TEXTO OFICIAL DEL BOE

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

BOA-d-2014-90410
Última actualización en el BOE: 2025-02-12
Recopilado por Coposita el 2026-11-11

Cómo usar este PDF

- El índice dice en qué página empieza cada título y capítulo; pulsa una línea para ir allí. El panel lateral de tu lector tiene los mismos marcadores.
- Arriba, en cada página, ves en qué título y capítulo estás.
- Cada artículo va en su bloque, con la numeración destacada.
- El texto es el del BOE, sin alterar. Comprueba siempre la versión vigente en el BOE.

La citan: 1 programa de oposición de Coposita

Versión oficial: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOA-d-2014-90410

Índice

Disposición adicional única. Referencias y concordancias. 6

Disposición derogatoria única. Derogaciones derivadas del texto refundido. 6

Disposición final única. Entrada en vigor. 6

TÍTULO PRELIMINAR 7

CAPÍTULO I 7

Disposiciones generales 7

CAPÍTULO II · Organización y competencias 9

TÍTULO PRIMERO · Régimen urbanístico del suelo 11

CAPÍTULO I · Situaciones, clases y categorías del suelo 11

Sección 1.ª Disposiciones generales 11

Sección 2.ª Suelo urbano 12

Sección 3.ª Suelo urbanizable 12

Sección 4.ª Suelo no urbanizable 13

CAPÍTULO II · Estatuto urbanístico de ciudadanía 13

CAPÍTULO III · Libertad de empresa y actividad urbanística 15

CAPÍTULO IV · Régimen estatutario de la propiedad del suelo 17

Sección 1.ª Contenido general 17

Sección 2.ª Contenido particular en función de la clase de suelo 19

TÍTULO SEGUNDO · Planeamiento urbanístico 21

CAPÍTULO I · Plan general de ordenación urbana 21

Sección 1.ª Contenido 21

Sección 2.ª Procedimiento 27

CAPÍTULO II · Planes parciales 29

Sección 1.ª Contenido 29

Sección 2.ª Procedimiento de iniciativa municipal 31

Sección 3.ª Especialidades del procedimiento con iniciativa no municipal 32

CAPÍTULO III · Planes especiales 34

CAPÍTULO IV · Otros instrumentos de ordenación urbanística 36

Sección 1.ª Estudios de detalle 36

Sección 2.ª Ordenanzas de edificación y urbanización 37

Sección 3.ª La delimitación del suelo urbano en municipios que carezcan de plan general 37

CAPÍTULO V 39

Disposiciones comunes 39

Sección 1.ª Suspensión de licencias 39

Sección 2.ª Efectos 40

Sección 3.ª Vigencia y alteración 41

Sección 4.ª Documentos refundidos de planeamiento 43
TÍTULO TERCERO · Instrumentos de política urbanística y de suelo 44
CAPÍTULO I · Directriz especial de urbanismo 44
CAPÍTULO II · Sistema de información urbanística de Aragón 45
CAPÍTULO III · Programas de coordinación del planeamiento urbanístico 45
CAPÍTULO IV · Norma técnica de planeamiento 46
CAPÍTULO V · Convenios urbanísticos 47
CAPÍTULO VI · Patrimonios públicos de suelo 48
Sección 1.ª Disposiciones generales 48
Sección 2.ª Disposición 50
CAPÍTULO VII · Áreas de tanteo y retracto 52
TÍTULO CUARTO · Gestión urbanística 54
CAPÍTULO I 54
Disposiciones generales 54
Sección 1.ª Régimen general 54
Sección 2.ª Aprovechamiento urbanístico 56
CAPÍTULO II · Actuaciones aisladas 59
CAPÍTULO III · Actuaciones integradas 60
Sección 1.ª Disposiciones generales 60
Sección 2.ª Reparcelación 63
Sección 3.ª Gestión directa 66
Sección 4.ª Gestión indirecta por compensación 66
Sección 5.ª Gestión indirecta por urbanizador 69
Subsección 1.ª Disposiciones generales 69
Subsección 2.ª Programas de urbanización 70
Subsección 3.ª Sujetos 73
Subsección 4.ª Procedimiento y efectos 78
Subsección 5.ª Incumplimiento 82
CAPÍTULO IV · Actuaciones de rehabilitación urbana 83
CAPÍTULO V · Obtención de terrenos dotacionales 85
Sección 1.ª Modalidades 85
Sección 2.ª Ocupación directa 86
CAPÍTULO VI · Expropiación forzosa 86
Sección 1.ª Supuestos y plazo 86
Sección 2.ª Procedimientos expropiatorios especiales por razón de urbanismo 88
Sección 3.ª Jurado Aragonés de Expropiación 90
CAPÍTULO VII · Sectores concertados de urbanización prioritaria 91

TÍTULO QUINTO · Edificación y uso del suelo 93
CAPÍTULO I · Normas de directa aplicación 93
CAPÍTULO II · Edificación forzosa 93
CAPÍTULO III · Títulos habilitantes de naturaleza urbanística 97
CAPÍTULO IV · Parcelaciones 102
Sección 1.ª Régimen general 102
Sección 2.ª Regularización de parcelaciones ilegales 103
CAPÍTULO V · Deber de conservación 107
Sección 1.ª Deber de conservación, órdenes de ejecución e inspecciones periódicas 107
Sección 2.ª Declaración de ruina 109
TÍTULO SEXTO · Disciplina urbanística 110
CAPÍTULO I · Inspección urbanística 110
CAPÍTULO II · Protección de la legalidad 112
CAPÍTULO III · Régimen sancionador 115
TÍTULO SÉPTIMO · Régimen urbanístico simplificado 119
Disposición adicional primera. Suelo no urbanizable especial en municipios sin planeamiento. 123
Disposición adicional segunda. Unidad mínima de cultivo. 123
Disposición adicional tercera. Evaluación ambiental y de impacto ambiental. 124
Disposición adicional cuarta. Información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada. 124
Disposición adicional quinta. Publicidad y publicación. 124
Disposición adicional sexta. Subvenciones para adaptación y elaboración de planes generales y otros instrumentos. 125
Disposición adicional séptima. Régimen de la información pública. 125
Disposición adicional octava. Residuos de construcción y demolición. 125
Disposición adicional novena. Centros de esquí y de montaña. 125
Disposición adicional décima. Flexibilización en los plazos. 125
Disposición adicional undécima. Plataforma Web urbanística de Aragón. 126
Disposición adicional duodécima. Régimen de los suelos contaminados. 126
Disposición adicional decimotercera. Cesiones para equipamientos. 126
Disposición adicional decimocuarta. Delegación intersubjetiva de competencias en materia de disciplina urbanística. 126
Disposición adicional decimoquinta. 127
Disposición adicional decimosexta. Términos genéricos. 127
Disposición transitoria primera. Normas Provinciales. 127
Disposición transitoria segunda. Instrumentos urbanísticos vigentes. 128
Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio del suelo. 128
Disposición transitoria cuarta. Instrumentos en tramitación. 128

Disposición transitoria quinta. Licencias y autorizaciones. 129
Disposición transitoria sexta. Ejecución del planeamiento. 129
Disposición transitoria séptima. Patrimonios públicos de suelo. 129
Disposición transitoria octava. Convenios urbanísticos. 130
Disposición transitoria novena. Procedimientos sancionadores. 130
Disposición transitoria décima. Zonas periféricas. 130
Disposición transitoria undécima. Subsuelo. 130
Disposición transitoria duodécima. Régimen jurídico de los recursos administrativos. 130
Disposición derogatoria primera. Legislación urbanística derogada por la Ley 3/2009, de 17 de junio. 130
Disposición derogatoria segunda. Legislación urbanística derogada por la Ley 3/2012, de 8 de marzo. 131
Disposición derogatoria tercera. Legislación urbanística derogada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo. 131
Disposición final primera. Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio. 132
Disposición final segunda. Cartografía. 132
Disposición final tercera. Adecuación de sanciones. 132
Disposición final cuarta. Desarrollo reglamentario. 132

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

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

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

Por todo lo expuesto, en virtud de la autorización de las Cortes de Aragón, a propuesta del consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda, según lo establecido en el artículo 41 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón; visto el informe de la Dirección de Servicios Jurídicos, y oído el dictamen del Consejo Consultivo de Aragón, y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del 8 de julio de 2014,

DISPONGO:

Artículo único. Aprobación del texto refundido.

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

Disposición adicional única. Referencias y concordancias.

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

Disposición derogatoria única. Derogaciones derivadas del texto refundido.

1. Queda expresamente derogada la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, incluyendo las reformas introducidas en la misma por el artículo 43 de la Ley 3/2012, de 8 de marzo, y por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

2. Quedan en todo caso derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto-Legislativo.

Disposición final única. Entrada en vigor.

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

Zaragoza, 8 de julio de 2014.–La Presidenta del Gobierno de Aragón, Luisa Fernanda Rudi Úbeda.–El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, Rafael Fernández de Alarcón Herrero.

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1 Objeto.

1. Esta Ley tiene por objeto regular la actividad urbanística y el régimen urbanístico del suelo, el vuelo y el subsuelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. La actividad urbanística comprende la clasificación, el planeamiento, la urbanización, la intervención en el mercado de la vivienda y del suelo y en el uso del suelo y la disciplina urbanística.

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

Artículo 2 Función pública.

1. La dirección y el control de la actividad urbanística constituyen una función pública.

2. Para el desarrollo de la actividad urbanística, a la Administración Pública competente le corresponden las siguientes funciones:

a) Redacción y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística, no susceptibles de transacción.

b) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.

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

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

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

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

g) Sanción de las infracciones administrativas.

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

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

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

Artículo 3 Principios.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se modifica la letra a) por la disposición final 3.1 de la Ley 5/2024, de 19 de diciembre. Ref. BOE-A-2025-1392#df-3

Artículo 4 Objetivos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Agilizar la gestión urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

f) La protección del patrimonio cultural aragonés.

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

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

CAPÍTULO II · Organización y competencias

Artículo 5 Administración de la Comunidad Autónoma.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 6 Consejos Provinciales de Urbanismo.

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

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

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

Artículo 7 Provincias y Comarcas.

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

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

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

Artículo 8 Municipios.

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

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

3. Corresponden al Alcalde las siguientes atribuciones:

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

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

c) La aprobación de los convenios de gestión.

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

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

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

4. Corresponden al Pleno las siguientes atribuciones:

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

b) La aprobación de las ordenanzas de edificación.

c) La aprobación de los convenios de planeamiento.

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

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

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

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

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

Artículo 9 Sociedades urbanísticas.

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

2. Las sociedades urbanísticas podrán tener por objeto:

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

b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones de suelo y vivienda sin necesidad de que se transmitan o aporten necesariamente terrenos o aprovechamientos. Si todas o alguna de las entidades asociadas optaran por transmitir o aportar terrenos o aprovechamientos urbanísticos afectados por la actuación encomendada, podrá tener lugar en pleno dominio o limitándose al derecho de superficie o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto.

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

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

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

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

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

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

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes.

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

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

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

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

TÍTULO PRIMERO

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I · Situaciones, clases y categorías del suelo

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 10 Régimen del suelo.

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

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

Artículo 11 Clasificación y categorías.

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

a) Suelo urbano, consolidado o no consolidado.

b) Suelo urbanizable, delimitado o no delimitado.

c) Suelo no urbanizable, especial o genérico.

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

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

Sección 2.ª Suelo urbano

Artículo 12 Concepto.

Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que:

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

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

c) Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado a) y se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología que se encuentren integrados en la malla urbana propia del núcleo o asentamiento de población del que formen parte.

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

Artículo 13 Categorías.

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

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

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

Artículo 14 Solar.

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

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

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

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

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

Sección 3.ª Suelo urbanizable

Artículo 15 Concepto y categorías.

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

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

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

Sección 4.ª Suelo no urbanizable

Artículo 16 Concepto y categorías.

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

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

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

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

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

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

Artículo 17 Suelo no urbanizable genérico.

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

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

Artículo 18 Suelo no urbanizable especial.

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

CAPÍTULO II · Estatuto urbanístico de ciudadanía

Artículo 19 Derechos del ciudadano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 20 Deberes del ciudadano.

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

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

b) Preservar el patrimonio cultural aragonés.

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

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

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

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

Artículo 21 Participación.

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

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

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

Artículo 22 Entidades urbanísticas colaboradoras.

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

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

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

CAPÍTULO III · Libertad de empresa y actividad urbanística

Artículo 23 Derecho a formular planes.

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

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

Artículo 24 Derecho a promover la urbanización.

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

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

Artículo 25 Obligaciones del promotor.

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Declaración de la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de consulta, con determinación de los equipamientos que hayan de ser ejecutados con cargo al correspondiente sector, así como de los sistemas de gestión de la actividad a que, en su caso, pudiera dar lugar. En caso de determinación de formas de gestión indirecta, el acuerdo municipal deberá fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación.

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

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

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

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

Artículo 27 Cédula urbanística.

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

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

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

CAPÍTULO IV · Régimen estatutario de la propiedad del suelo

Sección 1.ª Contenido general

Artículo 28 Facultades de uso, disfrute y disposición.

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

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

3. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 242.2, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés.

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

Artículo 29 De la facultad de edificar.

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

2. En suelo no urbanizable, los propietarios podrán realizar en sus terrenos, por sí o a través de terceros, la instalación, construcción o edificación permitidas, siempre que los terrenos integren una unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas legalmente y aquéllas se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones previstas por la ordenación territorial y urbanística.

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

Artículo 30 Derecho a participar en actuaciones integradas.

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

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

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

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

Artículo 31 Deberes.

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Costear y, en su caso, ejecutar y mantener y gestionar adecuadamente las infraestructuras y servicios suficientes mediante la conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo, sin perjuicio de las obras y soluciones independientes debidamente autorizadas.

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

Artículo 32 Régimen del suelo urbanizable delimitado.

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

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

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

Artículo 33 Régimen del suelo urbanizable no delimitado.

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

Artículo 34 Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico.

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

a) Las destinadas a las explotaciones agrarias y/o ganaderas y, en general, a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

b) Las vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación y aquellas destinadas a servicios complementarios de la carretera.

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

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

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

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

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

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

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

c) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

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

En este tipo de actuaciones y salvo que el plan general establezca lo contrario, no será de aplicación el régimen jurídico de las viviendas unifamiliares aisladas previsto en el artículo 34.2. El plan general establecerá los parámetros urbanísticos aplicables a estas actuaciones y establecerá un porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable que no podrá ser superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen. En municipios sin planeamiento se estará a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo, las normas subsidiarias de aplicación o las directrices de ordenación territorial, y, en ausencia de regulación, se podrá ampliar hasta un veinte por ciento de la superficie ya construida, pudiendo alcanzar 20 m2 en cualquier caso. Todo ello, sin perjuicio de que pueda aprobarse un plan especial independiente que regule los parámetros de aplicación.

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

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

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

Se modifica la letra c) del apartado 1 por el art. único.1 de la Ley 2/2023, de 9 de febrero. Ref. BOE-A-2023-6659

Artículo 36 Procedimiento para la autorización especial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 37 Régimen del suelo no urbanizable especial.

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

2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 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.

Se modifica el apartado 2 por el art. único.2 de la Ley 2/2023, de 9 de febrero. Ref. BOE-A-2023-6659

TÍTULO SEGUNDO

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I · Plan general de ordenación urbana

Sección 1.ª Contenido

Artículo 38 Concepto.

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

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

Artículo 39 Modelos de evolución urbana y ocupación del territorio.

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

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

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

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

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

Artículo 40 Ordenación estructural.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k) Determinación de la incompatibilidad de la implantación de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes renovables y sus infraestructuras asociadas en clases y categorías de suelo específicas en el marco de lo establecido en la normativa reguladora del sector eléctrico, la planificación energética y la normativa de competencia. Cuando sean compatibles se estará a las condiciones establecidas en la ordenación pormenorizada para cada clase y categoría de suelo.

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

comunicación entre ellas, ponderando los impactos sobre las redes supramunicipales de comunicaciones y transportes en función de los nuevos desarrollos previstos.

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

Se añade la letra k) al apartado 1 por la disposición final 3.2 de la Ley 5/2024, de 19 de diciembre. Ref. BOE-A-2025-1392#df-3

Artículo 41 Ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado.

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

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

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

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

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

e) Establecimiento de plazos para la edificación.

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

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

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

Artículo 42 Ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado.

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

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

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

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

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

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

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

4. En el caso de que el plan general incorpore un programa de rehabilitación urbana, deberán identificarse las áreas de regeneración o renovación incluidas en unidades de ejecución o sectores. El plan general podrá incluir los siguientes

extremos, en las condiciones establecidas en la legislación básica estatal, en esta Ley y en la normativa que la desarrolle, tanto cuando realice la ordenación pormenorizada como cuando la remita a plan especial como determinaciones de éste:

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

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

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

Artículo 43 Ordenación pormenorizada en suelo urbanizable delimitado.

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

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

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

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

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

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

Artículo 44 Ordenación pormenorizada en suelo urbanizable no delimitado.

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

Artículo 45 Concepto y criterios de delimitación de sectores.

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

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

Artículo 46 Ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable.

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

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

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

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

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

implique el cambio de uso y las obras de consolidación y mejora de las edificaciones con las limitaciones y condiciones que determine.

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

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

5. En el suelo no urbanizable de municipios de más de dos mil habitantes, con plan general de ordenación urbana, no sujetos al régimen urbanístico simplificado, podrá ser de aplicación el régimen de la zona de borde regulado en el artículo 289, sin necesidad de su previa delimitación, siempre que se refiera a núcleos de población inferior a doscientos habitantes, clasificados por el plan como suelo urbano consolidado.

Se añade el apartado 5 por el art. único.3 de la Ley 2/2023, de 9 de febrero. Ref. BOE-A-2023-6659

Artículo 47 Documentación.

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

a) Memoria.

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

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

d) Normas urbanísticas.

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

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

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

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

Sección 2.ª Procedimiento

Artículo 48 Procedimiento municipal.

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

2. El avance incluirá el documento inicial estratégico, realizado de acuerdo con los criterios que se establezcan en la normativa ambiental, y que incluirá, en todo caso, un análisis comparado de la viabilidad socioeconómica y ambiental de las alternativas de desarrollo urbanístico que han sido tenidas en cuenta en el avance, y se remitirá, junto con las sugerencias y alternativas planteadas durante el periodo de información pública indicado en el apartado anterior, al órgano ambiental competente. El órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que notificará su informe al Ayuntamiento y al órgano ambiental, siendo sus determinaciones vinculantes en cuanto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y a las propuestas de clasificación de suelo. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo, el Consejero competente en materia de medio ambiente o de urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón.

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

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

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

6. Una vez notificada la declaración ambiental estratégica por el órgano ambiental, el Ayuntamiento Pleno, en función del contenido de la misma y del resultado de la información pública, podrá aprobar provisionalmente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones formuladas e integrando en el mismo los aspectos ambientales conforme a lo establecido legislación autonómica de evaluación ambiental. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

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

Artículo 49 Aprobación definitiva.

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

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

3. Son motivos de alcance supralocal los siguientes:

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

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

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

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

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

4. Son motivos de legalidad los siguientes:

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

b) La tramitación del planeamiento urbanístico.

c) La documentación del planeamiento urbanístico.

d) La interdicción de la arbitrariedad.

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

Artículo 50 Aprobación parcial.

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

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

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

CAPÍTULO II · Planes parciales

Sección 1.ª Contenido

Artículo 51 Objeto.

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

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

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

Artículo 52 Determinaciones.

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

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

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

c) Los sistemas generales incluidos o adscritos.

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

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

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

Artículo 53 Densidad y edificabilidad.

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

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

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

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

Artículo 54 Módulos de reserva.

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

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

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

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

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

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

No obstante, podrán respetarse los módulos de reserva de equipamientos estableciendo espacios multifuncionales calificados como equipamiento polivalente o reserva dotacional y dejando su concreción para el momento de aprobarse el proyecto de urbanización o de edificación correspondiente siempre que se asegure una adecuada distribución dotacional en el sector. En caso de ser necesario realizar una asignación de superficies y distribución de usos en la parcela, se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

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

c) Sistema viario y aparcamientos.

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

a) En sectores de uso residencial:

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

2.º Quince metros cuadrados de terreno por vivienda para equipamientos o diez metros cuadrados en sectores de hasta cincuenta viviendas. En sectores de más de cincuenta viviendas y cuando no exista información a nivel de avance, se

consultará a los departamentos competentes en materia de educación y bienestar social del Gobierno de Aragón, quienes determinarán dentro de las reservas previstas las necesidades dotacionales del ámbito objeto de desarrollo. Si se requiere la reserva para equipamiento docente, los terrenos previstos deberán estar agrupados para formar unidades escolares completas.

3.º Una plaza de aparcamiento por vivienda o unidad de reserva. Deberá localizarse al menos la cuarta parte de las plazas resultantes en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.

b) En sectores de uso industrial o terciario:

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

2.º El número mínimo funcional de estacionamientos de turismos y de vehículos pesados justificados conforme a los usos previstos, con un mínimo normativo de una plaza de aparcamiento por unidad de reserva. Se localizará al menos la mitad de las plazas resultantes en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.

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

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

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

Artículo 55 Documentación.

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

a) Memoria.

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

c) Catálogos.

d) Normas urbanísticas.

e) Plan de etapas.

f) Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, analizando de manera detallada el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y residenciales.

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

Sección 2.ª Procedimiento de iniciativa municipal

Artículo 56 Formulación.

1. Los municipios podrán formular planes parciales en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte, e introducir modificaciones en las propuestas presentadas a instancia de los particulares.

2. Los municipios podrán fomentar la participación de especialistas en la ordenación urbanística, mediante la convocatoria de concursos de ideas previa a la formulación de los planes parciales, en particular para la ordenación de los espacios que cuantitativa o cualitativamente tengan relevancia en el conjunto del urbanismo municipal.

Artículo 57 Procedimiento.

1. La aprobación inicial de los planes parciales corresponde al Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno. Una vez aprobados inicialmente, se someterán simultáneamente a informe de los órganos competentes y a información pública, por el plazo mínimo de un mes. Concluido el periodo de información pública o, en su caso, el plazo de emisión de algún informe sin que se hubiese emitido, si fuere superior, el expediente se someterá a informe del órgano autonómico competente.

2. Cuando, de conformidad con la legislación en materia ambiental, sea preciso realizar evaluación ambiental estratégica del plan, con carácter previo a la aprobación inicial, el promotor presentará ante el órgano ambiental solicitud de inicio y documentación que, conforme al trámite ordinario o simplificado que proceda, se regule en la legislación ambiental.

3. Una vez concluido el trámite de participación pública con los informes sectoriales emitidos, se remitirá el expediente completo al Consejo Provincial de Urbanismo, que emitirá informe siendo vinculante en caso de ser desfavorable, salvo que se haya dictado la resolución de homologación regulada en el apartado siguiente. El plazo para emitir y comunicar al municipio el informe del órgano autonómico será de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable. El informe se emitirá conforme a los mismos criterios que para la aprobación definitiva de planes generales establece el artículo 49.

4. Los municipios podrán solicitar al Gobierno de Aragón que la intervención autonómica en el planeamiento derivado tenga un carácter facultativo. Para ello:

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

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

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

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

Se modifica el apartado 2 por el art. 38.1 de la Ley 2/2016, de 28 de enero. Ref. BOE-A-2016-2408.

Sección 3.ª Especialidades del procedimiento con iniciativa no municipal

Artículo 58 Formulación.

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

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

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

Artículo 59 Documentación.

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

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

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

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

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

e) Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.

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

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

Artículo 60 Procedimiento.

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

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

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

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

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

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

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

Se modifica el apartado 1.b) por el art. 38.2 de la Ley 2/2016, de 28 de enero. Ref. BOE-A-2016-2408.

CAPÍTULO III · Planes especiales

Artículo 61 Contenido.

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

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

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

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

Artículo 62 Planes independientes.

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

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

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

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

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

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

3. El órgano competente para resolver dictará y notificará la resolución que proceda en el plazo máximo de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro.

Téngase en cuenta que esta última actualización del apartado 2 y el apartado 3 añadido por el art. 19.1 de la Ley 2/2022, de 19 de mayo. Ref. BOE-A-2022-9438#a1-11, entra en vigor el 27 de agosto de 2022, según determina su disposición final 4.

Redacción anterior:

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

Se modifica el apartado 2 y se añade el 3, con efectos de 27 de agosto de 2022, por el art. 19.1 de la Ley 2/2022, de 19 de mayo. Ref. BOE-A-2022-9438#a1-11

Artículo 63 Desarrollo de directrices territoriales.

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

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

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

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

Artículo 64 Desarrollo del plan general.

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

a) El desarrollo de los sistemas generales.

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

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

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

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

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

g) Otras finalidades análogas.

