - 3.3.2.2. En Comisión
 - 3.3.3. Rechazadas
 - 3.3.4. Retiradas
 - 3.4. Preguntas
 - 3.4.1. Para respuesta oral
 - 3.4.1.1. En Pleno
 - 3.4.1.2. En Comisión
 - 3.4.1.3. En Diputación Permanente
 - 3.4.1.4. Retiradas
 - 3.4.2. Para respuesta escrita
 - 3.4.2.1. Preguntas formuladas
 - 3.4.2.2. Respuestas
 - 3.4.2.3. Retiradas
 - 3.5. Comparecencias
 - 3.5.1. De miembros del Gobierno de Aragón
 - 3.5.1.1. En Pleno
 - 3.5.1.2. En Comisión
 - 3.5.2. De autoridades, funcionarios y otras personas
 - 3.5.3. De colectivos y otras personas físicas o jurídicas
 - 3.5.4. Retirada de solicitudes de comparecencia
 - 3.6. Comunicaciones de la DGA
 - 3.6.1. Comunicaciones
 - 3.6.2. Propuestas de resolución
 - 3.6.3. Resoluciones aprobadas
 - 3.7. Planes y programas remitidos por la DGA
 - 3.7.1. Planes y programas
 - 3.7.2. Propuestas de resolución
 - 3.7.3. Resoluciones aprobadas
 - 3.8. Debate sobre el estado de la Comunidad Autónoma
 - 3.8.1. Comunicación del Presidente de la Diputación General
 - 3.8.2. Propuestas de resolución
 - 3.8.3. Resoluciones aprobadas
 - 3.9. Comisiones de investigación
 - 3.10. Comisiones especiales de estudio
 - 3.11. Ponencias especiales
4. PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A OTRAS INSTITUCIONES Y ÓRGANOS
 - 4.1. Tribunal Constitucional
 - 4.2. Tribunal de Cuentas
 - 4.3. Procedimientos ante otros órganos del Estado
 - 4.4. Otras instituciones y órganos
5. CONVENIOS DE GESTIÓN Y ACUERDOS DE COOPERACIÓN
 - 5.1. Convenios y acuerdos
 - 5.2. Ratificación
6. ELECCIONES, DESIGNACIONES Y PROPUESTAS DE NOMBRAMIENTO
 - 6.1. Senadores en representación de la Comunidad Autónoma
 - 6.2. Justicia de Aragón
 - 6.3. Auditor General
 - 6.4. Vocales de la Junta Electoral
 - 6.5. Terna del Tribunal Superior de Justicia de Aragón
 - 6.6. Consejo Asesor de RTVE en Aragón
 - 6.7. Consejo de la Corporación Aragonesa de Radio y Televisión
 - 6.8. Otras designaciones y propuestas de nombramiento
7. ACTAS
 - 7.1. De Pleno
 - 7.2. De Diputación Permanente
 - 7.3. De Comisión
8. COMPOSICIÓN DE LOS ÓRGANOS DE LA CÁMARA
 - 8.1. Pleno
 - 8.2. Diputación Permanente
 - 8.3. Comisiones
 - 8.4. Mesa
 - 8.5. Junta de Portavoces
9. ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN PARLAMENTARIA
 - 9.1. Organización y normas de funcionamiento
 - 9.2. Régimen interior
 - 9.3. Personal
 - 9.4. Otros
10. JUSTICIA DE ARAGÓN
 - 10.1. Informe anual
 - 10.2. Informes especiales
 - 10.3. Organización y normas de funcionamiento
 - 10.4. Régimen interior
11. CÁMARA DE CUENTAS
 - 11.1. Informe anual
 - 11.2. Otros informes
 - 11.3. Organización y normas de funcionamiento
 - 11.4. Régimen interior
12. OTROS DOCUMENTOS
 - 12.1. Cuenta General de la Comunidad Autónoma
 - 12.1.1. Aprobada
 - 12.1.2. En tramitación
 - 12.1.3. Rechazada
 - 12.2. Expedientes de modificación presupuestaria
 - 12.2.1. Aprobados
 - 12.2.2. En tramitación
 - 12.2.3. Rechazados
 - 12.2.4. Retirados
 - 12.3. Resoluciones de modificaciones presupuestarias
 - 12.4. Otros documentos