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

Artículo 65 Planes especiales de reforma interior.

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

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

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

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

Artículo 66 Conjuntos de interés cultural.

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

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

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

CAPÍTULO IV · Otros instrumentos de ordenación urbanística

Sección 1.ª Estudios de detalle

Artículo 67 Contenido.

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

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

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

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

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

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

Artículo 68 Procedimiento.

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

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

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

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

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

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

Sección 2.ª Ordenanzas de edificación y urbanización

Artículo 69 Contenido y procedimiento.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 70 Objeto.

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

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

Artículo 71 Contenido mínimo.

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

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

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

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

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

Artículo 72 Contenido complementario.

Como contenido complementario y con carácter informativo, la delimitación del suelo urbano deberá contener:

a) La identificación y delimitación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial definido en el artículo 16.1 a) y b). La regulación y delimitación de dichos ámbitos será la que establezca la respectiva normativa sectorial.

b) La identificación de los bienes inmuebles que integran el patrimonio cultural aragonés.

Se modifica por el art. único.4 de la Ley 2/2023, de 9 de febrero. Ref. BOE-A-2023-6659

Artículo 73 Documentación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 74 Procedimiento.

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

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

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

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

d) Información pública.

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

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

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

Artículo 75 Delimitaciones de iniciativa comarcal y autonómica.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 76 Modificación.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

Disposiciones comunes

Sección 1.ª Suspensión de licencias

Artículo 77 Supuestos.

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

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

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

Artículo 78 Plazos.

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

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

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

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

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

Sección 2.ª Efectos

Artículo 79 Obligatoriedad.

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

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

Artículo 80 Ejecutividad.

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

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

Artículo 81 Legitimación de expropiaciones.

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

Artículo 82 Edificios fuera de ordenación.

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

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

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

Artículo 82 bis. Invalidez de los instrumentos de planeamiento.

En caso de invalidez de parte de un planeamiento urbanístico, las parte e instrumentos de gestión independientes a este quedarán subsistentes y desplegarán todos sus efectos en el caso de que las mismas no adolezcan de las mismas causas de invalidez.

Téngase en cuenta que esta disposición añadida por el art. 19.2 de la Ley 2/2022, de 19 de mayo. Ref. BOE-A-2022-9438#a1-11, entra en vigor el 27 de agosto de 2022, según determina su disposición final 4.

Se añade, con efectos de 27 de agosto de 2022, por el art. 19.2 de la Ley 2/2022, de 19 de mayo. Ref. BOE-A-2022-9438#a1-11

Sección 3.ª Vigencia y alteración

Artículo 83 Régimen general.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 84 Revisión.

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

2. Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

Artículo 85 Modificaciones aisladas.

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

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

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

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

a) (Suprimida).

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

3. Se considerarán modificaciones de menor entidad de los planes generales aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta Ley. Para la tramitación de las modificaciones de menor entidad será de aplicación la homologación prevista en el artículo 57.4 de esta Ley, siendo en ese caso la competencia para la aprobación definitiva municipal y la intervención del órgano autonómico correspondiente de carácter facultativo.

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

Se suprime el apartado 2.a) por el art. 38.3 de la Ley 2/2016, de 28 de enero. Ref. BOE-A-2016-2408.

Artículo 86 Requisitos especiales.

1. Cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo.

2. Cuando la modificación de los planes parciales o del plan general en suelo urbanizable tenga por objeto incrementar la densidad o la edificabilidad, se aplicarán los módulos de reserva locales a la densidad y edificabilidad totales resultantes, así como las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan a los incrementos planteados, conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los sistemas generales incorporados al plan general, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas de terrenos de sistemas generales a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, se informe favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo y se apruebe por el Ayuntamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 87 Modificaciones dotacionales.

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

Sección 4.ª Documentos refundidos de planeamiento

Artículo 88 Régimen.

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

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

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

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

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

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

TÍTULO TERCERO

Instrumentos de política urbanística y de suelo

CAPÍTULO I · Directriz especial de urbanismo

Artículo 89 Objeto.

1. La directriz especial de urbanismo tiene por objeto:

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

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

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

Artículo 90 Marco normativo de referencia.

Integrarán el marco normativo de referencia las siguientes determinaciones:

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

b) El diseño de modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación, de las zonas de borde de los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado o de los aprovechamientos más usuales en la práctica urbanística, cualquiera que sea la clasificación del suelo, con determinación para cada caso de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, con carácter general o referidos a ámbitos territoriales determinados.

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

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

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

Artículo 91 Marco normativo subsidiario.

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

Artículo 92 Procedimiento y efectos.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II · Sistema de información urbanística de Aragón

Artículo 93 Contenido.

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

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

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

CAPÍTULO III · Programas de coordinación del planeamiento urbanístico

Artículo 94 Objeto.

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

Artículo 95 Determinaciones.

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

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

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

c) Los objetivos de alcance supralocal.

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

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

f) Criterios de sostenibilidad ambiental del territorio.

Artículo 96 Procedimiento.

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

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

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

CAPÍTULO IV · Norma técnica de planeamiento

Artículo 97 Objeto.

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

Artículo 98 Contenido.

La norma técnica de planeamiento tendrá el siguiente contenido:

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

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

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

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

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

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

Artículo 99 Procedimiento y efectos.

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

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

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

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

CAPÍTULO V · Convenios urbanísticos

Artículo 100 Objeto.

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

2. Estos convenios tendrán carácter administrativo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 101 Convenios de planeamiento.

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

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

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

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

Artículo 102 Convenios de gestión.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI · Patrimonios públicos de suelo

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 103 Constitución.

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

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

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

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

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

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

Artículo 104 Bienes integrantes.

Integrarán el correspondiente patrimonio público del suelo los siguientes terrenos:

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

b) Los obtenidos como consecuencia de cesiones o expropiaciones urbanísticas de cualquier clase, salvo que los terrenos cedidos estén afectos al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales públicas en tanto se mantenga la afección. El importe de las cesiones en metálico también se incorporará a este patrimonio.

c) Los terrenos adquiridos con la finalidad de incorporarlos a los patrimonios públicos del suelo.

Artículo 105 Destino.

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

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

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

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

c) A actuaciones declaradas de interés social vinculadas a la propia gestión urbanística, como:

1.ª Las obras de urbanización.

2.ª La obtención y ejecución de dotaciones locales en suelo urbano consolidado o de sistemas generales.

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

4.ª Las actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación urbana.

5.ª La dación en pago de indemnizaciones o de justiprecios por actuaciones urbanísticas.

3. Los terrenos integrados en los patrimonios públicos de suelo que no provengan de las cesiones obligatorias y gratuitas de aprovechamiento urbanístico previstas en la legislación básica, podrán ser destinados, además de a los fines establecidos en el anterior apartado, a iniciativas de interés público o social que comporten la generación de empleo y actividad económica.

4. Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio público del suelo, siempre que sólo se financien gastos de capital o, mediante acuerdo específico del órgano competente, a los usos propios de su destino conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa básica estatal. Dentro de la finalidad específica a actuaciones declaradas de interés social vinculadas a la propia gestión urbanística, se entenderán incluidos el destino a gastos de realojo y retorno y el pago de indemnizaciones o de justiprecios por actuaciones urbanísticas.

5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de patrimonio público de suelo podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del ayuntamiento de conformidad con los requisitos establecidos en el artículo 39.5 del texto refundido de la Ley de Suelo mientras este régimen mantenga su vigencia.

Artículo 106 Reservas de terrenos.

1. Los planes generales de ordenación urbana, planes especiales independientes y, en su caso, los planes y proyectos de interés general de Aragón, podrán establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos u otros bienes inmuebles de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, debiendo especificar el destino previsto para éstos, bien sea la constitución de vivienda protegida u otros usos de interés social. El municipio podrá también prever dichas reservas en cualquier clase de suelo por el procedimiento de aprobación de los estudios de detalle.

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

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

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

Sección 2.ª Disposición

Artículo 107 Supuestos.

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

a) Cuando el planeamiento los destine a usos residenciales sin concretarse en el mismo, o mediante acuerdo expreso del órgano municipal competente, que lo sean de vivienda protegida, se enajenarán mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en los artículos siguientes, con excepción de lo previsto en el artículo 109 de esta Ley.

b) Cuando en virtud del planeamiento o de acuerdo expreso del órgano municipal competente se destinen a usos residenciales de vivienda protegida, se enajenarán por licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios, sin perjuicio de su posible adjudicación directa, cuando ésta quedase desierta, o de la cesión entre Administraciones, todo ello conforme a la normativa de vivienda.

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

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

Artículo 108 Licitación por pluralidad de criterios.

1. La cesión onerosa por licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios es el procedimiento general de enajenación de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo con calificación adecuada a los fines del patrimonio público del suelo, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico.

2. Los terrenos adquiridos por la Administración por cesión de aprovechamiento, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

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

4. Si la licitación quedase desierta, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió aquélla.

Artículo 109 Licitación por precio.

La cesión onerosa mediante licitación pública con el precio como único criterio de adjudicación es un procedimiento excepcional de enajenación de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo que sólo podrá aplicarse en relación con aquellos que, no estando destinados a usos residenciales, tengan atribuida por el planeamiento urbanístico una finalidad incompatible con los fines del patrimonio público del suelo, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico.

Artículo 110 Permuta.

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

2. Los actos de disposición onerosa mediante permuta de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán tener lugar en concurrencia a través de licitación pública con adjudicación a la oferta económica

más ventajosa mediante pluralidad de criterios, conforme a lo establecido en la normativa de contratación del sector público y patrimonio de las Administraciones públicas.

Artículo 111 Adjudicación directa.

1. Se podrá acordar la cesión directa de los bienes y derechos del patrimonio público del suelo en los siguientes supuestos:

a) Cuando el adquirente sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público. A estos efectos, los municipios, la Administración de la Comunidad Autónoma y sus entidades instrumentales podrán transmitirse terrenos, directamente e incluso a título gratuito, comprendidos o no en los patrimonios públicos de suelo, con fines de promoción de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras infraestructuras o instalaciones de uso público o interés social. El régimen de disposición de los bienes de patrimonios públicos de suelo que sean cedidos a empresas públicas será el establecido en esta Ley y, en su caso, en la normativa de vivienda.

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

c) Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los apartados precedentes.

d) Cuando fuera declarada desierta la licitación pública promovida para la enajenación o ésta resultase fallida como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la celebración de la misma. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación.

e) Cuando se trate de solares que, por su forma o pequeña extensión, resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante.

f) Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.

g) Cuando la venta se efectúe a favor del titular de un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.

h) Cuando, por razones excepcionales debidamente justificadas, se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.

2. Con excepción de los supuestos en los que se admite la cesión gratuita, la cesión de los bienes y derechos del patrimonio público del suelo será onerosa, pudiendo admitirse la entrega de otros inmuebles o derechos sobre los mismos en pago de parte del precio siempre que el valor de lo entregado no supere la mitad del valor de lo adquirido.

3. Cuando varios interesados se encontraran en un mismo supuesto de adjudicación directa, se resolverá la misma atendiendo al interés general concurrente en el caso concreto.

Artículo 112 Cesión gratuita.

En casos justificados, la Administración podrá ceder terrenos o aprovechamientos del patrimonio público de suelo cuya afectación o explotación no se juzgue previsible, para la construcción de viviendas protegidas o la realización de fines de utilidad pública o interés social de su competencia, a otras Administraciones públicas, a fundaciones, a asociaciones declaradas de utilidad pública sin ánimo de lucro, y a aquellas otras entidades o asociaciones que se determinen por la legislación estatal.

Artículo 113 Derecho de superficie.

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

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

CAPÍTULO VII · Áreas de tanteo y retracto

Artículo 114 Objeto y contenido.

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

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

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

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

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

a) La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por bienes sujetos a los derechos de tanteo o retracto.

b) El otorgamiento de opción de compra y, en general, cualesquiera otros negocios jurídicos que atribuyan a terceros derechos preferentes y excluyentes a la adquisición de bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto o de las acciones o participaciones sociales a las que se refiere la letra anterior.

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

Artículo 115 Procedimiento para la delimitación de áreas.

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

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

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

Artículo 116 Régimen del derecho de tanteo y retracto.

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

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

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

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

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

Artículo 117 Ejercicio a favor de consorcios, empresas públicas o sociedades urbanísticas.

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

2. La actuación de la Administración se limitará al ejercicio fehaciente de su derecho conforme a lo establecido en esta Ley, indicando expresamente que ejerce su derecho a favor de la concreta empresa pública o sociedad urbanística. En las escrituras públicas que documenten las transmisiones de propiedad resultantes del ejercicio de tanteo y retracto a

favor de empresa pública o sociedad urbanística conforme a esta Ley, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá necesariamente un representante de la Administración que ejerza el derecho de adquisición preferente.

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

TÍTULO CUARTO

Gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Régimen general

Artículo 118 **Alternativas de ejecución.**

1. La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta Ley para la distribución equitativa de beneficios y cargas y para la transformación del uso del suelo, en ejecución del planeamiento urbanístico. Comprende tanto las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo sobre el suelo y, en su caso, sobre la edificación, como los sistemas que pueden adoptarse para la ejecución de las actuaciones urbanísticas.

2. En atención a la clase de suelo afectado, las actuaciones urbanísticas pueden ser:

a) Actuaciones aisladas. Son aquellas que se ejecutan de forma asistemática, sobre suelo urbano consolidado, a través del sistema de urbanización de obras ordinarias. Si la ordenación lo requiere, será necesaria la previa normalización de fincas de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

b) Actuaciones integradas o de transformación urbanística. Son aquellas que se ejecutan a consecuencia del desarrollo sistemático del planeamiento. Su ámbito de ejecución requiere la delimitación de una unidad de ejecución y afecta a áreas de desarrollo de suelo clasificado por el planeamiento como urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado. Estas actuaciones urbanísticas pueden desarrollarse mediante sistemas de gestión directa o indirecta, regulados en la presente Ley y sus reglamentos.

Podrán ser de nueva urbanización, de rehabilitación urbana o de intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación que no tengan la naturaleza de actuación de rehabilitación urbana.

c) Actuaciones urbanísticas para la obtención de sistemas generales, que se llevarán a cabo conforme a lo previsto específicamente en esta Ley.

d) Actuaciones en suelo no urbanizable, de carácter aislado o en el marco del correspondiente plan especial.

3. Asimismo, en atención a su objeto, las actuaciones urbanísticas pueden ser:

a) Actuaciones de urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Actuaciones de rehabilitación urbana, entendiendo por tales tanto las de rehabilitación edificatoria como las de regeneración o renovación urbana, conforme a lo establecido en la normativa básica estatal y en el artículo 183 de esta Ley y disposiciones reglamentarias que lo desarrollen.

c) Actuaciones de intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación que no tengan la naturaleza de actuación de rehabilitación urbana.

4. Conforme a lo establecido en la normativa básica estatal, estas actuaciones darán lugar a la realización de cesiones de suelo para dotaciones locales o a la cesión del aprovechamiento que corresponde al municipio por participación en las plusvalías producidas por incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso que suponga aumento del aprovechamiento objetivo, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación urbana.

Artículo 119 Competencias.

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

2. La ejecución de los planes y proyectos de interés general de Aragón corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma conforme a lo establecido en la normativa reguladora de los mismos.

Artículo 120 Formas de gestión.

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

Artículo 121 Presupuestos de ejecución.

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

2. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, así como la delimitación de la unidad de ejecución. Con posterioridad o de forma simultánea se tramitará:

a) El instrumento técnico jurídico de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

b) El proyecto de urbanización.

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

Artículo 122 Elección de los sistemas de gestión.

1. Al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución, la Administración establecerá el sistema de gestión urbanística que considere más adecuado a las características de la actuación y los intereses públicos.

2. Si el planeamiento general lo permite, la Administración deberá tener en cuenta el sistema o sistemas de actuación que puedan proponerse por los particulares en el proyecto de planeamiento de desarrollo de iniciativa privada. Para que la propuesta del sistema de compensación vincule a la Administración respecto a una unidad de ejecución, el proyecto de planeamiento deberá estar suscrito por propietarios que sumen más de la mitad de la superficie de esa unidad y garantizar que el desarrollo de las obras se adecue a las necesidades de crecimiento y forma de la ciudad.

3. El sistema de actuación podrá ser sustituido, de forma justificada, de oficio o a instancia de parte y conforme al procedimiento de aprobación de los estudios de detalle. En todo caso, se considerará justificado el cambio del sistema por el transcurso de los plazos fijados por el planeamiento para el desarrollo del correspondiente sector o unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la presente Ley.

Artículo 123 Recepción y conservación de las obras de urbanización.

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

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

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

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

5. La cesión y recepción de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables, podrá referirse a una parte del sector o unidad de actuación aun cuando no se haya completado la urbanización de este ámbito territorial siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable.

6. Las obras de urbanización de unidades funcionales, una vez correctamente finalizadas de conformidad con los proyectos de urbanización aprobados y puestas a disposición de la Administración, se entenderán recibidas cuando hayan transcurrido tres meses desde la presentación de la correspondiente acta de comprobación de las obras y la documentación necesaria para su conservación a la Administración sin que ésta se haya pronunciado al respecto.

Sección 2.ª Aprovechamiento urbanístico

Artículo 124 Definiciones.

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

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

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

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

Artículo 125 Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. El planeamiento urbanístico podrá ordenar el cómputo de los aprovechamientos objetivos del subsuelo para calcular el aprovechamiento medio del ámbito correspondiente.

2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma, aplicando los coeficientes precisos de homogeneización de zona. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último.

3. El aprovechamiento medio de un sector en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

4. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

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

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

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

Artículo 126 Coeficientes de homogeneización.

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

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

Artículo 127 Aprovechamiento en suelo urbano.

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

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

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

4. Conforme a lo establecido en la normativa básica estatal, cuando sea necesario un reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes y de la participación en las plusvalías, por aumentos de la edificabilidad o densidad preexistente, o atribución de nuevos usos, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada parcela edificable se determinará de la manera siguiente:

a) El planeamiento concretará la cuota media de cesión dotacional correspondiente a cada zona de ordenación urbana donde se integra la parcela, dividiendo la superficie de suelo de reserva dotacional establecida en la zona de ordenación por el incremento total de aprovechamiento objetivo establecido por el plan general determinado en metros cuadrados construidos, atribuido a las diferentes parcelas integradas en la zona de ordenación.

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

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

d) El aprovechamiento subjetivo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo la cantidad obtenida conforme a la letra c) anterior y previo levantamiento de la carga dotacional establecida en la letra b) mediante reparcelación discontinua.

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

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

5. Los planes generales podrán modificar el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no consolidado conforme a las siguientes reglas:

a) Cuando se trate de áreas sujetas a actuaciones de rehabilitación a través del programa de rehabilitación urbana y en las condiciones establecidas en la normativa básica estatal, en esta Ley y en la normativa que la desarrolle, podrán, de forma motivada, plantear la disminución de la cesión de aprovechamiento a favor del municipio, establecer la localización de la cesión en otra zona del municipio generando una unidad discontinua para efectuar intervenciones de rehabilitación, o computar por tal concepto la entrega de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado o construcciones situadas en dicha clase de suelo, pudiendo valorarse por tal concepto su coste de rehabilitación.

b) Se podrá reducir la cesión de aprovechamiento al municipio, o excepcionalmente eliminar en el marco establecido por la legislación básica estatal, incluyendo un estudio económico-financiero y de forma específicamente motivada, en aquellos ámbitos en los que el aprovechamiento objetivo de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado.

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

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

Artículo 128 Aprovechamiento en suelo urbanizable.

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

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

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

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

Artículo 129 Diferencias de aprovechamiento.

1. Cuando el aprovechamiento objetivo atribuido por el planeamiento en una unidad de ejecución o sector supere al subjetivo de los propietarios incluidos en ellos, el excedente corresponderá a la Administración, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o, en su caso, a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales.

2. Los titulares de los aprovechamientos subjetivos compensados participarán en los beneficios y cargas de la unidad de ejecución a la que se les asigne en proporción a los aprovechamientos subjetivos, deducidas las cesiones al municipio, que correspondan al resto de los propietarios integrados en la misma unidad de ejecución.

3. En defecto del procedimiento de compensación previsto en el apartado primero, cuando el aprovechamiento objetivo atribuido a una propiedad o unidad de ejecución sea inferior a su aprovechamiento subjetivo, la Administración podrá adoptar los siguientes acuerdos:

a) Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo excedente sufragando él mismo la diferencia resultante.

b) Abonar en metálico el valor, determinado pericialmente, del aprovechamiento subjetivo excedente.

Artículo 130 Bienes de dominio público.

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

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

CAPÍTULO II · Actuaciones aisladas

Artículo 131 Actuaciones aisladas.

1. Las actuaciones aisladas podrán tener las siguientes finalidades:

a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

b) Ejecutar obras aisladas y de remodelación de la urbanización y espacios públicos existentes previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado.

c) Obtener, cuando proceda según el planeamiento, los terrenos en los que se ejecute la urbanización.

d) Ejecutar actuaciones de rehabilitación incluidas en el programa de rehabilitación en suelo urbano consolidado con carácter aislado o previa definición de un ámbito de actuación.

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

a) Se realizarán mediante proyectos de obras ordinarias que se regirán por lo establecido en la legislación de régimen local, siendo, en todo caso, necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

b) En caso de que sea necesario, se podrá tramitar de forma previa o simultánea el proyecto de normalización de fincas conforme a lo establecido en los artículos siguientes y en los reglamentos de desarrollo.

c) En el caso de actuaciones aisladas de rehabilitación, se podrá tramitar de forma previa o simultánea el planeamiento de desarrollo conforme a lo establecido en el plan general o en el programa de rehabilitación urbana.

Artículo 132 Actuación sobre parcelas o solares existentes.

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

2. Podrán también ejecutarse actuaciones aisladas por aquellas personas que, previa adjudicación de un programa de edificación conforme al artículo 223, obtengan la licencia correspondiente para su ejecución.

Artículo 133 Actuación mediante normalización de fincas.

1. La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de conformidad con el planeamiento, con dos limitaciones:

a) No podrá afectar a más del quince por ciento de la superficie de la finca. La cesión de esta superficie, sin afección al aprovechamiento subjetivo del propietario, será gratuita al municipio para la apertura, ampliación o reforma de viario, espacios libres públicos o dotaciones o sistemas generales públicos.

b) Las disminuciones que se produzcan al aprovechamiento subjetivo del propietario otorgado por el planeamiento se compensarán económicamente y no podrán ser superiores al quince por ciento. Si las cesiones son superiores, se deberá proceder a abrir el correspondiente procedimiento expropiatorio o reparcelatorio, en este caso, previa clasificación de los suelos como no consolidados.

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

CAPÍTULO III · Actuaciones integradas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 134 Modalidades.

1. Las actuaciones integradas podrán tener las siguientes finalidades:

a) La ejecución de obras de urbanización.

b) La ejecución de actuaciones de rehabilitación urbana.

c) La intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación que no tengan la naturaleza de actuación de rehabilitación urbana.

d) El reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes, por aumentos de la edificabilidad o densidad preexistente, o atribución de nuevos usos, cuando conlleven la definición de una unidad de ejecución conforme a las determinaciones de esta Ley.

2. Las actuaciones integradas se ejecutan en el ámbito de una o varias unidades de ejecución completas, mediante el sistema de gestión que corresponda a la unidad o sector en el que se integre y a través de los correspondientes instrumentos de gestión urbanística que permitan efectuar la urbanización y, en su caso, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad.

3. Corresponde a la Administración establecer el sistema o forma de gestión que podrá ser de gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

Artículo 135 Tramitación simultánea.

En los supuestos de gestión directa o indirecta, los instrumentos de gestión urbanística podrán tramitarse simultánea o posteriormente al planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y prevea actuaciones integradas. En caso de tramitación simultánea, la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión estará condicionada a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

Artículo 136 Colaboración de los propietarios.

1. Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras conforme a lo establecido en la presente Ley y normas que la desarrollen.

2. Sin carácter limitativo, estas entidades pueden ser:

a) Juntas de compensación, que colaboran con la Administración actuante en el sistema de gestión indirecta por compensación.

b) Asociaciones administrativas de propietarios que colaboran con la Administración actuante en el sistema de gestión directa por cooperación.

c) Entidades de conservación, que pueden constituirse como consecuencia de la transformación de alguna entidad preexistente independientemente del sistema de gestión o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

d) Agrupaciones de interés urbanístico que compiten por la adjudicación de programas de urbanización o colaboran con el urbanizador en el sistema de gestión indirecta por urbanizador.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en la normativa que les sea aplicable.

4. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo y dependerán de la Administración urbanística actuante en cuanto ejerzan potestades administrativas.

5. Su constitución se producirá en el momento del otorgamiento de la escritura pública que incorpore sus estatutos. Los efectos jurídicos de carácter administrativo del acto constituyente y la adquisición de su naturaleza administrativa quedan diferidos a su comunicación mediante declaración responsable y copia de la escritura pública a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y al transcurso del plazo de un mes desde la entrada en el órgano competente sin notificación que manifieste discrepancia con la documentación aportada. La inscripción en el Registro de Entidades del Gobierno de Aragón tendrá efectos de publicidad.

Artículo 137 Proyectos de urbanización.

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

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

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

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al procedimiento establecido para los estudios de detalle en esta Ley. Su modificación tendrá lugar por el mismo procedimiento establecido para su aprobación.

Artículo 138 Unidades de ejecución.

1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado, así como en las actuaciones de regeneración y renovación urbanas previstas en el artículo 183, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

2. La delimitación de unidades de ejecución se contiene en el planeamiento urbanístico. Sin embargo, podrán dividirse, agruparse, modificarse o suprimirse por el procedimiento de aprobación de los estudios de detalle.

3. En el caso de que se desarrolle un plan parcial que englobe suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, podrá delimitarse una única unidad de ejecución de gestión única debiendo respetarse los derechos y obligaciones derivados de las diferentes clases de suelo.

Artículo 139 Cargas de urbanización.

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

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

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

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

Las obras de urbanización de las superficies destinadas a dotaciones públicas de carácter educativo, sanitario o asistencial, deberán responder a las características requeridas por la legislación sectorial correspondiente.

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

c) El coste de los planes de desarrollo, de los proyectos y programas asociados a los instrumentos de gestión y gastos originados por la reparcelación.

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

4. Los gastos de explotación y conservación de la urbanización y los servicios suficientes que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción, en su caso, por la Administración de las obras realizadas y finalización del periodo de garantía, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el correspondiente proyecto de urbanización y desglosados en el apartado anterior.

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

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

Sección 2.ª Reparcelación

Artículo 140 Objeto.

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

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

3. La ejecución del planeamiento exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que resulte suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas para todos los propietarios.

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

Artículo 141 Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa.

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

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

b) La presentada por la junta de compensación.

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

d) La presentada por los propietarios incluidos en actuaciones derivadas de la necesidad de reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes y de la participación en las plusvalías, por aumentos de la edificabilidad o densidad preexistente, o atribución de nuevos usos.

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

Artículo 142 Contenido.

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

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

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

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

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

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

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

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

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

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

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

Artículo 143 Exclusiones.

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

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.

b) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda con arreglo al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea igual o inferior al quince por ciento de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

c) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando las edificaciones se destinen a usos no incompatibles con el planeamiento y el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.

d) Los inmuebles del patrimonio cultural aragonés.

Artículo 144 Reparcelación económica.

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

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

Artículo 145 Documentación.

1. El proyecto de reparcelación habrá de estar integrado por la documentación que se establece en las disposiciones reglamentarias de aplicación y, en todo caso, deberá contar con memoria, relación de propietarios e interesados, propuesta de adjudicación, tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, cuenta de liquidación provisional y planos.

2. Para la formulación de la propuesta de adjudicación, sobre la que en su caso se elaborarán las certificaciones inscribibles en el Registro de la Propiedad, será necesario tener en cuenta las normas sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

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

4. Cuando el instrumento de planeamiento reserve terrenos para vivienda protegida en la unidad de ejecución objeto de reparcelación, el proyecto de reparcelación deberá de concretar los terrenos en los que haya de localizarse dicha reserva. Asimismo, se incluirá dicha concreción en la descripción de las fincas resultantes que proceda, justificándose el cumplimiento del porcentaje establecido.

Artículo 146 Suspensión de licencias.

1. La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos del coste justificado de los proyectos y la devolución, en su caso, de las tasas municipales. A estos efectos, se entenderá iniciado el expediente de reparcelación cuando se apruebe inicialmente el proyecto de reparcelación, salvo que se establezca otra determinación por el instrumento de planeamiento que delimite la unidad de ejecución.

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

Artículo 147 Procedimiento.

1. Los proyectos de reparcelación se tramitarán conforme al procedimiento establecido para los estudios de detalle en esta Ley. Su modificación tendrá lugar por el mismo procedimiento establecido para su aprobación.

2. Cuando el proyecto de reparcelación concrete la reserva para vivienda protegida, una vez aprobado definitivamente, el plano de fincas resultantes con la concreción de los terrenos de reserva para vivienda protegida se incorporará al planeamiento aprobado, y el órgano competente para su aprobación definitiva lo remitirá al Consejo Provincial de Urbanismo.

Artículo 148 Efectos.

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

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

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

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

Sección 3.ª Gestión directa

Artículo 149 Gestión directa por expropiación.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 150 Gestión directa por cooperación.

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

2. El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado al aprobarse el planeamiento o la delimitación de la unidad de ejecución que determinen la aplicación de la gestión directa por cooperación. No obstante, en el acuerdo que determine la gestión directa por cooperación podrá otorgarse a los propietarios plazo no superior a seis meses para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria conforme al artículo 141.

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

4. El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio por el municipio. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero.

Sección 4.ª Gestión indirecta por compensación

Artículo 151 Caracteres y plazo.

1. La gestión indirecta por compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de los propietarios en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.

2. En la gestión indirecta por compensación, los propietarios se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento.

3. No será precisa la constitución de junta de compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular o exista acuerdo de la totalidad de los propietarios. En estos supuestos, se suscribirá convenio de gestión entre los propietarios y el municipio con las determinaciones establecidas en los artículos siguientes. El supuesto de varios propietarios en pro indiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad se tratará como si fuera propietario único.

4. Las consecuencias que se establecen en el sistema de gestión por compensación asociadas a la inactividad de los propietarios se entenderán siempre asociadas a que dicha inactividad se produzca por causa imputable a estos.

Artículo 152 Requisitos.

1. Para que los propietarios puedan asumir la iniciativa en el sistema de compensación deben concurrir los siguientes requisitos:

a) Que el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada fije para la unidad correspondiente la gestión indirecta por compensación. Se extiende esta previsión a los supuestos en que se haya fijado la gestión indirecta sin mayor concreción de modalidad.

b) Que los propietarios que asuman la iniciativa representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

c) Que se asuma el cumplimiento de los plazos de inicio de la ejecución material de las obras y de la conclusión de la urbanización, de conformidad con lo que establezca el planeamiento. El transcurso del plazo total de ejecución habilitará al Ayuntamiento, si lo considera ajustado al interés público del municipio, a la declaración de la caducidad de los procedimientos en trámite asociados al sistema de compensación y al cambio de sistema de gestión, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta Ley.

2. Los propietarios afectados, en el plazo máximo de un año a contar desde la plena eficacia del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y determine la gestión indirecta por compensación, deberán asumir la iniciativa de su ejecución. Transcurrido dicho plazo, el órgano municipal competente, mediante acuerdo expreso y motivado, adoptará la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

Artículo 153 Ejercicio de la iniciativa en el sistema de compensación.

1. Las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

a) La acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de más de la mitad de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo esta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.

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

c) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.

d) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.

2. A la documentación señalada en el apartado anterior, podrá añadirse, para su tramitación simultánea, la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

3. La iniciativa deberá abarcar una o varias unidades de ejecución completas.

Artículo 154 Procedimiento.

1. Presentada una iniciativa en el Ayuntamiento, y admitida a trámite por contener la documentación requerida, se procederá a la aprobación de los estatutos y bases de actuación conforme al procedimiento establecido para los estudios de detalle, con las particularidades establecidas en el presente artículo.

2. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el período de información pública, previo requerimiento por parte del Ayuntamiento y tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la junta de compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la junta de compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

3. En el acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación, la Administración actuante designará su representante en el órgano rector de la junta y tendrá los siguientes efectos:

a) La asunción por los propietarios del derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, bajo el control de legalidad de la Administración.

b) La obligación, salvo en los supuestos de propietario único, varios propietarios pro indiviso o convenio de gestión entre la totalidad de los propietarios, de constituir la junta de compensación en escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde la notificación del acuerdo.

c) La obligación de formular y someter a aprobación definitiva el proyecto de reparcelación, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin la presentación del proyecto de reparcelación, el órgano municipal competente, mediante acuerdo expreso y motivado, adoptará la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

d) La obligación, con carácter previo a dar comienzo a las obras de urbanización, de constituir a favor del municipio garantía de su correcta ejecución por un importe mínimo del seis por ciento del total previsto en el proyecto de urbanización, a cuyo compromiso se hace referencia en la regulación de los planes parciales de iniciativa privada. En los casos en que la ejecución incluya un plan de etapas, fijando fases o etapas diferenciadas en el tiempo para la realización de la obra urbanizadora, el importe de la garantía antecedente se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del Municipio sólo será exigible con carácter respectivamente previo al comienzo de cada una de ellas.

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

4. En el supuesto de que se hubiese tramitado la iniciativa de compensación de forma conjunta con el planeamiento que establece la ordenación pormenorizada, en la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento el órgano municipal competente deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de:

a) La aplicación del sistema de compensación.

b) Los estatutos y las bases de actuación de la junta de compensación o, en su caso, del convenio urbanístico.

c) Los instrumentos de gestión que se hubiesen presentado conjuntamente.

5. El desarrollo del sistema puede realizarse:

a) En junta de compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución.

b) Directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o cuando existan varios propietarios si estos están de acuerdo en las condiciones establecidas en el correspondiente convenio.

Artículo 155 Personalidad y naturaleza de la junta.

1. La junta de compensación adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar con el acto constituyente, que se contrae al otorgamiento de la escritura pública de constitución conforme a lo señalado en este artículo. Los efectos jurídicos de carácter administrativo del acto constituyente de la junta y la adquisición de su naturaleza administrativa quedan diferidos a su comunicación mediante declaración responsable y copia de la escritura pública a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y al transcurso del plazo de un mes desde la entrada en el órgano competente sin notificación que manifieste discrepancia con la documentación aportada. La inscripción en el Registro de Entidades del Gobierno de Aragón tendrá efectos de publicidad.

2. La junta quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen.

3. También se integrarán en la junta de compensación los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en la unidad de ejecución objeto de actuación por este sistema.

4. A efectos de dar cumplimiento a lo señalado en este artículo, los promotores de la iniciativa de compensación deberán citar al acto de constitución a todos los propietarios o interesados a los que se ha aludido en los apartados precedentes de

este artículo. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale, a cuyo efecto serán requeridos por una sola vez. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas por el municipio en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición de beneficiaria. De no mediar rechazo expreso y razonado, hecho constar como tal ante la Administración actuante se entenderá que las Administraciones y entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución quedan incorporadas a la junta aun no habiendo comparecido al acto constituyente.

5. En la escritura de constitución deberá constar:

a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de las que son titulares.

c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

d) Acuerdo de constitución.

e) Estatutos y bases de la junta.

f) Copia de la publicación o, en su caso, certificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de la junta.

Artículo 156 Estatuto de la junta y relación con la Administración.

1. La junta de compensación tendrá personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. Las juntas de compensación, en su condición de entidades colaboradoras de la Administración pública, no tienen la consideración de poder adjudicador a los efectos de la normativa sobre contratación pública sin perjuicio de que, en tanto ejecuten obra pública de urbanización, sí que deberá aplicarse la legislación de contratos públicos, en tanto resulta de aplicación el criterio funcional de obra pública. La relación jurídica existente entre la Administración municipal y las juntas de compensación no es la de un contrato público, sino la de un encargo o traslado de funciones públicas de carácter unilateral.

3. La junta podrá solicitar del municipio la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros.

4. Los acuerdos de la junta serán susceptibles de recurso ante el municipio.

Artículo 157 Transmisiones.

1. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

2. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Artículo 158 Responsabilidad.

1. La junta de compensación será directamente responsable, frente al municipio, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

2. El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará al municipio para expropiar sus respectivos derechos en favor de la junta, que tendrá la condición de beneficiaria.

3. Con el consentimiento de la junta de compensación, el municipio podrá revocar su condición de beneficiaria de las expropiaciones por incumplimiento, procediendo a la expropiación para sí.

Sección 5.ª Gestión indirecta por urbanizador

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 159 Caracteres.

En la gestión indirecta por urbanizador, el urbanizador gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme a lo establecido en el programa de urbanización. Será de aplicación cuando expresamente se regule por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o así se determine por el Ayuntamiento a través del procedimiento correspondiente.

Subsección 2.ª Programas de urbanización

Artículo 160 Contenido.

1. Los programas de urbanización organizan la ejecución del planeamiento en régimen de gestión indirecta en su ámbito, comprensivo de una o varias unidades de ejecución completas, estableciendo los compromisos y obligaciones que asumirá el urbanizador designado al aprobar el programa, y definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y, en su caso, con los propietarios afectados.

2. El contenido y documentación de los programas de urbanización de las unidades de ejecución discontinuas en suelo urbano no consolidado se adaptarán a su finalidad específica.

3. Los programas de urbanización preverán los plazos de inicio de la ejecución material de las obras y de la conclusión de la urbanización, de conformidad con lo que establezca el planeamiento. El transcurso del plazo total de ejecución del programa de urbanización determinará su caducidad y la resolución de su adjudicación, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta ley.

Artículo 161 Finalidades.

1. Los programas de urbanización deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las infraestructuras y equipamientos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y equipamientos existentes en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de ejecución que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos reservados para equipamientos públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente los aprovechamientos que, por cualquier título, deban corresponder al municipio.

2. Las cargas de urbanización derivadas de la realización de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos se repercutirán, conforme a lo establecido en esta Ley, en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

Artículo 162 Documentación.

1. Los programas de urbanización contendrán, en los términos establecidos en los artículos siguientes, una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

2. La alternativa técnica identifica el ámbito de suelo objeto de transformación y describe físicamente las obras de urbanización necesarias para ello, así como su correcta integración en la ciudad o el territorio de conformidad con la ordenación que resulte de aplicación y el presupuesto base de licitación.

3. La proposición jurídico-económica determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de ejecución del programa de urbanización de conformidad con esta Ley.

4. Las propuestas de alternativa técnica y proposición jurídico-económica de programa de urbanización tendrán que incluir, en sobre aparte, conjunta, separadamente o por remisión a documentación obrante en el expediente del programa de que se trate, el siguiente contenido:

a) Acreditación de la personalidad jurídica del licitador y, si procede, su representación. Si la promotora fuese una agrupación de interés urbanístico o, no siéndolo, el programa fuese refrendado con la misma, se aportarán sus estatutos y acuerdos sociales.

b) Acreditación de los requisitos de solvencia técnica, económica y financiera, conforme a lo establecido en el artículo 165.3.

c) Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la normativa de contratación del sector público, incluyendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.

d) Resguardo acreditativo de la garantía provisional en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público.

e) En su caso, declaración del licitador extranjero de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

Artículo 163 Alternativa técnica.

1. La alternativa técnica tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Memoria descriptiva de la programación propuesta, comprensiva de documento expresivo de la asunción de la ordenación establecida en el planeamiento.

b) Identificación de su ámbito.

c) Establecimiento o desarrollo de las bases técnicas y económicas para gestionar la ejecución.

d) Anteproyecto de urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan

su origen en el ámbito del programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización. Asimismo, cuando formen parte de la alternativa técnica propuesta, podrá ésta contener también anteproyecto de obras determinadas de edificación.

e) Determinación del calendario de desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

f) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.

2. La alternativa técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión urbanística.

Artículo 164 Proposición jurídico-económica.

1. La proposición jurídico-económica tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Identificación de la alternativa técnica por la que se licita.

b) Cargas de urbanización del programa de urbanización.

c) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del urbanizador y del pago de las cargas de urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la reparcelación dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

d) Regulación de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador. Deberá incluirse propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la reparcelación o reparcelaciones precisas. Dicha propuesta deberá incorporarse como anexo al contrato para la ejecución del programa de urbanización.

e) Compromisos adicionales de interés público que asuma el urbanizador tales como aportaciones voluntarias a los patrimonios públicos de suelo, financiación de obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, vivienda protegida o con fines de interés social.

f) Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al urbanizador o los propietarios.

2. La proposición jurídico-económica determinará las magnitudes económicas del programa de urbanización distinguiendo con claridad las siguientes:

a) Presupuesto de contrata, que incluirá la estimación preliminar del presupuesto de contrata de las obras de urbanización.

b) Coste de redacción de proyectos técnicos, especificando el de cada proyecto.

c) Gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores.

d) Beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los tres conceptos anteriores. El beneficio empresarial del urbanizador no podrá ser superior en ningún caso al diez por ciento.

e) Cargas de urbanización, que el licitador se compromete a repercutir como máximo a los propietarios, especificando su importe, incluyendo y excluyendo los tributos a que esté sujeto y conforme a los conceptos establecidos en los apartados anteriores y en el artículo 139.

f) Coeficiente de canje. Será la parte alícuota, expresada por referencia a la unidad, de los aprovechamientos objetivos susceptibles de apropiación privada que corresponderá al urbanizador como retribución por las cargas de urbanización, aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.

g) Precio del suelo a efectos de canje, aplicable cuando proceda la retribución en metálico.

h) Valoración de los compromisos que el urbanizador se proponga asumir conforme a lo establecido en el apartado anterior, letras d) y e), indicando, en su caso, la minoración que su ejecución provoque en los costes de urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

i) Garantía definitiva, financiera o real, que se compromete a prestar el licitador si resulta adjudicatario del programa. Cuando se ofrezca garantía real deberá indicarse el porcentaje de los terrenos a los que se refiere el apartado anterior, letra c), que el licitador se compromete a afectar a estos efectos.

3. La garantía provisional deberá incluirse con la proposición jurídico-económica y será suficiente cuando cubra un dos por ciento del presupuesto de contrata de las obras. Si un licitador presentase varias proposiciones jurídico-económicas para sus correlativas alternativas técnicas del mismo programa de urbanización, será suficiente que preste una sola garantía para todas por la de mayor importe. La garantía provisional se reintegrará o cancelará cuando la adjudicación devenga definitiva, pero quien no haya resultado adjudicatario provisional podrá pedir su devolución al producirse tan pronto le interese apartarse del procedimiento. El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos perderá la garantía provisional, salvo que se le impongan condiciones diferentes de las que ofertó.

Subsección 3.ª Sujetos

Artículo 165 Estatuto del urbanizador y relación con la Administración.

1. El urbanizador es el agente público responsable de ejecutar la urbanización en la gestión indirecta por urbanizador. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia conforme a lo establecido en esta Ley y, en lo que resulte de aplicación, la normativa de contratación del sector público.

2. La relación entre el urbanizador y la Administración se rige por lo establecido en esta Ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios públicos.

3. La capacidad de obrar y la solvencia técnica y financiera de los aspirantes a urbanizador se acreditará en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público para los contratistas de gestión de servicios públicos, sin que resulte exigible la clasificación. Las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante la solicitud de inscripción en el Registro autonómico de agrupaciones de interés urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita, y su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados a tal fin mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. En ningún caso podrán promover programas de urbanización ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o se encuentren comprendidos en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público. El procedimiento para declarar la nulidad de la adjudicación será el previsto en la normativa de contratación del sector público, y sus efectos, los establecidos en el artículo 182 para el supuesto de resolución del programa.

Artículo 166 Derechos y prerrogativas del urbanizador.

El urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Redactar y someter a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.

b) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización y uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación. En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de costes del proyecto de urbanización, la cuestión se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 172. Podrá igualmente someterse a aprobación administrativa uno o varios proyectos de reparcelación voluntaria, siempre que sea asumida por el urbanizador.

c) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del programa.

d) Exigir, prestando las garantías exigibles, que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación. El urbanizador, en cuanto perceptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de junta de compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

e) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización.

f) Instar de la Administración, en los términos que resulten del programa, el ejercicio de sus potestades públicas en relación con la actuación y, especialmente, la expropiación o la imposición forzosa de la reparcelación.

g) Ostentar la condición de beneficiario de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo para la ejecución de la urbanización ordenada en el programa. El municipio podrá revocar la condición de beneficiario del urbanizador.

Artículo 167 Cesión y subcontratación.

1. El urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el municipio previa aprobación por éste, siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación. Dicha cesión, y su aceptación, deberán formalizarse en escritura pública.

2. El urbanizador podrá subcontratar la totalidad o parte de las prestaciones que le incumban, siempre que lo haya indicado en la proposición jurídico-económica y en la medida señalada en ésta, de conformidad con las siguientes reglas:

a) La subcontratación requerirá siempre autorización expresa del municipio.

b) Si el urbanizador tiene la condición de poder adjudicador conforme a la normativa de contratación del sector público, la subcontratación se regirá por lo establecido en la misma. En caso contrario, la subcontratación se regirá por lo establecido en la normativa de contratación del sector público para la subcontratación de obras por los concesionarios de obras públicas. Las bajas en los costes de urbanización que pudieran obtenerse en el procedimiento de subcontratación se repercutirán en los propietarios y el urbanizador en razón del coeficiente de canje al que se refiere el artículo 164.2.f).

c) No se considerarán terceros a los efectos de subcontratación aquellas empresas que se hubiesen agrupado para concurrir a la licitación del programa de urbanización ni las empresas vinculadas a ellas. El urbanizador deberá mantener actualizada ante el municipio la lista de las empresas agrupadas o vinculadas comunicando fehacientemente las modificaciones que pudieran producirse. Se entenderá por empresa vinculada cualquier empresa en la que el urbanizador pueda ejercer, directa o indirectamente, una influencia dominante, o cualquier empresa que pueda ejercer una influencia dominante en el urbanizador o que, del mismo modo que el urbanizador, esté sometida a la influencia dominante de otra empresa por razón de su propiedad, participación financiera o normas que la regulan. Se presumirá que existe influencia dominante cuando una empresa, directa o indirectamente, tenga en su poder la mayoría del capital suscrito de la empresa, disponga de la mayoría de los votos correspondientes a las participaciones emitidas por la empresa o pueda designar a más de la mitad de los miembros del órgano de administración, de dirección o de vigilancia de la empresa.

d) Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el contratista principal, que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la Administración con arreglo estricto a lo que resulte del programa de urbanización y el acuerdo de adjudicación.

e) En ningún caso podrá concertarse por el contratista la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendidas en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público.

Artículo 168 Responsabilidades del urbanizador.

1. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el urbanizador que incumpla las obligaciones que le incumben adeudará al municipio las siguientes cantidades:

a) En caso de resolución del programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y.

b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resultaría conforme a la letra anterior, según el tipo legal del dinero.

La deuda será declarada mediante resolución del municipio previa audiencia del interesado, y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

2. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, inactividad o falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa del municipio o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

3. El urbanizador habrá de garantizar, en forma y proporción suficientes conforme a lo establecido en esta Ley, el cumplimiento de las previsiones del programa que a él le incumbe financiar, ello sin perjuicio de su repercusión en la

propiedad de los solares resultantes. Asimismo, si el proyecto de urbanización no es aprobado simultáneamente junto al programa, le corresponde al urbanizador redactarlo.

4. Las personas o entidades distintas del urbanizador que presten garantías a favor de éste no podrán utilizar el beneficio de excusión a que se refieren el artículo 1.830 y concordantes del Código Civil.

Artículo 169 Garantías de promoción y retribución.

1. Todo urbanizador ha de prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las previsiones del programa, en los términos y cuantía establecidos en éste, por importe mínimo no inferior al diez por ciento de las cargas de urbanización. En el programa de urbanización podrán exigirse garantías por importe superior hasta alcanzar, incluso, la totalidad de los costes de urbanización. Cuando actúen como urbanizadores las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales, el cumplimiento de las previsiones del programa que le incumba podrá garantizarse en la forma que establezca su normativa específica.

2. El urbanizador deberá, para exigir de los propietarios su retribución, asegurar ante el municipio su obligación específica de convertir en solar la parcela de quien deba retribuirle, mediante garantías que, por valor igual a la retribución que las motive debidamente actualizado, en su caso, se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización. Las garantías consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la normativa de contratación del sector público, y serán canceladas, previa resolución del municipio, a medida que concluyan, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada.

Artículo 170 Derechos y deberes de los propietarios.

1. Los propietarios afectados por un programa de urbanización tendrán los siguientes derechos:

a) Recibir de la Administración y el urbanizador, en todo momento, información debidamente documentada respecto a las cargas de urbanización que hayan de asumir.

b) Cooperar en la actuación en los términos establecidos por esta Ley y el programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo. La cooperación se concretará, conforme a lo que establezca el programa de urbanización, bien en el abono en metálico y como retribución al urbanizador de la cuota parte que les corresponda de las cargas de urbanización, bien en la contribución proporcionada a las cargas de urbanización mediante terrenos edificables.

c) Someter a consideración del municipio, de acuerdo con el urbanizador y para la mejor ejecución de dicho programa, sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos determinantes de los costes de urbanización regulados en el artículo 139.3.

d) Exigir, cuando contribuya a sufragar las cargas de urbanización, que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que el municipio tutele la actuación en los términos previstos por esta Ley.

2. Los propietarios podrán renunciar a participar en la ejecución de la actuación de urbanización mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del programa de urbanización, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación. En este caso, el acuerdo aprobatorio del programa de urbanización determinará la urgencia de la expropiación con los efectos establecidos en la normativa de expropiación forzosa.

3. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación urbanística y el programa.

Artículo 171 Retribución al urbanizador.

1. La retribución al urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables o en metálico conforme a lo que establezca el programa.

2. La retribución al urbanizador podrá tener lugar en metálico, siempre que el urbanizador no asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social, únicamente en los siguientes supuestos:

a) Cuando se establezca en el programa de urbanización.

b) Cuando, habiéndose establecido en el programa la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder. El propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al urbanizador y al municipio dentro del mes siguiente a la aprobación del programa de urbanización, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la garantía de promoción prestada por el urbanizador.

c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones al alza en los costes de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador. Las diferencias se aprobarán por el municipio conforme a lo establecido en el artículo 181 y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. La retribución al urbanizador en cualesquiera otros supuestos y, en todo caso, cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social, tendrá lugar en terrenos edificables conforme a lo que señale el programa de urbanización. Cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas tendrá derecho preferente en la reparcelación a la adjudicación de los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento correspondiente a las mismas.

4. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el municipio, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de costes de urbanización o, en su caso, con la modificada que podrá aprobar el municipio, previa audiencia de los propietarios, cuando surjan circunstancias técnicas objetivas que el urbanizador no pudo prever al redactar el proyecto de urbanización. La aprobación del importe de las cuotas y su forma de liquidación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, el urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas previstas en el mismo, y las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones sustitutivas quedarán afectadas a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección real en la cuantía que apruebe el municipio, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva que se tramitará conforme a lo dispuesto en la letra a).

d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a, el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el municipio y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) El municipio, al aprobar el programa, podrá establecer la posibilidad de aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

5. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento, las cargas totales del programa o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.

6. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en este artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas.

Artículo 172 Prerrogativas de la administración, resolución de conflictos y arbitraje.

1. La Administración ostentará la prerrogativa de interpretar los programas de urbanización, resolviendo aquellas dudas que se planteen en su cumplimiento, previa audiencia al urbanizador, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos establecidos en esta Ley y en la normativa de contratación del sector público.

2. Los conflictos derivados de la ejecución de programas de urbanización que se produzcan entre urbanizador y propietarios acerca de sus derechos y obligaciones serán resueltos por el municipio, salvo que, siendo susceptibles de arbitraje y autorizándolo dicha Administración, los sometan al mismo conforme a lo establecido en la legislación vigente.

3. La sumisión a arbitraje no podrá suponer alteración alguna de los plazos de ejecución establecidos en el programa de urbanización, salvo que medie autorización previa y expresa del municipio. Si así ocurriera, en defecto de dicha autorización, la Administración podrá resolver ejecutoriamente el conflicto comunicándolo a urbanizador y propietarios.

4. El Departamento competente en materia de urbanismo, directamente o a través de una organización creada al efecto, podrá asumir el arbitraje institucional conforme a la normativa de arbitraje.

Subsección 4.ª Procedimiento y efectos

Artículo 173 Redacción y promoción de los programas.

1. Podrán redactar y promover programas de urbanización:

a) Los municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, la ejercerá el municipio.

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

c) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

2. Cualquiera de las personas o entidades anteriores, sea o no propietaria de los terrenos afectados, podrá entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los programas a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación. Cualquier persona o entidad que pretenda elaborar una propuesta de programas de urbanización podrá ser autorizada por la Administración de la Comunidad Autónoma o el municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

Artículo 174 Bases generales y particulares para adjudicación de programas.

1. Los municipios, mediante Ordenanza, aprobarán bases generales para la adjudicación de programas de urbanización fijando el valor ponderado de los criterios que establezcan, entre los que se incluirán en todo caso los previstos en el apartado tercero, de manera que con arreglo a los mismos pueda determinarse la proposición jurídico-económica que haya de resultar seleccionada.

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

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

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

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

d) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del documento definitorio del anteproyecto de las obras de urbanización, de conformidad con lo que se establece en la legislación reguladora de los contratos del sector público.

e) Estimación de los plazos de ejecución del programa.

f) Modelo de proposición a presentar por los interesados.

g) Documentación a presentar por cada licitador junto con la proposición, especificando con claridad aquella documentación que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.

h) Plazo y lugar para la presentación de las proposiciones.

i) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles a los licitadores.

j) Criterios objetivos de adjudicación del programa de urbanización, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.

3. Las bases generales y particulares deberán incluir entre los criterios de valoración para la adjudicación de programas al menos los siguientes:

a) mayor compromiso del urbanizador de destinar los terrenos en que se concrete su retribución en especie a la promoción de viviendas protegidas.

b) mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del programa de urbanización justificada, bien por la propiedad del mismo, bien por el apoyo de los propietarios expresado en la forma señalada en el artículo 164.1.c).

c) Menor retribución al urbanizador y menor coeficiente de canje.

d) mayor garantía definitiva que ofrezca cada proponente.

e) mayores compromisos del urbanizador conforme a lo establecido en el artículo 164.1.e).

f) Acuerdo del urbanizador con el mayor porcentaje de propietarios del ámbito.

g) Cualesquiera otros criterios incluidos por el municipio en las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución por razón de interés general.

4. El Departamento competente en materia de urbanismo aprobará unas bases generales para la adjudicación de programas de urbanización que serán supletorias de las aprobadas por los municipios y unas bases particulares tipo para la adjudicación de programas de urbanización.

Artículo 175 Inicio del procedimiento.

1. Las alternativas técnicas de programa de urbanización, que deberán incluir los contenidos establecidos en el artículo 163, se presentarán para su tramitación ante el Alcalde.

2. El Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno, podrá dictar alguna de las siguientes resoluciones:

a) Desestimar la alternativa técnica.

b) Acordar la tramitación en competencia de la alternativa técnica, sometiéndola a información pública y posterior licitación, junto a las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes y las bases particulares para la adjudicación del programa de urbanización.

3. El acuerdo de tramitación en competencia incluirá el anuncio de la información pública y posterior licitación, que tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Identificación del poder adjudicador del programa.

b) Identificación de las bases generales y particulares reguladoras del programa de urbanización, indicando la forma de acceder a las mismas.

c) Lugar, forma y plazos de presentación de las alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.

d) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigidos para ser admitidos a la licitación.

e) Documentación a presentar por cada licitador, especificando con claridad la que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.

f) Indicación expresa sobre la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos de las prescripciones técnicas que se determinen, señalando los requisitos y límites a que tales variantes tendrán que ceñirse.

g) Criterios objetivos de adjudicación del programa de urbanización, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.

h) Garantía provisional equivalente al dos por ciento del presupuesto estimado de las cargas de urbanización.

i) Importe de la garantía definitiva mínima que tendrá que depositar el adjudicatario del programa.

j) Modificaciones admisibles, expresando con claridad y precisión los límites cuantitativos y cualitativos, ya sea al seleccionar la alternativa técnica ya una vez adjudicado el programa y perfeccionado el contrato.

Artículo 176 Tramitación en competencia.

1. La tramitación en competencia de alternativas técnicas de programa de urbanización tiene por objeto fomentar la competencia entre quienes deseen optar a la urbanización garantizando, desde la perspectiva de los intereses generales, la aprobación de la opción técnica y económicamente más ventajosa para la ejecución del planeamiento.

2. La tramitación en competencia tendrá lugar mediante procedimiento abierto por concurso con admisión de variantes, conforme a lo establecido en esta Ley.

3. El procedimiento de tramitación en competencia constará de dos fases sucesivas. La primera fase será la de presentación de alternativas técnicas al programa de urbanización sometido a información pública, y la segunda, de licitación y presentación de proposiciones jurídico-económicas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas en la primera fase.

Artículo 177 Presentación de alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.

1. La información pública se convocará por plazo mínimo de dos meses contados desde la última publicación del edicto mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón», y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia, así como, cuando proceda, en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones y de presentar en competencia alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas. No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá que remitir aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta. El plazo de presentación de alegaciones será improrrogable.

2. Durante el periodo de información pública, cualquier persona podrá presentar alternativas técnicas del programa de urbanización. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación indispensable para su aprobación acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando podrán ser objeto de pública consulta durante todo el procedimiento.

3. Quienes, siendo o no propietarios del terreno, deseen competir por ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente programa, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas en plica cerrada con la documentación preceptiva dentro del plazo de un mes contado desde la finalización del periodo de información pública.

Artículo 178 Selección de la alternativa técnica.

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

a) Seleccionar una alternativa técnica con las modificaciones parciales que, en su caso, resulten pertinentes. Las modificaciones que pudieran introducirse de oficio dentro de los límites señalados, en su caso, en el acuerdo de tramitación en competencia, deberán ser claras, precisas y estar evaluadas económicamente.

b) Rechazar razonadamente todas las alternativas técnicas por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo no programar el terreno. En ningún caso procederá el rechazo de las alternativas técnicas cuando se ajusten a los criterios que para su redacción establezca el planeamiento que resulte de aplicación.

2. La selección de la alternativa técnica se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Mayor idoneidad del ámbito propuesto para cumplir las previsiones del planeamiento.

b) Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación urbanística y atendidos los objetivos de la actividad urbanística y el estatuto del ciudadano establecidos en esta Ley.

c) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución.

d) Plazos más adecuados para la ejecución del programa.

e) Mayor asignación de dotaciones públicas y, en particular, de espacios libres, a costa del urbanizador.

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

g) Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida de las parcelas que, en su caso, correspondan al urbanizador.

h) Mayores garantías de cumplimiento.

3. El plazo para que el Alcalde resuelva sobre la selección de una alternativa técnica es de tres meses, si sólo hubiere una alternativa técnica sin competencia, o de nueve meses, en los demás supuestos. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya resuelto y notificado, se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las iniciativas conforme al apartado anterior, letra b).

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

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

Artículo 179 Adjudicación del programa de urbanización.

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

2. Transcurrido el plazo anterior, el municipio procederá, previos los informes técnicos que procedan, a adjudicar el programa de urbanización. Los acuerdos de adjudicación de programas deberán ser siempre expresamente motivados y congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según el artículo 173, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de alternativas técnicas.

3. Para adoptar la decisión sobre selección de la mejor proposición jurídica-económica y adjudicación del programa de urbanización a su proponente, la Administración deberá atenerse a lo que señalen las bases generales y particulares para la adjudicación del correspondiente programa.

4. El plazo para que el Alcalde resuelva sobre la adjudicación del programa de urbanización es de seis meses, si sólo hubiere una proposición jurídico-económica sin competencia, o de nueve meses, en los demás supuestos, contados en todo caso desde el acto de selección de la alternativa técnica. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya resuelto y notificado, se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las proposiciones jurídico-económicas.

Artículo 180 Efectos.

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

2. El urbanizador debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes mediante la formalización del correspondiente contrato para la ejecución del programa de urbanización en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público. No obstante, puede renunciar a su condición de urbanizador si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales prestadas y la selección de un nuevo urbanizador.

3. Cuando no resulten seleccionados como urbanizadores quienes con su iniciativa dieron lugar a la tramitación en competencia o formularon la alternativa técnica seleccionada que, total o parcialmente, sirvió para la adjudicación del programa de urbanización, el municipio garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de las alternativas técnicas, los proyectos de urbanización y los demás gastos acreditados en favor de quienes los sufragaron.

4. La aprobación y adjudicación de un programa podrá condicionarse a la efectiva ejecución de actuaciones previa o simultáneamente programadas, a riesgo y ventura del urbanizador adjudicatario y en los términos que se establezcan reglamentariamente.

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

Artículo 181 Modificaciones del programa.

1. Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones en el mismo por razones de interés público y para atender a causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad en el expediente. Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales del contrato.

2. Las modificaciones de los contratos resultantes de la adjudicación de programas de urbanización se sujetarán a lo establecido en la legislación de contratos del sector público.

3. Antes de aprobar modificaciones en los contratos que comporte incrementos en las cargas de urbanización que han de asumir los propietarios, deberá serles concedida audiencia por plazo no inferior a quince días hábiles. De oponerse a la modificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 166.b).

Subsección 5.ª Incumplimiento

Artículo 182 Resolución de programas de urbanización.

1. Serán causas de resolución del contrato para la ejecución del programa de urbanización las siguientes:

a) La falta de prestación por el urbanizador de las garantías legalmente exigibles.

b) La falta de suscripción del contrato en que se materialicen los compromisos del urbanizador y el municipio.

c) El incumplimiento grave de los compromisos y obligaciones asumidos por el urbanizador apreciado por el municipio.

d) La caducidad del programa de urbanización por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.

e) El mutuo acuerdo entre el municipio y el urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.

f) La incapacidad sobrevenida del urbanizador en los casos y términos análogos a los aplicables al contratista en el contrato de gestión de servicios públicos, incluso por declaración de su insolvencia. Sin perjuicio de ello, el municipio podrá acordar que el urbanizador continúe la ejecución del contrato, bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.

g) La resolución anticipada del contrato para la gestión directa de la actuación de urbanización por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.

2. La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante confieren derecho al urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.

3. La resolución del contrato se acordará por el municipio. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito programado al régimen del suelo urbano no consolidado o urbanizable sin programa aprobado. El correspondiente acuerdo deberá, además y en cuanto proceda, contener los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlas en régimen de actuaciones aisladas.

c) Incoar, si se considera conveniente, las actuaciones precisas para optar por la gestión directa o por la gestión indirecta por compensación o aprobar un nuevo programa de urbanización en el que la Administración o el urbanizador, respectivamente, asuman las obligaciones del anterior urbanizador, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación del programa de urbanización resuelto a ejecutar el que lo sustituya.

d) En defecto de lo señalado en la letra anterior, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, podrá disponerse la devolución de la contribución a las cargas de urbanización efectivamente satisfechas y no aplicadas a su fin a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a continuar la gestión mediante actuación integrada o la compensación que resulte procedente con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el anterior urbanizador a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización.

e) Iniciar los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que procedan.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el municipio, en caso de optar por mantener la gestión indirecta por urbanizador, podrá acordar el inicio de nueva licitación sobre la alternativa técnica seleccionada, actualizándola en lo que proceda y, especialmente, atendiendo al estado de ejecución de la actuación en el momento de la resolución del contrato, o declarar la caducidad del programa de urbanización. También podrá acordar la directa intervención gestora de la Administración para la ejecución del programa de urbanización en tanto se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación.

CAPÍTULO IV · Actuaciones de rehabilitación urbana

Artículo 183 Concepto.

1. Las actuaciones de rehabilitación urbana constituyen aquel conjunto de actividades que inciden en ámbitos en los que se den procesos de obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio arquitectónico o de ambos, pudiendo diferenciarse, sin perjuicio de lo que se regule en la legislación básica estatal y en las disposiciones reglamentarias que desarrollen esta Ley, las siguientes:

a) Actuaciones de rehabilitación edificatoria consistentes en la realización de obras de conservación, mejora, reforma, modificación y actualización, tanto de los elementos comunes o privativos de las edificaciones como de las instalaciones existentes, en edificios y en los espacios comunes privativos vinculados a los mismos.

b) Actuaciones de regeneración urbana, que incluyen obras de rehabilitación edificatoria y otras que afecten a la urbanización material del espacio público del ámbito de que se trate.

c) Actuaciones de renovación urbana, que requieran la ejecución de obras de edificación de nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos, así como las obras complementarias que se realicen sobre la urbanización material del ámbito correspondiente.

2. Las actuaciones de rehabilitación urbana podrán ejecutarse:

a) En el caso de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, a través del correspondiente proyecto técnico que conlleva la propuesta de intervención concreta sobre un determinado inmueble.

b) En el caso de actuaciones de regeneración y renovación urbana, conllevan la delimitación de un ámbito de intervención o área de reforma interior, continua o discontinua. Si se ejecutan en suelo urbano consolidado como actuaciones aisladas, podrán desarrollarse bien a través del correspondiente proyecto técnico o previo plan especial. Si conllevan una actuación de transformación urbanística, suponen la definición de una unidad de ejecución y, por tanto, la categorización del suelo como urbano no consolidado. La ordenación pormenorizada del ámbito, así como las actuaciones a desarrollar, se pueden definir directamente desde el plan general o a través del correspondiente plan especial de reforma interior o plan especial mixto.

Artículo 184 Programa de rehabilitación urbana.

1. Las actuaciones de rehabilitación urbana podrán recogerse en un programa de rehabilitación urbana para acogerse a las medidas que se regulan en la presente norma, en la legislación básica estatal y normativa que las desarrollen.

2. El programa de rehabilitación urbana podrá contener:

a) Los inmuebles sujetos a actuaciones de rehabilitación edificatoria a través de actuaciones aisladas, los ámbitos sujetos a actuaciones de regeneración urbana y las áreas de reforma interior.

b) Los tipos de actuaciones de rehabilitación que se realizarán sobre los ámbitos y áreas definidos.

c) La forma de ejecución de dichas actuaciones.

d) El régimen de las especialidades en relación a la norma zonal correspondiente que resulten aplicables para lograr los objetivos fijados en el propio programa y dentro del marco establecido por la normativa básica estatal, en esta Ley y en su desarrollo reglamentario. Entre éstas, se podrá matizar las reglas de cómputo de edificabilidad, modificar el parámetro de altura en función de la de los edificios circundantes y del entorno y posibilitar la ocupación de partes de pisos o locales de edificios o de superficies de espacios libres y de dominio y uso público para la instalación de servicios comunes que sean legalmente exigibles, en los términos establecidos por la normativa de aplicación.

e) Los requisitos técnicos y la documentación que debe acompañar cada propuesta concreta de intervención, conforme se establezca en la normativa básica estatal, en esta Ley y en su posterior desarrollo reglamentario.

f) En todo caso, se exigirá memoria económica que justifique la viabilidad de la actuación y los parámetros urbanísticos de aplicación.

Artículo 185 Relación con el plan general.

1. El programa de rehabilitación urbana forma parte del plan general de ordenación urbana sin perjuicio de que pueda desarrollarse como un documento con autonomía propia dentro del plan o integrado en las normas urbanísticas y ordenanzas y en los planos de ordenación correspondientes.

2. Los municipios podrán incorporar al plan general de ordenación urbana ya aprobado el correspondiente programa de rehabilitación a través del procedimiento de modificación aislada.

3. Las alteraciones del programa de rehabilitación que supongan la incorporación de inmuebles a actuaciones de rehabilitación edificatoria únicamente requerirán su aprobación por la Administración actuante, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo de veinte días y publicación en el Boletín Oficial que corresponda.

4. Cuando el municipio no disponga de instrumento de planeamiento, el programa de rehabilitación urbana requerirá su aprobación por la Administración actuante, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo de veinte días y publicación en el Boletín Oficial que corresponda. Con posterioridad al

trámite de información pública y audiencia, y con carácter previo a la aprobación y publicación, se solicitará informe de la Dirección General de Vivienda y del Consejo Provincial de Urbanismo, que dispondrán de un plazo de 2 meses para su emisión, siendo tales informes de carácter vinculante en lo relativo al ámbito de competencias del órgano emisor.

Artículo 186 Relación con los planes y programas en materia de vivienda.

El programa de rehabilitación urbana deberá tener en cuenta las determinaciones de los planes y programas en materia de vivienda en cuanto a la delimitación de las áreas y ámbitos objeto de actuación de rehabilitación.

CAPÍTULO V · Obtención de terrenos dotacionales

Sección 1.ª Modalidades

Artículo 187 Definiciones.

1. Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos públicos de los municipios se calificarán, conforme a las determinaciones de esta Ley, como sistemas generales o dotaciones locales.

2. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos públicos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio. Podrán ser municipales, aplicándoseles el régimen establecido en este Capítulo, o de incidencia o interés supralocal o autonómico, previstos por el plan general u otros instrumentos de ordenación territorial. En el caso de que se definan sistemas generales privados, serán en todo caso complementarios de los mínimos exigidos por esta Ley y deberá hacerse constar este carácter en el plan, no siéndoles de aplicación el régimen establecido en este Capítulo.

3. Las dotaciones locales comprenden las infraestructuras y los equipamientos públicos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización. Los equipamientos de titularidad privada serán en todo caso complementarios de los mínimos exigidos por esta Ley, no siéndoles de aplicación el régimen establecido en este Capítulo.

Artículo 188 Sistemas generales.

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán:

a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a unidad de ejecución, cuando ello sea posible.

b) Cuando la modalidad anterior fuera inviable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos objetivos en unidades de ejecución excedentarias. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la persona propietaria afectada y el de la unidad de actuación en la que deba ser materializado el aprovechamiento.

c) Cuando las modalidades anteriores fuesen inviables o inconvenientes, mediante expropiación forzosa.

Artículo 189 Dotaciones locales.

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de dotaciones locales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución continuas o discontinuas en que se incluyan.

Artículo 190 Suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa. En este caso, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

Sección 2.ª Ocupación directa

Artículo 191 Concepto.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a infraestructuras o equipamientos urbanísticos públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución excedentaria.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por el municipio del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución excedentaria en la que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento, que tendrá carácter neto, al llevar incorporada la cesión obligatoria de aprovechamiento al municipio.

3. Podrán igualmente obtenerse mediante ocupación directa terrenos afectos por el planeamiento a infraestructuras o equipamientos urbanísticos públicos compensando a su titular con terrenos o aprovechamientos de los patrimonios públicos de suelo que no estén destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas.

Artículo 192 Procedimiento.

1. La relación de los terrenos y propietarios afectados por la ocupación directa, los aprovechamientos subjetivos correspondientes a cada uno de ellos y la unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos serán publicados y notificados a los interesados.

2. La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación, y en tal momento se levantará acta, en la que se harán constar, al menos, los siguientes datos:

a) Lugar y fecha de otorgamiento.

b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.

c) Superficie ocupada y aprovechamientos que les correspondan.

d) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos o, en su caso, terrenos o aprovechamientos de los patrimonios públicos de suelo con los que se compensen.

3. Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

Artículo 193 Indemnización.

1. Los propietarios afectados por las ocupaciones directas tendrán derecho a ser indemnizados por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad de ejecución en que hubieren sido integrados.

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado proyecto de reparcelación, los interesados podrán advertir al municipio de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

3. A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurriesen tres meses sin que el municipio la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Aragonés de Expropiación, que fijará el justiprecio correspondiente. La valoración se entenderá referida al momento de iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley, y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

CAPÍTULO VI · Expropiación forzosa

Sección 1.ª Supuestos y plazo

Artículo 194 Supuestos expropiatorios.

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya establecido la gestión directa por expropiación para la unidad de ejecución correspondiente o, en todo caso, para la ejecución en régimen de gestión indirecta respecto de los titulares de derechos afectados por los mismos que no deseen incorporarse a la actuación.

b) Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la delimitación y actuación en unidades de ejecución o por ocupación directa.

c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.

d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.

e) En los demás supuestos legalmente previstos.

Artículo 195 Función social de la propiedad.

1. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos para el cumplimiento de las obligaciones que incumben a los propietarios que hayan ejercido su derecho a participar en actuaciones integradas, del deber de edificar o, en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley, y especialmente en los supuestos de parcelaciones ilegales.

2. Constatada la inobservancia de los plazos o de otros deberes a que se hace referencia en el párrafo anterior, la Administración lo pondrá en conocimiento del propietario requiriendo el cumplimiento. Transcurrido el plazo de seis meses desde el requerimiento sin que el propietario haya iniciado el proceso de cumplimiento, se declarará el incumplimiento de la función social de la propiedad y la Administración podrá utilizar sus facultades de ejecución forzosa cuando resulten aplicables, iniciar el procedimiento expropiatorio o proceder a la enajenación forzosa de los terrenos conforme a lo establecido en esta Ley.

3. En estos casos, del justiprecio o precio resultante de la enajenación forzosa se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.

Artículo 196 Destino de las parcelas expropiadas por incumplimiento de la función social de la propiedad.

1. Los municipios que dispusieran de patrimonio municipal del suelo incluirán en el mismo las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.

2. En todo caso, en el plazo de seis meses desde el acuerdo que ponga fin al expediente de expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, el municipio resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino preferente de los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas protegidas. Cuando el modo de llevar a cabo la edificación elegido por el municipio exija la adjudicación en competencia de la parcela o parcelas o se convoque el concurso para la sustitución del propietario incumplidor al que se refiere el artículo 222, la iniciación del procedimiento de adjudicación equivaldrá a la iniciación de la edificación.

3. El incumplimiento por parte del municipio del plazo para iniciar la edificación conforme al apartado precedente habilitará al antiguo propietario a solicitar la reversión.

Artículo 197 Superficies expropiables.

Si para la regularización o formación de manzanas o espacios libres conviene suprimir algún patio, calle, plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquéllas, a solicitud del urbanizador o, en su caso, de los propietarios.

Artículo 198 Servidumbres.

1. Cuando para la ejecución de un plan no fuere necesaria la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, si no se obtuviere convenio con el propietario, con arreglo al procedimiento de la legislación de expropiación forzosa, siempre que el justiprecio que procediere abonar no exceda de la mitad del importe correspondiente a la expropiación completa del dominio.

2. Cuando hubieren de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la citada legislación expropiatoria.

Artículo 199 Plazo.

1. La expropiación forzosa deberá tener lugar en el plazo máximo de cuatro años desde la producción del supuesto determinante de su aplicación.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación, los interesados podrán advertir al municipio de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, en los mismos términos establecidos en relación con la ocupación directa en el artículo 193.2 y 3.

Artículo 200 Bienes públicos.

Cuando en la superficie expropiada existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la legislación reguladora del patrimonio de la Administración titular del bien.

Sección 2.ª Procedimientos expropiatorios especiales por razón de urbanismo

Artículo 201 Determinación del ámbito y relación de propietarios afectados.

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

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

Artículo 202 Prohibición de construcciones.

1. Una vez delimitada una unidad de ejecución que haya de gestionarse directamente por expropiación u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo, sobre su superficie no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes.

2. No obstante lo anterior, el municipio podrá autorizar expresamente obras de carácter provisional o de consolidación con arreglo a lo dispuesto en los artículos 29.3 y 82.3 de esta Ley. Cuando la Administración expropiante no sea el municipio, deberá darse cuenta a la misma de la solicitud de autorización previamente a su otorgamiento.

Artículo 203 Expropiación individualizada o conjunta.

1. En cualesquiera expropiaciones forzosas por razón de urbanismo, el municipio podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa, en los términos establecidos en esta Ley.

3. La expropiación conjunta se tramitará siguiendo el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa y en esta Ley.

Artículo 204 Procedimiento de tasación conjunta.

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación de la unidad de ejecución o el ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala de 1:2.000 a 1:5.000.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón», y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia.

5. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. Cuando el expropiante no sea el municipio, se oirá a éste por igual término de un mes. El período de audiencia al municipio coincidirá con el de los interesados.

7. Las notificaciones deberán cursarse de forma simultánea a la remisión de anuncios al «Boletín Oficial de Aragón», a los efectos previstos en el apartado segundo de este artículo.

Artículo 205 Aprobación del expediente de tasación conjunta.

1. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente de la Administración expropiante su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

2. Desde el órgano competente de la Administración expropiante, se dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Aragonés de Expropiación, a efectos de fijar el justiprecio.

3. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad. En este caso, tendrán derecho a percibir dicho justiprecio, con el premio de afección, incrementado en un cinco por ciento.

4. La resolución aprobatoria del proyecto de expropiación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados, y el pago o depósito del importe de la valoración establecida por la misma producirá los efectos previstos en los apartados 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Aragonés de Expropiación y de que puedan seguirse tramitando los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de

adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

Artículo 206 Pago o consignación.

1. Llegado el momento del pago del justiprecio, se procederá a hacerlo efectivo conforme a lo previsto en la legislación básica.

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

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

Artículo 207 Modalidades de pago.

1. El pago del justiprecio podrá realizarse en efectivo o mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente cuando así se acuerde con el expropiado y en los casos previstos en la legislación básica.

2. Acordado el pago mediante la entrega de parcelas resultantes de la urbanización, el municipio levantará acta en la que se harán constar las circunstancias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo aprobatorio del justiprecio. Finalizada la urbanización, se procederá al pago de la expropiación por entrega de la nueva finca, libre de cargas, por un valor equivalente al consignado en el acta, otorgando la Administración expropiante la correspondiente escritura pública, a favor del expropiado, sin necesidad de autorización o aprobación alguna. Si no estuviese conforme el expropiado con la valoración de la finca que se le ofrece en pago de la expropiada, sin perjuicio de que se le adjudique, podrá acudir al Jurado Aragonés de Expropiación a fin de que se establezca el valor de la misma. Si la resolución fuera favorable a la petición del expropiado, la Administración le compensará la diferencia en metálico.

Artículo 208 Ocupación e inscripción registral.

1. Una vez adoptado el acuerdo de aprobación del expediente de tasación conjunta o efectuado el pago o consignación del expediente de expropiación individualizada, podrán ocuparse las fincas expropiadas, levantando el acta o actas de ocupación que procedan.

2. La inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas ocupadas tendrá lugar en la forma y condiciones establecidas en la normativa estatal hipotecaria y sobre régimen del suelo mediante la certificación administrativa en ella establecida.

3. De conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo, finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente, siendo mantenida en todo caso en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

4. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, o fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, se procederá en la forma establecida en la normativa estatal hipotecaria y sobre régimen del suelo.

Sección 3.ª Jurado Aragonés de Expropiación

Artículo 209 Régimen.

1. El Jurado Aragonés de Expropiación es el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma especializado en materia de expropiación forzosa. Está adscrito al Departamento competente en materia de economía, que proporcionará los medios precisos para su funcionamiento con plena autonomía funcional.

2. Al Jurado Aragonés de Expropiación corresponde la competencia para la fijación del justo precio en las expropiaciones en las que la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma o cualquiera de las entidades locales de Aragón. Sus actos ponen fin a la vía administrativa.

3. El Jurado Aragonés de Expropiación lo integrarán los siguientes miembros:

a) Un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por el Departamento competente en materia de economía, que presidirá.

b) Un funcionario para cuyo ingreso se requiera titulación superior con destino en el Departamento competente en materia de obras públicas, que actuará como Secretario, con voz pero sin voto.

c) Un Letrado del Servicio Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma en servicio activo.

d) Un técnico facultativo superior, de cualquier especialidad, así como uno de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, en servicio activo, en ambos casos, en la Administración de la Comunidad Autónoma, propuestos por el Departamento competente en materia de economía.

e) Dos técnicos facultativos superiores propuestos por el Departamento competente en materia de Administración Local, a propuesta de las asociaciones o federaciones de entidades locales aragonesas, de acuerdo con su representatividad, oído el Consejo Local de Aragón.

f) Un profesional libre colegiado en representación de las organizaciones colegiales oficiales de arquitectos o ingenieros superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes a expropiar.

g) Un notario propuesto por el Colegio Notarial de Aragón.

h) Un representante de la entidad local expropiante, cuando se trate de expropiaciones locales, con voz pero sin voto.

4. Podrán actuar como ponentes de las propuestas de acuerdo del Jurado Aragonés de Expropiación, e intervenir en sus deliberaciones, sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Administración de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales de Aragón con titulación adecuada a la naturaleza jurídica de los bienes que hayan de justipreciarse.

5. Reglamentariamente se establecerá el régimen de organización y funcionamiento del Jurado Aragonés de Expropiación, previendo su posible funcionamiento en secciones provinciales.

CAPÍTULO VII · Sectores concertados de urbanización prioritaria

Artículo 210 Concepto.

1. Son sectores concertados de urbanización prioritaria los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable promovidos, a iniciativa del municipio afectado, previa declaración de interés general de la actuación por el Gobierno de Aragón, conjuntamente por la Administración de la Comunidad Autónoma y el municipio en que se ubiquen, o por ambos con la iniciativa privada, con objeto de implantar actividades industriales o de servicios de especial importancia, grandes equipamientos colectivos o ejecutar los programas y políticas públicos de vivienda y suelo. La urbanización inmediata en estos sectores se justificará por la concurrencia de circunstancias especiales de carácter urbanístico, demográfico, de necesidad de desarrollo de los sistemas urbanos o, de acuerdo con el planeamiento territorial, de necesidad de obtención inmediata de suelo urbanizado, en su caso.

2. El plan general podrá ordenar directamente cualesquiera sectores concertados de urbanización prioritaria, incorporando necesariamente las determinaciones propias de los planes parciales y potestativamente las de los proyectos de urbanización. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán en todo caso los establecidos para los planes parciales.

3. Los sectores concertados de urbanización prioritaria para la ejecución de los programas y políticas públicos de vivienda y suelo o, en todo caso, aquellos que autoricen la promoción de vivienda en su ámbito sólo podrán aprobarse en municipios que tengan obligación de reservar terrenos para la construcción de vivienda protegida conforme a la normativa de vivienda y, cuando se delimiten y ordenen mediante modificación del plan general vigente, deberán reservar para la construcción de vivienda protegida al menos el doble de los terrenos que hubiesen resultado ordinariamente exigibles en el municipio de que se trate.

4. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria determinará la Administración bajo cuya dependencia se gestionará, a la que corresponderán cuantas competencias atribuye esta Ley a los municipios para la ejecución del planeamiento urbanístico. En particular, corresponderá a dicha Administración la aprobación de proyectos complementarios o modificados de urbanización, expedientes de expropiación, proyectos de reparcelación, programas de compensación, programas de urbanización o cualesquiera instrumentos de gestión precisos para la ejecución del sector concertado de urbanización prioritaria.

Artículo 211 Documentación y publicidad de la declaración.

1. La documentación del expediente de declaración del interés general de sector concertado de urbanización prioritaria se compone de una memoria justificativa, de los datos de la estructura de la propiedad del suelo y de los planos pertinentes.

2. El acuerdo de declaración de sector concertado de urbanización prioritaria se notificará a los propietarios de las fincas que estén incluidos en él, con la advertencia de los efectos expropiatorios y de enajenación forzosa derivados del mismo conforme al artículo siguiente, así como de la aplicabilidad de la vía de apremio. Dicho acuerdo se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, con indicación de la afectación de cada una de las fincas incluidas en el régimen específico de sector de urbanización prioritaria.

3. Los procedimientos administrativos precisos para la declaración, delimitación, ordenación y ejecución de estos sectores se declaran urgentes a los efectos establecidos en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y de contratación del sector público, y serán prioritarios para su despacho y tramitación ante la Administración de la Comunidad Autónoma o las entidades locales aragonesas. La aprobación definitiva del planeamiento que delimite sectores de suelo urbanizable delimitado concertado implicará también la declaración de urgencia de la expropiación cuando el planeamiento establezca el sistema de actuación de expropiación, delimite la unidad o unidades de ejecución e incorpore, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.

Artículo 212 Efectos de la declaración.

1. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria determinará la aplicación del régimen de gestión urbanística regulado por esta Ley, la obligación e interés inmediato de la ejecución de la urbanización, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, la consideración del ámbito correspondiente como reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y de área de tanteo y retracto a los efectos de esta Ley, así como la obligación de edificar los solares resultantes, de acuerdo con lo establecido en el apartado cuarto.

2. En caso de declaración de un sector concertado de urbanización prioritaria, la redacción del planeamiento que sea necesario y del proyecto de urbanización y la aprobación inicial del planeamiento tendrán lugar dentro de los seis meses siguientes a la fecha de publicación del acuerdo de declaración del sector en el «Boletín Oficial de Aragón». Las obras de urbanización se ejecutarán en el plazo que establezca el planeamiento o el mismo proyecto de urbanización.

3. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria modificará, si es preciso, las etapas de ejecución establecidas en el planeamiento preexistente, y debe establecer en todo caso el plazo para ejecutar la urbanización. La administración competente para aprobar la declaración podrá prorrogar este plazo.

4. Las obras de edificación de los sectores concertados de urbanización prioritaria se iniciarán dentro del plazo de dos años desde la finalización de las obras de urbanización.

Artículo 213 Gestión.

1. La ejecución de los sectores concertados de urbanización prioritaria podrá realizarse directa o indirectamente conforme a lo establecido en esta Ley, a elección de la Administración. Podrán delimitarse ámbitos de gestión directa y de gestión indirecta en un mismo sector concertado de urbanización prioritaria.

2. La Administración podrá preparar, en un plazo de tres meses desde la declaración de un sector de urbanización prioritaria, el expediente de tasación conjunta al que se refiere el artículo 204, que se tramitará conforme a lo establecido en la misma. Las valoraciones contenidas en dicho expediente, con las modificaciones que sean introducidas en el mismo, en su caso, en virtud de resolución del Jurado Aragonés de Expropiación o de sentencia firme, constituyen la definición de los bienes y derechos, a efectos de la expropiación, enajenación forzosa y, en todo caso, del proyecto de reparcelación. No obstante, los efectos expropiatorios del expediente de tasación conjunta sólo surgirán a partir de la declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanización o de edificación o, en todo caso, cuando el propietario del suelo renuncie a participar en la actuación instando la expropiación dentro del plazo de un mes desde que le sea notificada la declaración del sector concertado de urbanización prioritaria. Si no formula renuncia en dicho plazo, se entenderá que opta por participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

TÍTULO QUINTO

Edificación y uso del suelo

CAPÍTULO I · Normas de directa aplicación

Artículo 214 Protección del paisaje.

1. La actividad urbanística deberá integrar la consideración del paisaje en todas sus fases de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y la legislación sobre el paisaje.

2. Las construcciones, obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles observarán las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano, considerando sus valores culturales, en que se permita su realización.

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

Artículo 215 Alturas.

1. Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas, edificados en más de dos terceras partes, los municipios sólo podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

Artículo 216 Distancia de vías.

1. Las construcciones y cierres que se realicen con obras de fábrica u otros elementos permanentes, en zonas no consolidadas por la edificación, en defecto de alineaciones y rasantes establecidas por el planeamiento, tendrán que desplazarse un mínimo de tres metros del límite exterior de la calzada de la vía pública a que den frente, salvo que por aplicación de otra legislación proceda una distancia superior.

2. Se excluye de la anterior obligación la colocación de mojones o postes destinados a delimitar la propiedad rústica, sin impedir el acceso a la misma.

CAPÍTULO II · Edificación forzosa

Artículo 217 Edificación de parcelas y solares.

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá edificarlos o cesar el uso inadecuado en los plazos máximos que fijen los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.

2. La edificación en los supuestos referidos en el apartado anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde la notificación del otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

3. El municipio podrá prorrogar los plazos anteriores, por causa debidamente motivada, por un período máximo igual a los mismos.

4. El municipio podrá suspender el plazo para la ejecución del deber de edificar con carácter excepcional para el destino del inmueble a un uso público de carácter provisional. Deberá instarse por el propietario del solar y recaer resolución expresa en la que se declare el interés público al que se afecta provisionalmente el solar, su plazo de vigencia y el plazo efectivo para el cumplimiento del deber de edificar. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará el régimen establecido en el artículo 29.3 de esta Ley.

5. Se entiende por construcciones inadecuadas las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.

Artículo 218 Presupuestos de la edificación.

La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

Artículo 219 Efectos del incumplimiento.

El incumplimiento del deber de edificar habilitará al municipio para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario, así como las demás consecuencias previstas en la legislación básica.

Artículo 220 Declaración de situación de ejecución por sustitución.

1. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto el incumplimiento del deber de edificar declarado en procedimiento dirigido a tal fin.

2. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona, y en él deberá darse audiencia al propietario afectado. Si se declara el incumplimiento del deber de edificar, se requerirá al propietario para que proceda al cumplimiento de su deber de edificar.

Transcurridos seis meses desde el requerimiento, la parcela o solar quedará por ministerio de la Ley en situación de ejecución por sustitución. No obstante, tal circunstancia deberá ser objeto de resolución expresa y notificada al propietario y a los otras partes en el procedimiento para su conocimiento.

3. La iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar no comportará la suspensión del otorgamiento de licencias en la parcela o solar afectado. No obstante, no podrán tramitarse las solicitudes de licencia presentadas una vez que el solar o parcela haya quedado en situación de ejecución por sustitución.

De otorgarse licencia después de declarado el incumplimiento, pero antes de que el solar o parcela quede en situación de ejecución por sustitución, el particular deberá ejecutarla en el plazo y condiciones que resulten de aplicación. De no hacerlo así, se reanudará el cómputo del plazo de seis meses desde el momento en que se exceda el plazo de edificación, sin necesidad de nuevo requerimiento por la Administración.

4. La solicitud para la iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar deberá contener la fundamentación del incumplimiento del deber de edificar por el propietario de la parcela o del solar. Transcurrido el plazo de dos meses sin que se haya notificado resolución expresa, el interesado podrá entender desestimada su solicitud en sede municipal, sin perjuicio de lo establecido en el apartado séptimo.

5. El municipio deberá convocar, de oficio o a instancia de cualquier persona, el concurso para la sustitución del propietario incumplidor dentro del plazo máximo de un año desde la notificación de la declaración de ejecución por sustitución.

6. La declaración de incumplimiento del deber de edificar y de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa habrá de comunicarse mediante certificación, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca. La no comunicación al Registro podrá dar lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración por los daños que se produzcan a terceros a causa de la falta de constancia registral del procedimiento de ejecución por sustitución.

7. En caso de inactividad del municipio, el Departamento competente en materia de urbanismo podrá iniciar el procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de edificar o declarar la situación de ejecución por sustitución y convocar el consiguiente concurso, previo requerimiento al municipio y en el plazo máximo de un mes desde que el requerimiento practicado resultara desatendido.

Artículo 221 Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.

1. Los municipios con población igual o superior a ocho mil habitantes o que cuenten con plan general de ordenación urbana formarán y mantendrán en condiciones de pública consulta, a los solos efectos de publicidad, un Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.

2. La falta de inclusión en el Registro de parcelas o solares cuyos titulares hayan incumplido el deber de edificar no impedirá la aplicación de la expropiación o la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

3. El registro será público. Cualquier persona física o jurídica podrá consultarlo y obtener certificado de los solares incluidos y de las determinaciones urbanísticas que les afecten.

Artículo 222 Concurso convocado de oficio.

1. El municipio podrá convocar de oficio el concurso para la sustitución del propietario indicando las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, como mínimo, las siguientes:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior, en primera licitación, al valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar. Cuando la primera licitación quedare desierta, el precio podrá reducirse hasta alcanzar las tres cuartas partes del que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante, si los hubiere.

d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

e) Alternativamente al pago en metálico establecido en la letra a), propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras correspondientes con partes determinadas de la edificación resultante, formalizadas en régimen de propiedad horizontal, salvo en los casos previstos en la legislación básica.

2. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

3. En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o el solar con destino al patrimonio municipal de suelo.

Artículo 223 Concurso convocado a instancia de interesado.

1. Cualquier persona podrá instar la celebración de concurso para la sustitución del propietario incumplidor presentando un programa de edificación que se tramitará conforme al procedimiento previsto para los programas de urbanización, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de los mismos.

2. El programa de edificación se adaptará a las peculiaridades de su objeto señaladas en el artículo 222. La alternativa técnica estará formada por:

a) Proyecto básico de obras de edificación acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la adquisición por la parcela de la condición de solar. Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como de las de urbanización, cuando fueren precisas, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

b) Documento expresivo de la cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria, así como de los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

3. La proposición jurídico-económica deberá concretar en todo caso la forma de pago de la parcela o solar e incluir propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en su caso, entre el adjudicatario, la Administración y, si asumen la totalidad de las condiciones que se les oferten, los propietarios afectados, en la que se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. A tal efecto, indicará el desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y el o los propietarios de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario, la estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación y la propuesta de precio de adquisición del inmueble o mediante acuerdo o propuesta de pago de la parcela o el solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal. Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario y propiedad, será el establecido para la ejecución de actuaciones integradas en esta Ley adaptado a las peculiaridades propias de la actuación edificatoria. En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, el adjudicatario podrá, de no aceptar el propietario la oferta formulada, solicitar del municipio su imposición forzosa. Este deberá resolver, en el plazo máximo de un mes, previa audiencia del propietario, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela o el solar, los efectos de la reparcelación y, en particular, los siguientes:

a) La adjudicación de la parcela o el solar en pro indiviso y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el o los propietarios.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

5. Transcurrido el plazo máximo establecido para resolver sin que se haya notificado resolución expresa, el interesado podrá entender aprobado a todos los efectos y por acto presunto producido por silencio administrativo positivo el programa de edificación presentado.

Artículo 224 Incumplimiento del adjudicatario del concurso.

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso.

CAPÍTULO III · Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Artículo 225 Exigencia.

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

Artículo 226 Licencia urbanística.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.

c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

d) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.

e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

g) Otros supuestos establecidos en el plan general por concurrir razones especiales de interés público que habrán de especificarse en la memoria.

Se deroga el apartado 3 por la disposición final 8.1 de la Ley 1/2021, de 11 de febrero. Ref. BOE-A-2021-4247#df-8

Artículo 227 Declaración responsable en materia de urbanismo.

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

f) Instalaciones de aprovechamiento de energía solar mediante paneles fotovoltaicos destinadas a autoconsumo sobre cubierta y edificaciones y pérgolas de aparcamientos de vehículos, cuando las instalaciones no superen un metro y

medio de altura desde el plano de la cubierta, o, en el caso de cubierta inclinada, cuando los paneles se coloquen pegados a la cubierta en paralelo o no superando el metro de altura, excepto en edificios protegidos por razones patrimoniales u otras que requieran informes sectoriales específicos.

g) Instalaciones de producción de energía proveniente de la energía solar sobre las pérgolas de los aparcamientos de vehículos y en los espacios libres privados no susceptibles de ocupación de las parcelas. Los espacios ocupados por las instalaciones mencionadas no computarán a efectos del volumen edificable de la parcela ni de las distancias mínimas de la edificación a los límites de la parcela, a otras edificaciones o en la vía pública. Los elementos auxiliares de las instalaciones, como las estructuras de apoyo o pérgolas, serán considerados partes inherentes de las instalaciones de generación solar.

h) Instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en edificios de uso colectivo.

3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

c) La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.

d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

4. El Gobierno de Aragón, reglamentariamente, podrá desarrollar los apartados precedentes en lo relativo a los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sujetos a declaración responsable o a previa licencia urbanística, en función de su afección significativa sobre el paisaje, el aspecto externo y estructura de los edificios, la seguridad de las personas o a los intereses de consumidores o usuarios.

Se añaden las letras f), g) y h) al apartado 2 por la disposición final 8.2 de la Ley 1/2021, de 11 de febrero. Ref. BOE-A-2021-4247#df-8

Artículo 228 Comunicación previa en materia de urbanismo.

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

Artículo 229 Efectos.

1. La licencia legitima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

2. La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

Artículo 230 Control.

1. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

2. El Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad conforme lo previsto en los artículos 268 y siguientes de esta Ley cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin

la pertinente licencia o la previa declaración responsable o comunicación previa, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas.

Artículo 231 Resolución única.

1. Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de una actividad, sea o no clasificada, serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2. El plazo para resolver las licencias urbanísticas se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

Artículo 232 Régimen.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo legalmente establecido, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 233 Revocación de licencias por cambio del planeamiento.

1. Cuando una licencia de edificación ya obtenida en el momento de la entrada en vigor de un nuevo plan o de una modificación o revisión del existente, resulte incompatible con las nuevas determinaciones, el municipio actuará de conformidad con las siguientes reglas:

a) De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar la licencia, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación.

b) De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación de la licencia.

2. En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y de acordarse la revocación de la licencia, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 234 Licencias para la edificación y urbanización simultáneas.

1. Podrá promoverse la edificación de parcelas con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.

2. Los solicitantes deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificarán la parcela objeto de la actuación, urbanizando o completando la urbanización, y que lo harán en el plazo que se establezca en la licencia, o en su defecto, en plazo inferior a tres años.

Artículo 235 Edificación y urbanización simultáneas fuera de unidad de ejecución.

1. La autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

a) Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, no sólo en lo que respecta a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) Prestar garantía, de carácter real o financiera, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente a juicio de éste, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.

c) No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No será exigible la prestación de garantía cuando la licencia sea solicitada por una Administración pública, aun cuando sea a través de entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras de que se trate.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:

a) la pérdida de la garantía;

b) la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización;

c) la prohibición de usar lo edificado; y

d) la obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.

Artículo 236 Edificación y urbanización simultáneas en unidad de ejecución.

1. La autorización de la edificación de terrenos incluidos en unidad de ejecución que no tengan la condición de solar requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que estén aprobados el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, que no se oponga el urbanizador y que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras b) y c), así como que, dado el estado de ejecución de la urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

2. En todo caso, el otorgamiento de licencia requerirá que, previamente, hayan sido contratadas las obras de urbanización con el plazo de ejecución previsto en el proyecto o programa de urbanización y se haya constituido garantía, en la parte correspondiente, de carácter real o financiera, por el cincuenta por ciento del coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución, manteniéndose en todo caso una garantía superior al quince por ciento del total previsto, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. La garantía podrá reducirse, en su parte proporcional, a medida que se vayan completando las sucesivas fases de ejecución del proyecto de urbanización, una vez ejecutadas las obras y aprobadas por el municipio. Cuando se trate de obras de urbanización con varias fases y no sea imprescindible la ejecución de todas ellas para poner en servicio una parte de la urbanización, el municipio podrá reducir la garantía exigible en la fase o fases pendientes de ejecución para facilitar la gestión de la urbanización. No podrán iniciarse las obras, ni siquiera los actos preparatorios tales como desmontes, talas, movimientos de tierras y otros similares, en tanto no se haya constituido la garantía.

3. No será exigible la prestación de garantía en los siguientes supuestos:

a) Cuando la urbanización se gestione por una Administración pública, aun cuando se ejecute mediante entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras comprendidas en el proyecto de urbanización en el periodo correspondiente.

b) Cuando la licencia se solicite para la edificación de viviendas protegidas de Aragón, sin perjuicio de la afectación real a que se refiere el artículo 148.c) y siempre que se haya iniciado la ejecución de las obras de urbanización, en sectores o unidades de ejecución que hayan obtenido ayudas a la urbanización en el marco de los planes y programas de vivienda y suelo, en sectores concertados de urbanización prioritaria o en los que el número de viviendas y la edificabilidad residencial sometidos a algún régimen de protección sean superiores a los que no lo estén. No obstante, el promotor de la edificación deberá hallarse al corriente de pago de cuotas de urbanización al solicitar la licencia y, en su caso, prestar garantía conforme al apartado anterior cuando transmita las viviendas protegidas promovidas por el precio máximo legalmente establecido y no se hayan liquidado totalmente las obras de urbanización.

Artículo 237 Suministros.

1. Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

2. Los suministros provisionales de obra no podrán contratarse como suministros definitivos ni prolongarse su duración más allá de la de la obra sin la certificación acreditativa del cumplimiento de la licencia urbanística emitida por el técnico director.

Artículo 238 Procedimiento.

1. Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las ordenanzas municipales.

2. Las solicitudes de licencia o, en su caso, las declaraciones responsables, se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.

3. Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo máximo de tres meses.

4. Las comunicaciones previas y declaraciones responsables conformes con el planeamiento y la normativa urbanística surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano competente.

5. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.

Artículo 239 Silencio administrativo.

En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en esta Ley, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

Artículo 240 Administración de la Comunidad Autónoma.

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, salvo lo dispuesto para los proyectos de interés general de Aragón y en los apartados siguientes de este artículo. Si el proyecto afectare a varios municipios, el título habilitante habrá de solicitarse o presentarse en todos ellos simultánea o sucesivamente.

2. El Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al municipio correspondiente de proyectos que contemplen actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo para la realización de grandes obras de ordenación territorial o cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, con objeto de que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad de los mismos con el planeamiento urbanístico vigente, entendiéndose que, si en dicho plazo no se manifiesta una disconformidad expresa, existe conformidad al proyecto por parte del municipio.

3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado al Consejero competente en materia de urbanismo, quien lo elevará al Gobierno de Aragón, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo. El Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y, en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento que proceda.

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

5. El municipio podrá acordar la suspensión de las obras a que se refieren los apartados anteriores cuando se pretendiesen llevar a cabo sin que se haya remitido el proyecto, cuando no haya transcurrido el plazo para que el municipio comunique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor o se haya comunicado resolución de disconformidad sin que se haya notificado la decisión del Gobierno sobre la ejecución del proyecto. La suspensión se comunicará al órgano redactor del proyecto y al Consejero competente en materia de urbanismo.

CAPÍTULO IV · Parcelaciones

Sección 1.ª Régimen general

Artículo 241 Definiciones.

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

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

3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Artículo 242 Parcelaciones ilegales.

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. En defecto de caracterización más estricta en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

3. La regularización de las parcelaciones ilegales, cuando sea posible, se ajustará a los establecido en los artículos 247 y siguientes.

Artículo 243 Parcelas indivisibles.

1. No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

2. Son indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 244 Régimen.

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En ningún caso se consideran solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

Artículo 245 Licencia o declaración.

1. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.

2. Toda parcelación rústica queda sujeta a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

Artículo 246 Procedimiento.

1. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 225 y siguientes, salvo las especialidades consignadas en los apartados siguientes.

2. Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar. En las solicitudes de licencias de parcelación urbanística será necesario también presentar un plano a escala adecuada de las fincas resultantes de la parcelación.

3. Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

4. En estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

Sección 2.ª Regularización de parcelaciones ilegales

Artículo 247 Requisitos.

1. Los Ayuntamientos en cuyo término municipal existan parcelaciones ilegales constituidas con anterioridad al 20 de marzo de 2012, podrán iniciar el procedimiento de regularización de las mismas siempre que aporten el censo de parcelaciones existentes en el correspondiente municipio, sean consideradas viables técnica y económicamente y no se ubiquen en suelos objeto de protección especial conforme a las determinaciones establecidas en la presente ley. La elaboración de dicho censo podrá encomendarse a la comarca mediante los oportunos instrumentos de colaboración.

2. Los procedimientos de regularización se materializarán bien en un proceso de redacción de planeamiento general o revisión del mismo, bien mediante específicas modificaciones del planeamiento general y, en todo caso, siguiendo las condiciones y requisitos que se detallan en este capítulo.

Artículo 248 Censo autonómico.

1. La Dirección General competente en materia de urbanismo elaborará un censo de las parcelaciones ilegales existentes en el plazo de seis años desde el 20 de marzo de 2012. Asimismo, elaborará un censo de ámbitos degradados por la realización de actuaciones urbanísticas ilegales aisladas, en las que deberá elaborarse, conforme a lo que se establezca reglamentariamente, un plan especial que, sin perjuicio en todo caso de lo establecido en los artículos 261.2 y 269.3,

incorporará las medidas precisas para acelerar la reposición de la legalidad infringida al estado anterior a la infracción y evitar la consolidación y extensión de las conductas infractoras.

2. En el momento en que se elabore el censo de parcelaciones ilegales al que se hace referencia en el apartado anterior, únicamente podrán acogerse al proceso de regularización aquellas parcelaciones que se encuentren inscritas en el mismo.

Artículo 249 Clasificación del suelo.

Los planes generales de ordenación urbana podrán clasificar como suelo urbanizable o, en su caso, suelo urbano no consolidado aquellos terrenos que soporten núcleos de población formados ilegalmente sobre suelo no urbanizable de planes generales anteriores, atendida su situación de hecho y las características del territorio al que afecten, siempre que no hayan de ser objeto de especial protección conforme a las disposiciones de esta ley.

Artículo 250 Planes de desarrollo.

1. Las parcelaciones ilegales que fuesen incluidas en el suelo urbano no consolidado o urbanizable deberán desarrollarse mediante la aprobación y ejecución de planes de desarrollo destinados a adecuar sus condiciones urbanísticas a las previsiones del plan general, tanto respecto de la regulación de aprovechamientos, como de la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente, y saneamiento adecuado. Cada parcelación ilegal incluida en suelo urbano no consolidado o urbanizable se incluirá en un sector de planeamiento que será objeto de un solo plan de desarrollo.

2. Los suelos que soporten las parcelaciones ilegales a las que se refiere el apartado anterior se regirán, salvo en lo que respecta a la gestión urbanística del proceso de regularización, incluyendo la obligación legal de sufragar las cargas de urbanización, por el régimen establecido para las parcelaciones ilegales incluidas en el suelo no urbanizable hasta que se ejecute totalmente el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al apartado anterior, no permitiéndose ni considerándose a ningún efecto legalizable la parcelación ni la edificación en ellas ni en su entorno próximo. Asimismo, hasta que se ejecute el correspondiente planeamiento de desarrollo, los edificios existentes en dichos suelos que no contaran con la necesaria licencia se considerarán construcciones no autorizadas disconformes con el plan.

3. Los particulares deberán presentar a trámite los planes de desarrollo a los que aluden los apartados anteriores de este artículo en el plazo de tres años desde la aprobación definitiva del plan general, o modificación aislada del mismo, que delimite el sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado que comprenda la parcelación irregular.

Artículo 251 Determinaciones.

Los citados planes de desarrollo deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito ordenado. El municipio puede exigir la adición, a costa de los promotores, de suelos exteriores al ámbito ordenado, al que se atendrá estrictamente el planeamiento de desarrollo, destinándose dichos suelos exclusivamente a soportar espacios libres y equipamientos públicos, de cesión gratuita y obligatoria, que no estarán al servicio exclusivo de los núcleos de población ordenados, con objeto de corregir la agresión territorial producida por el núcleo o de compensar las insuficiencias dotacionales producidas por la población asentada irregularmente sobre los suelos urbanos de su entorno.

b) Trazado y características de la red viaria, con previsión de estacionamientos y expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes, tanto en el interior del sector como en los tramos de conexión con el viario público general del municipio, considerando la incidencia sobre el entorno de la circulación de vehículos en los accesos a la urbanización, y estableciendo con cargo a las cargas de urbanización, si es necesario, la mejora de dichos accesos, en cuanto a su dimensión y tratamiento, aunque se sitúen fuera del núcleo de población. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, todo el suelo destinado a soportar la red viaria será inscrito en el Registro de la Propiedad como finca independiente, adscrita a tal uso, indivisible y carente de aprovechamiento urbanístico. En ningún caso se admitirá un trazado de la red viaria que no se atenga a las condiciones mínimas exigidas por la normativa de protección frente a incendios, debiéndose contemplar la adecuación de las calles a la anchura mínima y demás condiciones de trazado y construcción como determinación de obligada materialización por los proyectos de reparcelación y urbanización que desarrollen el plan especial.

c) Delimitación de terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas, de recreo y expansión, de equipamientos y servicios, ya sean públicos o privados. Se destinará a espacios libres públicos o comunitarios de uso público, al menos, el diez por ciento de la superficie del sector que se ordene, en los términos exigibles conforme a esta ley y a sus disposiciones de desarrollo. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la

condición de privada, como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, los terrenos destinados a soportar los espacios libres y dotaciones quedarán inscritos en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, adscritas a tales usos, indivisibles y, en su caso, carentes de aprovechamiento urbanístico.

d) Determinaciones relativas a la parcelación.

e) Razonamiento del cálculo de los parámetros de edificabilidad y del aprovechamiento medio del sector.

f) Reglamentación detallada de los usos pormenorizados del suelo, de los índices cuantitativos de aprovechamiento, las condiciones urbanísticas, sanitarias, higiénicas y de ornato de las construcciones y de los cerramientos de las propiedades.

g) Trazado y características de todos los servicios e instalaciones exigidos con carácter general en el suelo urbano, resolviendo el enlace con las redes generales. Se incluirán las determinaciones que sean precisas en relación con la clausura de todos los pozos ciegos, fosas sépticas e instalaciones individuales de vertido existentes en el área, que será obligatoria desde el momento de la finalización de la ejecución de la urbanización.

h) Plan detallado de obras y actuaciones de adecuación de las construcciones existentes a las mínimas condiciones de ornato y coordinación formal. En particular, se valorará el estado de los cerramientos de las parcelas, proponiéndose la sustitución temporalmente programada, y garantizada por los propietarios afectados en la forma establecida en la legislación de contratos de las Administraciones públicas, de los elementos discordantes por otros que resulten adecuados.

i) Estudio de los riesgos naturales que pudieran presentarse en la zona y justificación de la ordenación y las medidas especiales adoptadas en relación con su prevención, previos los informes que, en su caso, procedan.

j) Determinaciones dirigidas a la reducción de los impactos ambientales del núcleo de población sobre su entorno, con atención a la integración paisajística, para la que se preverá, si resulta pertinente, la plantación de especies arbóreas.

k) Evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan.

l) Forma de gestión y plazos para la ejecución de la urbanización, el acondicionamiento y la legalización de las edificaciones, y, en general, el cumplimiento de las obligaciones contraídas, con mención expresa de las consecuencias del incumplimiento de estas obligaciones. No se admitirá la ejecución parcial del planeamiento de desarrollo ni la división del sector en más de una unidad de ejecución. Tampoco se admitirá la división de la etapa única en diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización, salvo que la primera corresponda a la implantación completa de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua.

m) Documento de garantías y compromisos a que deban ajustarse la ejecución de la urbanización y su conservación. Aun cuando el municipio reciba cesiones de suelo de sistemas por efecto de la ejecución del plan, podrá exigir la constitución por tiempo indefinido de una entidad de conservación en la que se integren todos los propietarios de terrenos para el mantenimiento de la urbanización.

Artículo 252 Documentación.

Con independencia de cuanta documentación se exige para los planes de desarrollo en esta Ley, los que se tramiten en aplicación del presente capítulo contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, en la que, en particular, se consigne pormenorizadamente la situación registral de la propiedad y la consolidada de hecho en el estado de la posesión, la edificación y los usos del suelo y las infraestructuras y servicios existentes, así como todos aquellos datos históricos de la parcelación relativos a fechas de las segregaciones, personas implicadas o grado de estabilidad en la utilización de la edificación por los parcelistas. Se incluirá igualmente una relación de todos los titulares actuales de suelo, con sus nombres, apellidos y direcciones.

La memoria informativa incorporará, como anejo, una ficha de estado actual de cada parcela, con expresión de cuantas características resulten relevantes para la actuación, tales como la superficie de la parcela, superficie construida, usos, características de la edificación, parámetros urbanísticos consolidados, titularidad, datos registrales y catastrales, fechas de segregación y última transmisión, valoración de las obras y los cerramientos en relación con las normas de ornato del plan, medidas correctoras previstas o existencia de pozos de captación y vertido, así como fotografía o fotografías en colores y croquis de la edificación existente.

b) Memoria justificativa de la oportunidad de la actuación, así como de los plazos a los que haya de ajustarse, de la ordenación, de los parámetros urbanísticos adoptados, del sistema o sistemas de actuación procedentes y de cuantos compromisos deban asumir las partes implicadas.

La memoria justificativa incorporará, como anejo, un documento comprensivo de un estudio de riesgos naturales, redactado previos los informes que, en su caso, procedan, proyecto de integración paisajística y proyecto de medidas para la minimización de los impactos ambientales derivados de los vertidos, suministros y captaciones motivados por el núcleo irregular y de la circulación en torno al mismo.

c) Planos de información, con expresión de la delimitación del sector, de los predios existentes y del estado de la propiedad, de las características de la edificación y de los usos del suelo, de las infraestructuras individuales de captación de agua y vertido que existan y de la situación en relación con las infraestructuras territoriales existentes. Estos planos se elaborarán a escala adecuada, no inferior a 1:2000.

d) Planos de ordenación, con el contenido y la escala propios de los planes especiales de ordenación integral.

e) Ordenanzas reguladoras.

f) Plan de etapas.

g) Estudio económico y financiero.

h) Documento de compromisos de la iniciativa particular.

Artículo 253 Efectos.

1. Desde el momento en que se proceda a la aprobación inicial de un plan general, o modificación aislada del mismo, que regule los procesos previstos en los artículos anteriores, quedará en suspenso cualquier acto de parcelación en los terrenos afectados por los mismos. El planeamiento de desarrollo condicionará necesariamente la edificación de parcelas colindantes que pertenezcan al mismo propietario o a sus familiares en línea recta a su agrupación o agregación, a través del correspondiente proyecto de reparcelación, con independencia de su situación civil anterior e incluso en el caso de que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad, quedando las unidades prediales así formadas plenamente sometidas a las limitaciones establecidas en esta disposición.

2. El plan general o, en su defecto, el planeamiento de desarrollo fijarán la parcela mínima, que no podrá ser inferior a la superficie que se encuentre consolidada en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse. En caso de existir una situación de heterogeneidad tal que haga difícil establecer esta superficie, el plan general determinará un valor característico por debajo del que no podrá descender la superficie que se establezca para la parcela mínima a efectos de segregación o división. Sobre cada parcela mínima se podrá construir una sola vivienda. El planeamiento de desarrollo podrá determinar que se consideren edificables las parcelas inferiores a la mínima que ya estuvieran segregadas antes de la suspensión de actos de parcelación, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas, agrupándose en caso contrario las parcelas inferiores con sus colindantes en el proceso de gestión.

3. Los únicos usos lucrativos admisibles en los ámbitos a que se refiere esta disposición son los de la vivienda unifamiliar, los agrícolas vinculados a la explotación familiar, con posibilidad de construcción de invernaderos y viveros, y los ganaderos compatibles con la dedicación residencial. En ningún caso se admitirá más edificación residencial que la vivienda unifamiliar aislada o pareada, con exclusión expresa de las viviendas en hilera, de las agrupaciones en forma de propiedades horizontales tumbadas y, en general, de la construcción de más de una vivienda en cada parcela. Las edificaciones tendrán las características establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

4. La edificabilidad sobre parcela neta establecida por el planeamiento de desarrollo en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse no podrá superar la fijada por el plan general sobre la base del índice de edificación característica en el ámbito correspondiente, aplicando los coeficientes de minoración o incremento que procedan. El propio plan general establecerá los criterios para calcular el índice de edificación característica en metros cuadrados por metro cuadrado. El plan general que prevea los procesos a que se refiere esta disposición deberá incluir la planimetría y los datos catastrales precisos para calcular el índice de edificación característica que deberán tomarse como referencia.

5. El aprovechamiento medio del sector será el resultado de dividir la superficie edificable lucrativa total, obtenida según lo dispuesto en el apartado anterior, por la superficie del sector. Los terrenos destinados a soportar la cesión al municipio del porcentaje del aprovechamiento medio establecido por la legislación vigente deberán constituir fincas vacantes de edificación anterior.

CAPÍTULO V · Deber de conservación

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

Artículo 254 Contenido.

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 29.3 de la presente Ley.

Artículo 255 Procedimiento.

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

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

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

Artículo 256 Subvenciones.

1. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el municipio podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.

2. En todo caso, el municipio deberá costear íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere el contenido normal del deber de conservación.

3. La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio municipio, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

Artículo 257 Opción.

1. Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.

2. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

Artículo 258 Cumplimiento.

1. La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el municipio compruebe su adecuación a lo ordenado.

2. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 217 a 224, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal.

Artículo 259 Ejecución forzosa.

1. La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a un mes.

2. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas.

3. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas.

4. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, todo ello sin perjuicio de su posterior exigencia íntegra al obligado, junto a los intereses y gastos de gestión de las obras, hasta el límite del deber de conservación que resulte aplicable. En todo caso, el importe estimado de la ejecución subsidiaria podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

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

Artículo 260 Inspección periódica de edificaciones.

1. Las edificaciones de uso predominantemente residencial con una antigüedad superior a cincuenta años que estén situadas en municipios de más de veinticinco mil habitantes deberán pasar cada quince años una inspección dirigida a determinar su estado de conservación.

2. Además de lo anterior, en el planeamiento urbanístico o, en defecto de previsión en el mismo, en ordenanza local, aprobada previo informe de los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo, se podrán delimitar áreas en las que los propietarios o comunidades de propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

3. Los informes emitidos por técnico competente a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los siguientes aspectos:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

4. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica.

5. Los informes regulados en este artículo u otros de naturaleza análoga que pudieran haberse establecido por los Municipios, se integrarán en el informe de evaluación de los edificios, teniéndose este ultimo por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de a normativa autonómica o local iguales o mas exigentes a las establecidas en la legislación básica.

Sección 2.ª Declaración de ruina

Artículo 261 Supuestos, medidas, efectos y obligaciones.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, unido al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 269.4.

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

4. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble. Se presumirá que el propietario ha sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble cuando se haya cumplido el deber de inspección periódica del edificio o construcción.

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

6. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para evitar daños a las personas o a bienes de terceros.

b) Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación.

En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación. En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en esta Ley.

7. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 258.2.

8. El plazo para la resolución y notificación en el procedimiento de ruina será de seis meses, produciéndose, a falta de notificación de la resolución expresa en plazo, la caducidad del mismo si se inició de oficio, o considerándose desestimada la declaración si aquél se inició a instancia de parte.

Artículo 262 Ruina inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.

4. Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

Artículo 263 Alteración de la ruina.

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

2. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme a los artículos 254, 256 y 257.

TÍTULO SEXTO

Disciplina urbanística

CAPÍTULO I · Inspección urbanística

Artículo 264 Competencias.

1. Los municipios, las comarcas y la Comunidad Autónoma ejercerán la actividad de inspección dentro de su ámbito de competencias y de forma coordinada, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico.

2. La actividad de inspección ejercida por la Administración de la Comunidad Autónoma tendrá por objeto defender intereses urbanísticos supramunicipales e impedir cualesquiera actuaciones u omisiones que puedan afectar a competencias que esta Ley atribuye a la Comunidad Autónoma.

Artículo 265 Facultades.

1. Los inspectores urbanísticos tienen la condición de agentes de la autoridad, pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, de la Policía Autonómica y de las Policías Locales, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio de los afectados por la actuación inspectora. Los inspectores urbanísticos deberán acreditar su condición mediante la correspondiente credencial.

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

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

3. Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia indicando las posibles consecuencias legales y procediendo, si es preciso, al levantamiento del acta correspondiente:

a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible la autorización judicial y no se haya obtenido ésta.

b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere el apartado anterior.

c) La incomparecencia en el lugar y fecha señalados por la inspección a efectos de la acción inspectora.

Artículo 266 Actas de inspección.

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario. A efectos de la fe pública a que se refiere este apartado, se entiende por inspector urbanístico el funcionario público o persona al servicio de la Administración cuya relación contractual comporte similares garantías de imparcialidad y cualificación, que tenga entre sus funciones la realización de labores de inspección urbanística.

2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, las circunstancias en las que se realizó la observación de las presuntas infracciones, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

3. Las actas que carezcan de un requisito formal relevante conforme a la legislación del procedimiento administrativo común o no procedan de un inspector urbanístico o funcionario dotado de fe pública, se considerarán como denuncias y darán lugar a las actuaciones correspondientes.

Artículo 267 Funciones.

Corresponde a los inspectores urbanísticos, en su ámbito de competencias, el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento del ordenamiento urbanístico, practicando las actuaciones y pruebas necesarias a tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico.

c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.

CAPÍTULO II · Protección de la legalidad

Artículo 268 Obras y usos en curso de ejecución.

1. Cuando se estuviera realizando algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva, en la parte pertinente, a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses, inicie la tramitación del oportuno título habilitante de naturaleza urbanística o su modificación. En caso de no procederse a la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso, en la parte pertinente, a costa del interesado.

2. En los supuestos en que se acuerde la paralización de las obras o actos de uso del suelo o del subsuelo, el Alcalde deberá adoptar las medidas necesarias para verificar y garantizar la total interrupción de la actividad, tales como la suspensión de los suministros provisionales de obra o el precinto o la retirada de los materiales y la maquinaria preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida.

3. Transcurridos seis meses desde el inicio del procedimiento de protección de legalidad urbanística sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del mismo.

Artículo 269 Obras terminadas.

1. Si se hubiese concluido algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras a) o b), según proceda.

2. Salvo prueba en contrario, se presumirá como fecha de finalización de las obras la de comprobación de esa circunstancia por la Administración. Se podrá utilizar cualquier medio de prueba para acreditar la terminación de las obras en fecha determinada y, en todo caso, los medios establecidos en la legislación estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres, o sobre terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable especial definido en el artículo 18, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el apartado primero del artículo anterior, sin limitación alguna de plazo, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

4. El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado primero no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la trasgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene.

5. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

6. Transcurridos seis meses desde el inicio del procedimiento de protección de legalidad urbanística sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del mismo.

Se modifica el apartado 3 por el art. único.5 de la Ley 2/2023, de 9 de febrero. Ref. BOE-A-2023-6659

Artículo 270 Ejecución forzosa.

1. Las administraciones públicas competentes en materia de disciplina urbanística adoptarán las medidas establecidas en los artículos precedentes con el fin de restablecer la legalidad urbanística y reponer la realidad física alterada como consecuencia de cualquier actuación no ajustada al ordenamiento jurídico urbanístico. A tal efecto, dictarán resolución que ponga fin al procedimiento administrativo y concretarán las medidas de demolición, reconstrucción o cesación definitiva del uso ilegal o cualquier otra dirigida a estos fines que deban realizarse a costa del interesado. En dicha resolución se otorgará un plazo para que puedan hacerse efectivas, de forma voluntaria, las medidas acordadas, advirtiéndose que, en caso de no cumplir con las mismas, la Administración procederá a la ejecución forzosa mediante la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas.

2. Cuando se determine la imposición de multas coercitivas, su periodicidad no podrá ser inferior a un mes. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria, todo ello sin perjuicio de su posterior exigencia íntegra, junto a los intereses y gastos de gestión de las obras que se hayan generado. En todo caso, el importe estimado de la ejecución subsidiaria podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva. En cualquier momento podrá el órgano competente optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.

3. El plazo máximo para el cumplimiento, voluntario o forzoso, de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística será de seis años desde que adquiera firmeza administrativa el acto que las acuerde. Trascurrido ese plazo, las instalaciones, construcciones o edificaciones quedarán en la situación urbanística descrita en el apartado cuarto del artículo precedente, lo que no comportará la cancelación de la inscripción de la orden de demolición o de otras medidas de restablecimiento que hayan accedido al Registro de la Propiedad.

Artículo 271 Suspensión de licencias.

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de títulos habilitantes de naturaleza urbanística, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

2. El Alcalde procederá, en el plazo de diez días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

3. Hasta tanto no se dicte sentencia, continuará, en su caso, la paralización de las obras, que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase el título habilitante. Si el órgano judicial competente, al dictar sentencia, anulase el título habilitante, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística que procedan y, en su caso, la incoación de expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables. Tratándose de título habilitante u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido. La Administración dará traslado de la sentencia al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

4. La procedencia de indemnización por causa de anulación de títulos habilitantes en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme al régimen establecido en la legislación estatal sobre responsabilidad patrimonial de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

5. Se considera que unas obras amparadas por el título habilitante u orden de ejecución están totalmente terminadas:

a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y si falta este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones señaladas para el caso anterior o, a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al municipio la finalización de las obras.

En defecto de los documentos señalados en las letras anteriores, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración.

Artículo 272 Competencias autonómicas y comarcales.

1. El órgano comarcal competente podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística del Alcalde, previo requerimiento para su ejercicio y en caso de inactividad municipal por plazo de un mes.

2. El Director General competente en materia de urbanismo podrá ejercer directamente las competencias de protección de la legalidad urbanística, en el supuesto de infracciones muy graves que supongan la realización de parcelaciones urbanísticas u otros actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público de titularidad autonómica, sistema general de carácter supralocal, suelo no urbanizable especial o bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico. Podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística, con las mismas condiciones establecidas en el apartado anterior, en todos los demás casos en los que se vean directamente afectados bienes jurídicos de interés supramunicipal.

3. En los supuestos establecidos en el apartado anterior, cuando los actos de edificación o de uso del suelo o del subsuelo en ejecución, sin título habilitante o contra las condiciones del mismo, fuesen detectados por la inspección urbanística de la Administración autonómica, la medida provisional de paralización podrá ser acordada por la Dirección General competente en materia de urbanismo cuando concurran razones de urgencia que así lo aconsejen, especialmente en el caso de demoliciones, dando a continuación traslado de las actuaciones al municipio para que ejerza sus competencias en materia de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 273 Revisión.

1. Las licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por la Administración que las haya adoptado en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la normativa de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

2. El Consejero competente en materia de urbanismo, dentro de los mismos plazos establecidos para la revisión, podrá requerir del municipio la remisión de copias de los títulos habilitantes, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a lo establecido en la legislación de régimen local.

3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

Artículo 274 Suspensión de suministros.

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones podrán ordenar la suspensión de suministros de energía, agua, gas y telefonía, así como, en su caso, el alcance de la misma de conformidad con lo establecido en el apartado siguiente. En tal caso, dichas órdenes se notificarán a las empresas suministradoras a los efectos oportunos.

2. La suspensión de suministros comprenderá únicamente la de aquellos que se presten por las diferentes compañías, precisamente por razón de las obras, usos o edificaciones que hayan motivado la orden de suspensión, paralización o demolición, siendo a costa de la empresa suministradora y el solicitante del suministro, solidariamente, los importes económicos derivados tanto de la suspensión como de la reiniciación del suministro en cuestión.

3. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

Artículo 275 Inscripción registral.

Los actos dictados en materia de disciplina urbanística serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en los supuestos establecidos en la normativa estatal de aplicación.

Artículo 276 Sujeción a otros regímenes.

Lo dispuesto en este capítulo se entiende sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización, concesión o cualquier otro al que estuvieran sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo.

CAPÍTULO III · Régimen sancionador

Artículo 277 Infracciones leves.

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de seiscientos a seis mil euros:

a) La realización de actos de parcelación rústica sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables o tengan escasa entidad.

b) La realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo, sin título habilitante, o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o tengan escasa entidad.

c) El incumplimiento de las determinaciones de las normas u ordenanzas de edificación, del proyecto de urbanización o de obras ordinarias, cuando tales actos, por su escasa entidad, no constituyan una infracción grave o muy grave.

d) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, salvo que constituya infracción grave.

e) El incumplimiento por las empresas suministradoras de las obligaciones que les impone esta Ley.

f) La realización de obras de urbanización compatibles con la ordenación urbanística aplicable sin la previa aprobación, cuando fuera preceptiva, del proyecto de urbanización o de obras ordinarias.

g) Las acciones u omisiones que retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 278 Infracciones graves.

Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de seis mil euros y un céntimo a sesenta mil euros:

a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones, siempre que no estén tipificados como infracción muy grave.

b) La realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo, de suficiente entidad y sin título habilitante o incumpliendo sus condiciones, cuando no fuera legalizable por ser contraria al ordenamiento jurídico aplicable y no esté tipificada como infracción muy grave.

c) El incumplimiento de las determinaciones de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, del proyecto de urbanización o del proyecto de obras ordinarias, cuando la actuación no fuere legalizable, no constituya infracción tipificada como muy grave, y por su entidad, no pueda ser tipificada como leve. En particular, se considerarán graves:

1.ª La ejecución de edificaciones sobre una parcela excediéndose de la edificabilidad o las condiciones de volumen determinados en el instrumento de planeamiento en más de un diez por ciento.

2.ª La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas habitables, no autorizables conforme al planeamiento de aplicación.

3.ª La ejecución de edificaciones sobre una parcela excediéndose de la altura máxima determinada por el instrumento de planeamiento en más de un diez por ciento.

4.ª La ejecución de edificaciones en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable en el instrumento de planeamiento.

5.ª El incumplimiento de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

6.ª El incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas contenidas en las ordenanzas urbanísticas y de edificación.

d) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, cuando el grado de deterioro supere la cuarta parte del valor al que se refiere el artículo 254.3.

e) La ejecución de obras de consolidación, aumento de volumen y modernización en edificaciones calificadas como fuera de ordenación o en edificaciones ilegales que se encuentren en la situación urbanística contemplada en el artículo 269.4 de esta Ley.

f) Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental.

g) La realización de construcciones que menoscaben gravemente la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.

h) El incumplimiento de la orden de paralización y de las demás medidas cautelares que pudieran imponerse para evitar la consolidación de la actuación ilegal como consecuencia de la ejecución de actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo realizados sin título habilitante de naturaleza urbanística o incumpliendo sus condiciones.

i) El derribo de edificaciones objeto de protección especial conforme al instrumento de planeamiento general o de desarrollo urbanístico que sea de aplicación.

j) La infracción de las normas reguladoras de las transmisiones afectadas por los derechos de adquisición preferente de la Administración establecidas en esta Ley.

Artículo 279 Infracciones muy graves.

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de sesenta mil euros y un céntimo a trescientos mil euros:

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

b) La realización de obras de urbanización y de ejecución del planeamiento incompatibles con la ordenación urbanística aplicable sin la previa aprobación, cuando fuera preceptiva, del instrumento de planeamiento, proyecto de urbanización o de obras ordinarias preciso.

c) La realización de parcelaciones urbanísticas u otros actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistema general o local de espacios libres o equipamientos, bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio cultural o suelo no urbanizable especial definido en el artículo 18.

Se modifica la letra c) por el art. único.6 de la Ley 2/2023, de 9 de febrero. Ref. BOE-A-2023-6659

Artículo 280 Responsables.

1. En las infracciones en materia de urbanización, uso del suelo y edificación serán responsables la junta de compensación, el urbanizador, el promotor, el constructor y los técnicos directores.

2. En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales de los terrenos posteriormente divididos y también el promotor de la actividad, considerando por tal al agente o intermediario que intervenga en la operación.

3. En las infracciones consistentes en el incumplimiento de las obligaciones de exigir licencia y de suspender los suministros serán responsables las empresas suministradoras de los servicios.

4. En las infracciones al deber de conservación serán responsables los propietarios de las edificaciones o instalaciones.

5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y del beneficio derivado de la comisión de la infracción.

6. En el supuesto de realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo ejecutados o desarrollados al amparo de actos administrativos ilegales, cuyo contenido sea constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave, serán igualmente responsables los facultativos y los miembros de la corporación que hubieran informado o votado a favor o adoptado el acuerdo de otorgamiento del mismo, mediando dolo, culpa o negligencia grave en su actuación.

Artículo 281 Infracciones al amparo de título habilitante.

1. Si las actividades constitutivas de infracción urbanística se hacen al amparo de un título habilitante o de una orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se puede imponer ninguna sanción mientras no se anule el acto administrativo que las autoriza. El procedimiento de anulación interrumpe el plazo de prescripción de la infracción cometida.

2. Si la anulación es consecuencia de la del instrumento de planeamiento o de gestión del que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción alguna a quienes hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, salvo que hayan promovido el instrumento anulado mediando dolo, culpa o negligencia grave.

Artículo 282 Graduación de sanciones.

1. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción, conforme a los criterios establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.

3. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

4. Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones deberán afectarse a actividades urbanísticas.

5. Será circunstancia eximente la completa y voluntaria reposición de la realidad física ilegalmente alterada y la reparación de los posibles daños causados, realizada antes del inicio del procedimiento sancionador.

6. Son circunstancias agravantes, además de las establecidas en la legislación de procedimiento común:

a) Prevalerse para la comisión de la infracción de la titularidad de un oficio o cargo público.

b) La declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos.

c) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en los últimos cuatro años.

7. Son circunstancias atenuantes:

a) La ausencia de intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.

b) La paralización de las obras o el cese en los actos de instalación, construcción o edificación o uso del suelo de modo voluntario tras la advertencia del inspector.

c) La ausencia de daño sustantivo a los bienes protegidos por la ordenación urbanística.

d) La completa y voluntaria reposición de la realidad física ilegalmente alterada y la reparación de los posibles daños causados, realizada antes de la finalización del procedimiento sancionador.

En estos supuestos, una vez constatada fehacientemente la reposición de la realidad física alterada, la Administración podrá imponer la multa correspondiente a las infracciones de gravedad inmediatamente inferior. Cuando en la comisión de infracciones leves concurra dicha circunstancia, la multa se impondrá en su cuantía mínima.

8. Son circunstancias que, según el caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento de la normativa legal y de las reglas técnicas de obligatoria observancia por razón del oficio, profesión o actividad habitual.

b) La cuantía del beneficio obtenido de la infracción o, por el contrario, la realización de infracciones sin beneficio económico.

c) La gravedad del daño producido al modelo de ocupación del territorio o, por el contrario, la ausencia de impacto en ese modelo.

Artículo 283 Medidas complementarias.

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

2. Cuando los daños fueren de difícil evaluación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) El coste teórico de la restitución y reposición.

b) El valor de los bienes dañados.

c) El coste del proyecto o actividad causante del daño.

d) El beneficio obtenido con la actividad infractora.

3. En los supuestos de comisión de infracciones graves o muy graves cometidas por un agente urbanizador en el ejercicio de sus funciones, podrá imponerse como sanción accesoria la inhabilitación para actuar como agente urbanizador por un tiempo mínimo de un año y no superior a cinco años.

Artículo 284 Prescripción.

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años, de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. El plazo se computará desde la fecha en que se hubieran cometido los hechos o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que no ha podido incoarse el procedimiento sancionador mientras no aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si en la tramitación del expediente se advirtiera la prescripción de la infracción, se resolverá la conclusión del mismo con archivo de las actuaciones.

4. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

5. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años de su imposición; las impuestas por faltas graves, a los dos años, y las impuestas por faltas leves, al año.

Artículo 285 Competencias.

1. Corresponde sancionar al Alcalde por las infracciones leves, y al Ayuntamiento Pleno por las infracciones graves y muy graves.

2. El órgano comarcal competente podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias sancionadoras por infracciones graves y muy graves cuando, tras requerir al municipio para que incoe el expediente sancionador, éste no iniciara la tramitación del mismo en el plazo del mes siguiente o lo mantuviera paralizado por más de tres meses.

3. El Director General competente en materia de urbanismo podrá ejercer directamente las competencias sancionadoras, en el supuesto de infracciones muy graves que supongan la realización de parcelaciones urbanísticas u otros actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público de titularidad autonómica, sistema general de carácter supralocal, suelo no urbanizable especial o bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico. Podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias sancionadoras, con las mismas condiciones establecidas en el apartado anterior, en todos los demás casos en los que se vean directamente afectados bienes jurídicos de interés supramunicipal.

4. En todo caso, cuando el órgano comarcal competente ejerza competencias relativas a la protección de la legalidad urbanística, será también competente para ejercer la potestad sancionadora, conforme a la distribución de competencias establecida en el apartado anterior.

Artículo 286 Ejecución forzosa.

El órgano que haya impuesto la sanción podrá proceder a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores mediante apremio sobre el patrimonio, cuando la resolución del expediente sancionador acuerde la imposición de una o varias multas y éstas no sean abonadas en periodo voluntario, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio.

Artículo 287 Condonación parcial.

1. Cuando con posterioridad a la imposición de la multa, pero antes del inicio del procedimiento de apremio, el obligado proceda a la completa y voluntaria reposición de la realidad física ilegalmente alterada y a la reparación de los posibles daños causados, la Administración actuante, previa comprobación fehaciente del cumplimiento de las obligaciones del interesado, condonará la multa en el cincuenta por ciento de su cuantía.

2. La condonación será acordada por el órgano que dictó la resolución sancionadora, a solicitud de interesado.

TÍTULO SÉPTIMO

Régimen urbanístico simplificado

Artículo 288 Ámbito subjetivo.

1. Los municipios con población inferior a dos mil habitantes podrán ejercer sus competencias urbanísticas de conformidad con las especialidades establecidas en el presente título.

2. El régimen urbanístico simplificado regulado en este título no será de aplicación en los municipios con población inferior a dos mil habitantes que, mediante orden del Consejero competente en materia de urbanismo, adoptada de oficio o a iniciativa del correspondiente municipio, se señalen expresamente por su relevancia territorial, turística, cultural o de otro orden, por razones tales como la especial intensidad y dinamismo de la actividad urbanística, un notable incremento acreditado de los precios del suelo o de la vivienda o su cercanía a municipios de más de ocho mil habitantes.

3. La orden prevista en este artículo se dictará a propuesta del Director General competente en materia de urbanismo, previa audiencia a los municipios afectados e informe del Consejo Provincial de Urbanismo.

4. Los umbrales demográficos determinantes de la posible aplicación del régimen urbanístico simplificado se considerarán según los datos del último padrón.

Artículo 289 **Zonas de borde.**

1. La zona de borde es la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano de un municipio, clasificada como suelo no urbanizable genérico o especial de acuerdo con las determinaciones de esta Ley y donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en los municipios, conforme a lo establecido en este artículo.

2. El régimen de la zona de borde será de aplicación en los siguientes supuestos:

a) En los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general, sin necesidad de una previa delimitación y salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno o salvo que los usos admisibles en la zona de borde sean incompatibles con el régimen jurídico del suelo no urbanizable correspondiente.

b) En aquellos municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado en cuyo plan no se prevea suelo urbanizable y así se determine expresamente.

c) En los municipios con plan general no sujeto al régimen urbanístico simplificado para aquellos núcleos de población inferiores a mil habitantes, clasificados por el plan como núcleos urbanos consolidados y siempre que no sea de aplicación lo establecido en el artículo 288.2 de esta Ley.

3. En las zonas de borde, podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, de almacenes y de pequeñas industrias compatibles con el entorno. La parcela deberá tener una superficie igual o superior a mil quinientos metros cuadrados. El Ayuntamiento Pleno podrá fijar una superficie inferior en función del parcelario previamente existente, que en ningún caso podrá ser inferior a mil metros cuadrados, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo, que se emitirá en el plazo máximo de dos meses con carácter vinculante, siendo el silencio positivo.

4. En todo caso, la zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda. Se permiten edificaciones auxiliares a la misma sin que se pueda superar la edificabilidad prevista en el apartado 5.c) de este artículo.

5. La directriz especial de urbanismo establecerá las condiciones mínimas de autorización. En tanto no sea aprobada, se deberá tener en cuenta:

a) La necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor de esta Ley.

b) Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de seis metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos, siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

c) Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados. Las destinadas a almacenes o pequeñas industrias no podrán superar los cuatrocientos metros cuadrados.

d) Las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales deberán dimensionarse para un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona debiendo aportarse, junto con la solicitud, los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

e) Se debe garantizar el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación.

f) Las infraestructuras de conexión discurrirán por terrenos de uso público y libre tránsito, y su conservación quedará a cargo de quienes las utilicen. Cuando las redes no pudieran discurrir por terrenos de dominio público, se podrá admitir su trazado sobre terrenos privados con la autorización del propietario y garantías sobre su conservación y mantenimiento mediante la imposición de servidumbres de paso y acueducto, en compromiso elevado a escritura pública o formalizado ante el Secretario de la Corporación.

g) Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos.

6. La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

a) Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.

b) Para el dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, deberá tenerse en cuenta, tanto el número como la superficie de parcelas que pudieran conectar a las mismas, para permitir un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona, debiendo aportarse junto con la solicitud los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

c) El Ayuntamiento podrá garantizar a los propietarios que realicen las obras de conexión y prolongación de las infraestructuras existentes el derecho al reembolso proporcional de los costes realizados durante un plazo máximo de diez años desde la recepción o cesión de las obras. A tal efecto, fijará y cobrará la cuota de enganche para los nuevos usuarios.

d) El Ayuntamiento podrá asumir la conservación de las infraestructuras repercutiendo a los usuarios su coste real.

7. La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe favorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

8. La directriz especial de urbanismo podrá, de conformidad con esta Ley y sus disposiciones de desarrollo, establecer un régimen específico para las zonas de borde de los municipios de la correspondiente delimitación que éstos podrán asumir.

Se modifican los apartados 3 y 4 por el art. único.7 de la Ley 2/2023, de 9 de febrero. Ref. BOE-A-2023-6659

Artículo 290 Plan general simplificado.

1. Los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado podrán dotarse de un plan general de ordenación urbana conforme a lo establecido en el título segundo de esta Ley o de un plan general de ordenación urbana simplificado conforme a lo establecido en este título y en la directriz especial de urbanismo.

2. El plan general simplificado de estos municipios tendrá las siguientes determinaciones mínimas:

a) Clasificación del suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases del suelo. No podrán clasificar suelo urbanizable no delimitado.

b) Establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, el régimen de protección del suelo no urbanizable y, en su caso, las condiciones de urbanización del suelo urbanizable.

3. Los planes generales simplificados podrán acogerse facultativamente a las siguientes reglas:

a) Podrán clasificar como suelo urbano los terrenos integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en sus dos terceras partes, siempre que se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología y cuenten con los servicios urbanísticos básicos o vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.

En todo caso, no podrá otorgarse licencia de edificación sin la previa o simultánea realización de las obras necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar, conforme a las determinaciones del régimen de urbanización de obras públicas ordinarias.

b) Podrán no clasificar ningún terreno como suelo urbanizable y aplicar el régimen de zona de borde regulado en el artículo anterior mientras no clasifiquen ningún suelo urbanizable.

c) No será precisas compensaciones de aprovechamiento entre sectores de suelo urbanizable delimitado.

4. Los planes generales simplificados podrán omitir total o parcialmente las normas urbanísticas, remitiéndose a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo en aquellos aspectos regulados en la misma sobre contenidos propios del planeamiento urbanístico que no sean de obligado cumplimiento. En tales casos, sus determinaciones y documentación se limitarán a aquellos aspectos que no hayan sido objeto de remisión.

5. Los planes generales simplificados de municipios que cuenten con varios núcleos de población diferenciados cuya población, individualmente considerada para cada núcleo, sea inferior a mil habitantes podrán someter a alguno o algunos de ellos al régimen establecido para municipios sin plan general regulado en el artículo anterior.

6. Las determinaciones y documentación de los planes generales simplificados tendrán el nivel de detalle adecuado a sus características. La exigencia, extensión y nivel de detalle de los mismos podrá modularse, en los términos establecidos reglamentariamente, atendidas las características del plan general correspondiente y las superficiales, demográficas y de complejidad territorial, urbanística, ambiental o de otro orden del municipio. En todo caso, deberán contar con el

correspondiente catálogo, conforme a las determinaciones del artículo 47 de esta Ley, aunque podrán remitir el régimen de protección a la directriz especial de urbanismo.

7. (Suprimido).

8. Sin perjuicio de la competencia municipal para su aprobación inicial y provisional, podrá formalizarse, mediante convenio entre el Ayuntamiento y la Administración autonómica, la encomienda de la tramitación del plan general simplificado en la Administración de la Comunidad Autónoma. En tal caso, la realización de los diferentes trámites se realizará bajo la dirección del Consejo Provincial de Urbanismo.

Se suprime el apartado 7 por el art. 38.4 de la Ley 2/2016, de 28 de enero. Ref. BOE-A-2016-2408.

Artículo 291 Reservas de sistemas generales y dotaciones públicas.

El plan general podrá adaptar, justificadamente y en función de las necesidades del municipio de que se trate, las reservas exigibles, conforme a lo establecido en esta Ley, en lo que pudieran afectar al propio plan general o a los planes especiales de reforma interior.

Artículo 292 Aprovechamiento urbanístico.

1. En los municipios de menos de dos mil habitantes, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de suelo urbano donde la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación será el objetivo establecido por el planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 127.2.

2. En los municipios de menos de dos mil habitantes, mediando acuerdo del Ayuntamiento Pleno, la cesión al municipio prevista en el artículo 25.e) podrá realizarse ordinariamente en metálico, salvo en los supuestos allí establecidos, en terrenos o en otros bienes inmuebles ubicados en el mismo municipio.

Artículo 293 Gestión urbanística.

1. La ejecución del planeamiento en los municipios con población inferior a dos mil habitantes que cuenten con plan general tendrá lugar en cualquiera de las formas establecidas en esta Ley. En el suelo urbano de estos municipios podrá ejecutarse en todo caso el planeamiento mediante la imposición al propietario de la ejecución previa o simultánea de las obras de urbanización precisas, la aprobación de un programa de edificación o la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias conforme a lo establecido en el artículo siguiente.

2. En los municipios con población inferior a dos mil habitantes que carezcan de plan general podrá imponerse al propietario la previa o simultánea ejecución de la urbanización precisa para la conversión de su parcela en solar al otorgar licencia de edificación en el suelo urbano.

Artículo 294 Ejecución y obtención de terrenos dotacionales.

1. La ejecución de la ordenación pormenorizada del suelo urbano en los municipios con población inferior a dos mil habitantes, podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la normativa de régimen local, y siendo de aplicación las disposiciones establecidas en esta Ley para las actuaciones aisladas.

2. En los municipios con plan general simplificado que no delimiten unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado a desarrollar necesariamente por uno de los sistemas de gestión previstos legalmente y la urbanización se desarrolle por obras ordinarias, la obtención de los terrenos dotacionales podrá realizarse por alguno de los siguientes mecanismos:

a) Mediante convenio urbanístico de gestión suscrito por los propietarios interesados.

b) Mediante la imposición al propietario de las cesiones necesarias al otorgar la licencia de edificación.

c) Mediante normalización de fincas o, en caso de ser necesario, reparcelación. En este caso, se definirá el ámbito objeto de reparcelación a través del procedimiento establecido en esta Ley de aprobación de los estudios de detalle.

d) Mediante expropiación forzosa u ocupación directa.

3. En todo caso, el coste de las obras de urbanización deberá ser sufragado por los propietarios mediante el pago de cuotas de urbanización. Las fincas o parcelas responderán con carácter real del pago.

4. Las cuotas de urbanización se regirán por los siguientes criterios:

a) Serán aprobadas por el Ayuntamiento sobre la base del coste total de las obras, pudiendo aprobar una liquidación provisional y otra definitiva en el plazo máximo de un año desde la finalización de las obras.

b) El plazo ordinario de pago será de un mes, transcurrido el cual podrá iniciarse la vía de apremio.

c) Los municipios podrán girar con la periodicidad que determinen cuotas de urbanización a cuenta.

d) Los municipios podrán acordar, previa solicitud, el pago aplazado de cada una de las cuotas de urbanización, siendo de aplicación la regulación que rige en el sistema de cooperación.

Disposición adicional primera. Suelo no urbanizable especial en municipios sin planeamiento.

En los municipios que carezcan de plan general de ordenación urbana, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, siempre que no tengan la condición de suelo urbano, los que se definen como suelo no urbanizable especial en el artículo 16.1.a) y b) de la presente ley.

Se modifica por el art. único.8 de la Ley 2/2023, de 9 de febrero. Ref. BOE-A-2023-6659

Disposición adicional segunda. Unidad mínima de cultivo.

A los efectos prevenidos en el artículo 28.3 de esta Ley, se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que fije la Comunidad Autónoma de Aragón, y en su defecto, las determinadas en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958.

Disposición adicional tercera. Evaluación ambiental y de impacto ambiental.

Los planes y proyectos urbanísticos que deban someterse a los procedimientos de evaluación ambiental o de evaluación de impacto ambiental no podrán aprobarse definitivamente hasta que se hayan cumplido los requisitos exigidos en la legislación autonómica de evaluación ambiental, teniendo en cuenta las especialidades establecidas en esta Ley.

Disposición adicional cuarta. Información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada.

1. En los supuestos en los que esta Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de información pública por iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los promotores del trámite anunciarán la convocatoria de información pública, por el plazo aplicable, en el boletín oficial que hubiera correspondido de haber actuado la Administración, precisando el carácter con el que actúan, los trámites realizados y la identificación del municipio donde podrá consultarse la documentación y al que los comparecientes en el trámite habrán de dirigir sus alegaciones. Copia de la convocatoria se remitirá al mismo municipio.

b) El Alcalde dispondrá lo necesario para la pública consulta de la documentación disponible en el municipio, durante el plazo aplicable.

c) Los comparecientes en el trámite podrán presentar sus alegaciones ante el municipio, con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común. El municipio certificará las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación a los promotores del trámite.

d) Los promotores acreditarán la realización del trámite de información pública por iniciativa privada mediante la copia de la convocatoria publicada y la certificación administrativa acreditativa de las alegaciones, así como la copia de las que se hubieren presentado, que podrán acompañar con sus propias observaciones.

2. En los supuestos en los que esta Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de audiencia de interesados por iniciativa privada, se aplicarán las mismas reglas establecidas en el apartado anterior, con la salvedad de que la convocatoria será notificada a los interesados por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

Disposición adicional quinta. Publicidad y publicación.

1. Los documentos de los planes y demás instrumentos urbanísticos serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el municipio.

2. Serán objeto de publicación en el diario oficial correspondiente cuantas resoluciones y acuerdos deban serlo conforme a la legislación del procedimiento administrativo común y, en todo caso, las convocatorias de información pública, la suspensión del otorgamiento de licencias, los acuerdos de aprobación definitiva de planes y demás instrumentos urbanísticos y el texto íntegro de cualesquiera normas urbanísticas, y Ordenanzas de edificación y urbanización.

3. La publicación se insertará en la sección provincial que corresponda cuando las resoluciones o acuerdos hubieren sido adoptados por Administraciones Locales u órganos periféricos de la Administración de la Comunidad Autónoma cuyo ámbito de actuación no sea superior al provincial, y en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma cuando los hubieren adoptado órganos cuyo ámbito de actuación supere al provincial. Adicionalmente, podrá acordarse la publicación en diferentes medios de comunicación social, a fin de lograr la máxima difusión.

4. Los planes y demás instrumentos aprobados por silencio administrativo se publicarán a instancia del Alcalde o de los interesados, previa acreditación del cumplimiento de los trámites establecidos en esta Ley y en la legislación del procedimiento administrativo común.

5. El coste de las publicaciones oficiales en los procedimientos seguidos a instancia de interesado, cuando exista, será a cargo de los correspondientes promotores o solicitantes.

Disposición adicional sexta. Subvenciones para adaptación y elaboración de planes generales y otros instrumentos.

El Departamento competente en materia de urbanismo elaborará una línea especial de ayudas técnicas y económicas a los municipios para adaptar sus planes generales, normas subsidiarias municipales o delimitaciones del suelo urbano a las exigencias establecidas en esta Ley para los planes generales, teniendo en cuenta el tamaño y la capacidad de los municipios.

Disposición adicional séptima. Régimen de la información pública.

Será preceptivo reiterar el trámite de información pública en un mismo procedimiento cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el instrumento de planeamiento o gestión o en la autorización o licencia en tramitación.

Disposición adicional octava. Residuos de construcción y demolición.

1. El proyecto técnico que, en su caso, acompañe la solicitud de licencias urbanísticas deberá incluir un estudio de generación de residuos de construcción y demolición cuyo contenido se determinará reglamentariamente.

2. El solicitante de la licencia urbanística deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición producidos en los actos para los que se solicita la licencia. Esta obligación no será exigible a los solicitantes de licencias urbanísticas de obras menores o reparación domiciliaria.

3. Las entidades locales condicionarán el otorgamiento de las licencias urbanísticas a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.

4. La fianza o garantía equivalente se cancelará, procediendo a su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.

5. El importe de la fianza será de doce euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con un mínimo de 120 euros y un máximo del cuatro por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto de obra. Se autoriza al Gobierno de Aragón para actualizar periódicamente el importe de esta fianza o garantía equivalente.

Disposición adicional novena. Centros de esquí y de montaña.

Los planes generales de ordenación urbana de los municipios de las áreas de influencia de planes y proyectos de interés general de Aragón de centros de esquí y de montaña deberán incluir las siguientes determinaciones:

a) Medidas tendentes a consolidar, mejorar y preservar el sistema de núcleos de población, conforme a lo establecido en la normativa territorial y urbanística.

b) Medidas tendentes a potenciar la calificación y el desarrollo prioritarios de usos hoteleros o, en general, de alojamientos turísticos en sus diferentes modalidades, frente a los residenciales.

c) Justificación de los desarrollos residenciales previstos y su relación con los centros de esquí y de montaña, pudiendo vincularse la ordenación y gestión de actuaciones inmobiliarias a las inversiones precisas para su implantación y mejora, garantizando, en todo caso, el estricto cumplimiento de los criterios y límites establecidos con carácter general en la vigente normativa de ordenación del territorio y urbanismo.

d) Parámetros urbanísticos que presten especial atención a la salvaguarda del paisaje urbano y las características urbanísticas y constructivas tradicionales en cada población.

Disposición adicional décima. Flexibilización en los plazos.

Los plazos fijados en esta Ley para el cumplimiento de los deberes urbanísticos podrán ser flexibilizados por los municipios a través de su planeamiento o por el Gobierno de Aragón, con carácter general para todo o parte del territorio, siempre de forma excepcional y debidamente motivada, en atención a las circunstancias económicas y al contexto económico y social, sin que en ningún caso puedan producirse dispensas singulares.

Disposición adicional undécima. Plataforma Web urbanística de Aragón.

El Gobierno de Aragón desarrollará una aplicación que facilite la participación en los procedimientos de planificación urbanística y que tendrá como finalidad posibilitar el acceso a la documentación de los planes generales a través de una plataforma Web, cuando así se acuerde con los Ayuntamientos, tanto a los particulares en los periodos de participación pública como a los departamentos y entidades que deban emitir informe sectorial conforme a la normativa correspondiente.

Disposición adicional duodécima. Régimen de los suelos contaminados.

En tanto se desarrolle una normativa autonómica en la materia, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Cuando una modificación del plan general tenga por objeto un cambio de uso del suelo, que afecte a terrenos en los que se haya desarrollado alguna de las actividades potencialmente contaminantes del suelo incluidas en el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, o que hayan sido declarados contaminados e inventariados, se deberá solicitar informe vinculante sobre la calidad del suelo, al órgano autonómico competente que lo emitirá en el plazo de un mes, siendo el sentido del silencio positivo.

2. Las solicitudes de licencia urbanística en suelos en los que se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo incluida en el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, o que hayan sido declarados contaminados e inventariados, deberán acompañarse de estudios que garanticen que no existe riesgo para la salud humana, ni para el medio ambiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el Real Decreto 9/2005.

Disposición adicional decimotercera. Cesiones para equipamientos.

1. El planeamiento podrá justificar que las cesiones para equipamientos se realicen en edificabilidad, haciendo compatible en una misma parcela el uso dotacional con otros usos.

2. La cesión de la edificabilidad necesaria podrá hacerse mediante la constitución de un complejo inmobiliario, correspondiendo la propiedad del suelo a la Administración, aunque permitiendo una pluralidad de usos, públicos o privados, mediante la constitución de los correspondientes derechos de superficie. En tal caso, en el plan deberán estar previstos los criterios para la constitución del complejo inmobiliario, previéndose una duración determinada o, subsidiariamente, las causas de disolución del complejo inmobiliario, en el marco de la legislación estatal.

3. En suelo urbano no consolidado, cuando sea la única forma viable de materializar los equipamientos planificados, la cesión podrá materializarse en la entrega en propiedad a la Administración de una parte de un edificio que tenga las condiciones adecuadas para ser utilizada para los fines públicos a que esté destinado. En el acuerdo por el que se apruebe el proyecto de reparcelación, deberá establecerse el plazo para la entrega a la Administración, condicionándose la efectividad de la citada aprobación a la constitución de garantías reales y financieras suficientes para garantizar la cobertura de los costes de la ejecución directa por la Administración en caso de incumplimiento de los plazos.

Disposición adicional decimocuarta. Delegación intersubjetiva de competencias en materia de disciplina urbanística.

1. Los municipios con una población inferior a cinco mil habitantes podrán delegar en la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, que las ejercitará a través del Director General competente en materia de urbanismo, el ejercicio de sus competencias de inspección urbanística, protección de la legalidad y sancionadoras en materia de urbanismo, respecto de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución, o contra las condiciones señaladas en los mismos, estén en curso de ejecución o ya terminados, que resultaran incompatibles, total o parcialmente, con la ordenación urbanística vigente, y puedan tipificarse como infracción urbanística grave o muy grave. El ejercicio de la delegación incluirá los correspondientes procedimientos de ejecución.

2. El acuerdo municipal de delegación de competencias en materia de disciplina urbanística deberá contener, de forma expresa, la delegación de las competencias para la resolución de los recursos administrativos que puedan interponerse a

favor de la Administración de la Comunidad Autónoma, ejercitándose tal delegación por parte del Consejero competente en materia de urbanismo.

3. El acuerdo de delegación se adoptará por el Pleno municipal y se publicará en el boletín oficial de la provincia. La efectividad de la delegación requerirá la aceptación del Gobierno de Aragón y su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón». Toda delegación de competencias entre Administraciones habilitará para el pleno ejercicio de estas, mientras no se produzca la publicación de su revocación en el boletín oficial de la provincia correspondiente.

Se renumera por la disposición final 4 de la Ley 5/2017, de 1 de junio. Ref. BOE-A-2017-10292

Su anterior numeración era disposición adicional 15.

Redactada conforme a la corrección de errores publicada en BOA núm. 133 de 13 de julio de 2017. Ref. BOA-d-2017-90409

Disposición adicional decimoquinta.

Los órganos competentes para la aprobación definitiva de los planes generales, incluidas sus revisiones y modificaciones aisladas, así como de delimitaciones de suelo urbano y convenios urbanísticos, darán conocimiento a la Agencia de Integridad y Ética Públicas del expediente mediante el que se tramite el instrumento de que se trate en cualquier momento, cuando a criterio de los referidos órganos, incorpore contenidos que supongan relevantes variaciones en el valor de los suelos afectados y, en todo caso, en los siguientes supuestos:

a) Que supongan incrementos de suelo urbano o urbanizable en proporción superior al diez por ciento de la superficie del suelo urbano previo a la tramitación, y esta supere la extensión de treinta hectáreas.

b) Que el incremento de suelo urbano o urbanizable represente más del cien por cien del suelo urbano previo a la tramitación.

c) Que el incremento de suelo urbano o urbanizable tenga una extensión superior a cien hectáreas.

d) Que la actuación en trámite afecte a suelo no urbanizable, en cualesquiera de sus categorías, en una extensión superior a cien hectáreas, aun sin alterar tal clasificación, siempre que se posibiliten usos lucrativos distintos a los autorizables antes de la actuación en trámite.

Se modifica por la disposición final 4 de la Ley 5/2017, de 1 de junio. Ref. BOE-A-2017-10292

Redactada conforme a la corrección de errores publicada en BOA núm. 133 de 13 de julio de 2017. Ref. BOA-d-2017-90409

Se añade por el art. 38.5 de la Ley 2/2016, de 28 de enero. Ref. BOE-A-2016-2408.

Disposición adicional decimosexta. Términos genéricos.

Las menciones genéricas en masculino que aparecen en el articulado de la presente Ley se entenderán referidas también a su correspondiente femenino.

Se renumera por la disposición final 4 de la Ley 5/2017, de 1 de junio. Ref. BOE-A-2017-10292

Su anterior numeración era disposición adicional 14.

Redactada conforme a la corrección de errores publicada en BOA núm. 133 de 13 de julio de 2017. Ref. BOA-d-2017-90409

Disposición transitoria primera. Normas Provinciales.

1. Las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales actualmente en vigor en las tres provincias de Huesca, Teruel y Zaragoza, en tanto no contradigan los contenidos de esta Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por la directriz especial de urbanismo prevista en esta Ley o se acuerde su derogación por el Gobierno de Aragón.

2. En tanto no se produzca la citada sustitución, las normas subsidiarias y complementarias provinciales podrán ser actualizadas conforme al procedimiento de aprobación de los planes especiales de iniciativa autonómica.

A las normas subsidiarias y complementarias se podrán incorporar materias propias de la directriz especial de urbanismo, en especial en lo relativo al régimen de los pequeños municipios.

Las remisiones contenidas en la presente Ley a la directriz especial de urbanismo podrán entenderse hechas a las normas subsidiarias y complementarias provinciales en la medida en que a las mismas se hayan incorporado los correspondientes contenidos.

Disposición transitoria segunda. Instrumentos urbanísticos vigentes.

1. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a esta Ley, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria.

2. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos podrán adaptarse a las determinaciones de esta Ley a través del correspondiente procedimiento de modificación o de revisión.

3. Los coeficientes de ponderación de vivienda protegida fijados en el planeamiento general vigente continuarán siendo de aplicación hasta que se proceda a su revisión. No obstante, mediante modificación del planeamiento general vigente, podrán unificarse dichos coeficientes conforme a lo establecido en esta Ley antes de la revisión.

4. Las normas subsidiarias municipales se revisarán o modificarán a través del procedimiento establecido para los planes generales en esta Ley. En todo caso, cuando se proceda a su revisión, deberán adaptarse a la misma.

5. El carácter de ordenación estructural o pormenorizada de las determinaciones que establezcan los instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se determinará conforme a los criterios establecidos en esta Ley.

6. Los proyectos de delimitación del suelo urbano vigentes a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley.

Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio del suelo.

1. El régimen urbanístico de la propiedad establecido en esta Ley se aplicará íntegramente desde la entrada en vigor de las correspondientes determinaciones contenidas en las leyes refundidas conforme a las siguientes equivalencias:

a) El suelo urbano existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo urbano no consolidado en todos los ámbitos del suelo urbano incluidos en polígonos, unidades de actuación o unidades de ejecución.

b) El suelo no urbanizable existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo no urbanizable especial a los terrenos que así estuviesen considerados en el planeamiento.

c) El suelo urbanizable no programado existente que no haya sido objeto de programación, así como el suelo apto para urbanizar sin áreas de reparto o con áreas de reparto coincidentes con cada uno de los sectores y el suelo urbanizable no delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable no delimitado.

d) El suelo urbanizable programado existente, así como el suelo apto para urbanizar integrado en un área de reparto con varios sectores y el suelo urbanizable delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.

2. En defecto de previsión en el planeamiento, los plazos a los que se refiere el artículo 40.1 f) se computarán desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en los municipios que dispusieran de planeamiento general vigente en dicha fecha.

3. Cuando el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tuviera establecidos los plazos a los que se refiere el artículo 40.1 e) y f), dichos plazos se computarán también desde dicha entrada en vigor.

Disposición transitoria cuarta. Instrumentos en tramitación.

1. El régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística, así como a los proyectos de delimitación del suelo urbano, será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial, siempre que no hubieran transcurrido más de diez años entre esta y la aprobación definitiva. Superado dicho plazo, deberá adaptarse a las determinaciones del vigente texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

2. Los procedimientos de adaptación iniciados a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial o se presentó la solicitud de homologación ante la Administración de la Comunidad Autónoma.

3. En tanto los planes generales no establezcan los ámbitos de suelo urbano no consolidado definidos como áreas de reforma interior cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan especial de reforma interior, y los sectores de suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan parcial, la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado será establecida mediante plan especial.

Se modifica el apartado 1 por el art. único.9 de la Ley 2/2023, de 9 de febrero. Ref. BOE-A-2023-6659

Disposición transitoria quinta. Licencias y autorizaciones.

1. Esta Ley no será de aplicación a los procedimientos de otorgamiento de licencias o de autorización de usos en suelo no urbanizable que se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

2. No obstante, el solicitante de la licencia presentada antes de la entrada en vigor de la citada Ley 4/2013, de 23 de mayo, en tanto la Administración no le hubiera notificado la resolución relativa a su solicitud, podrá optar por presentar declaración responsable o comunicación previa cuando ello procediera conforme a lo previsto en los artículos 225 y siguientes.

Disposición transitoria sexta. Ejecución del planeamiento.

Lo establecido en esta Ley para la ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas no será de aplicación en los ámbitos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se hubieran aprobado inicialmente instrumentos de gestión o se hubiese otorgado licencia condicionada a la simultánea ejecución de la urbanización. En este caso se aplicará la legislación vigente en el momento de su aprobación inicial.

Disposición transitoria séptima. Patrimonios públicos de suelo.

1. Las determinaciones establecidas en esta Ley en relación al patrimonio público del suelo alcanzan a todos los municipios que cuenten con instrumento de planeamiento general, salvo que este tenga un carácter simplificado, aun cuando no haya sido adaptado a las determinaciones de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

2. La enajenación o constitución del derecho de superficie sobre suelo proveniente de los patrimonios públicos de suelo tendrá lugar en todo caso conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa de vivienda, salvo que, tratándose de procedimientos en competencia, a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se haya ya seleccionado al adjudicatario, aun cuando no se haya formalizado la transmisión.

Disposición transitoria octava. Convenios urbanísticos.

1. Deberán adaptarse a lo establecido en esta Ley los convenios urbanísticos no ejecutados a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de mayo, de Urbanismo de Aragón, por causa no imputable a la Administración. Se entenderá en todo caso que no han sido ejecutados los convenios de planeamiento cuando el planeamiento no haya sido inicialmente aprobado y los de gestión cuando, siendo precisa la aprobación de un instrumento de ejecución, no se haya producido su aprobación inicial por causa no imputable a la Administración.

2. La adaptación de los convenios a lo establecido en esta Ley, cuando sea posible, requerirá, como mínimo, la sumisión a información pública del convenio revisado por plazo no inferior a veinte días, y su posterior ratificación por parte del órgano administrativo competente.

3. Los convenios urbanísticos que, debiendo serlo, no hubieran sido adaptados a lo establecido en la Ley 3/2009, de 17 de mayo, de Urbanismo de Aragón en el plazo de seis meses tras su entrada en vigor se considerarán denunciados por ministerio de la Ley y carecerán de toda fuerza vinculante para las partes.

Disposición transitoria novena. Procedimientos sancionadores.

El régimen jurídico aplicable a los procedimientos sancionadores será el vigente en el momento de su iniciación, salvo que resultase menos favorable para el imputado.

Disposición transitoria décima. Zonas periféricas.

Las zonas periféricas delimitadas en instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón se regirán por lo establecido en esta Ley para las zonas de borde.

Disposición transitoria undécima. Subsuelo.

Las disposiciones de esta Ley sobre el régimen del subsuelo serán de aplicación cuando, tras la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se proceda a la aprobación o modificación de planeamiento que establezca las determinaciones previstas en la misma. En los restantes supuestos, sólo serán de aplicación cuando se proceda a la aprobación o revisión del plan general.

Disposición transitoria duodécima. Régimen jurídico de los recursos administrativos.

Los recursos administrativos contra resoluciones de los Consejos Provinciales se resolverán de acuerdo con el régimen jurídico vigente en el momento de su interposición.

Disposición transitoria decimotercera. Plazo de prescripción de las órdenes de demolición y otras medidas de restablecimiento de la legalidad.

(Suprimida).

Se suprime por el art. único.10 de la Ley 2/2023, de 9 de febrero. Ref. BOE-A-2023-6659

Disposición derogatoria primera. Legislación urbanística derogada por la Ley 3/2009, de 17 de junio.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones derogatoria primera y final décima de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, quedaron expresamente derogadas desde la fecha de entrada en vigor de la misma, que se produjo el 30 de septiembre de 2009, a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón», número 124, de 30 de junio de 2009, las siguientes disposiciones:

a) Los preceptos entonces vigentes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, con todas las modificaciones que con posterioridad a su entrada en vigor hubiera podido sufrir.

b) El artículo 28 de la Ley 15/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas.

c) El apartado primero del artículo 3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, incluyendo la adición al mismo introducida por el apartado primero del artículo único de la Ley 9/2004, de 20 de diciembre.

d) El apartado undécimo del artículo 15 de la Ley 1/2009, de 30 de marzo, del Consejo Consultivo de Aragón.

e) El artículo 23 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

f) La letra b) del apartado A del artículo 16 del Decreto-Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.

g) El artículo 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

h) Las disposiciones transitorias primera, segunda y tercera del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios.

i) Los artículos 9, 10, 17, 21 a 23, 25, 27.1.f), 40.3, 67, 68, 70, 78.1, 98.2, 100.2, 102 a 104, 118.1, 119, 120, 130 a 140, 151.2, 153.2, 154.2.b), 155, 156 a 158, y 163 a 174 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

j) El Decreto 85/1990, de 5 de junio, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes de protección urbanística en Aragón.

Disposición derogatoria segunda. Legislación urbanística derogada por la Ley 3/2012, de 8 de marzo.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones derogatoria única y final quinta de la Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, quedó expresamente derogada desde la fecha de entrada en vigor de la misma, que se produjo el 19 de marzo de 2012, día de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón», número 54, de 19 de marzo de 2012, la letra d) del apartado 1 del artículo 160 y el artículo 167 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Disposición derogatoria tercera. Legislación urbanística derogada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones derogatoria única y final cuarta de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, quedaron expresamente derogadas desde la fecha de entrada en vigor de la misma, que se produjo el 6 de agosto de 2013, a los dos meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón», número 110, de 6 de junio de 2013, las siguientes disposiciones:

a) La letra b) del apartado segundo del artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

b) Los artículos 12.2, 81, 82.1, 83, 85.1, 85.2.a), 85.3, 85.5. 86.1, 86.2.a), 86.4, 97.5 y 99, del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

c) Los artículos 3, 4, 5, 6, 7, 21.2 y 25 del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

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

Disposición final primera. Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio.

Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario, total o parcial, de esta Ley, el desplazamiento del Derecho supletorio estatal no afecta a los contenidos de los Reglamentos estatales en materia de urbanismo compatibles con el contenido de la misma, de manera que continuarán aplicándose como Derecho supletorio en la Comunidad Autónoma los siguientes preceptos, salvo en los extremos derogados por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero:

a) Los artículos 10.1 y 11 a 14 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.

b) El artículo 28 del Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por planes de ordenación urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.

c) Los artículos 46, 47, 58 a 63, 65, 67 a 104, 107.2 y 3, 108 a 111, 113.3, 115, 116, 118 a 130, 136, 137, 164 a 167, 181 a 183 y 186 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

d) Los artículos 2 a 9, 10.1 y 2, 11, 17 a 28, 32, 33, 34.1 y 5, 35, 38, 39, 40, 41, 51, 52, 55, 58 a 63 y 92.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

Disposición final segunda. Cartografía.

Corresponde a los Departamentos competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobar la reglamentación que permita normalizar la elaboración de la cartografía de utilidad urbanística, a fin de posibilitar que la reproducción en soporte digital de los documentos de planeamiento esté debidamente coordinada en toda la Comunidad Autónoma y facilitar su integración en el sistema de información territorial de Aragón.

Disposición final tercera. Adecuación de sanciones.

Se autoriza al Gobierno de Aragón para adecuar periódicamente el importe de las sanciones y multas coercitivas establecidas en esta Ley a las variaciones que pueda experimentar el coste de la vida, conforme al índice general de precios al consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

Disposición final cuarta. Desarrollo reglamentario.

Queda autorizado el Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones exigidas para el desarrollo de esta Ley.