I. Disposiciones Generales

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

LEY 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

En nombre del Rey y como Presidenta de la Comunidad Autónoma de Aragón, promulgo la presente Ley, aprobada por las Cortes de Aragón y ordeno se publique en el "Boletín Oficial de Aragón" y en el "Boletín Oficial del Estado", todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Estatuto de Autonomía de Aragón.

PREÁMBULO

A la hora de plantear reformas sobre la normativa urbanística en vigor se toma como punto de partida la actual situación de exceso de suelo clasificado, de falta de dinamismo de la demanda de vivienda, la pérdida del papel del urbanismo como mecanismo de financiación municipal y las demandas de los diferentes agentes que intervienen en el sector inmobiliario. Asimismo, se observa la necesidad de reconducir el papel del Gobierno de Aragón en el ejercicio de sus competencias en materia urbanística. En concreto, se considera que la labor del Gobierno de Aragón debe centrarse en los instrumentos de planeamiento general que contienen la ordenación estructural general y orgánica del territorio municipal, y matizando, en un periodo progresivo, su intervención en otros ámbitos. Por último, se advierte la necesidad de adaptar la Ley de Urbanismo de Aragón a la regulación derivada del cambiante panorama normativo estatal y la necesidad de incorporar el espíritu de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, recogiendo la normativa vigente en materia de licencias urbanísticas e incorporando la figura de la declaración responsable y de la comunicación previa.

Conforme a lo anteriormente expuesto, se considera necesario tramitar una reforma de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, con los siguientes objetivos. En primer lugar, simplificar la regulación existente clarificando el texto y adecuándolo al marco normativo actual. En segundo lugar, simplificar la tramitación y clarificar la intervención de cada uno de los agentes, coordinando en la medida de lo posible los procedimientos administrativos y distribuyendo claramente las competencias de cada uno de los actores con responsabilidad en urbanismo. En tercer lugar, reconducir la intervención del Gobierno de Aragón hacia la mejora de los instrumentos y procedimientos de planificación y gestión y protección de los valores de interés supramunicipal. En cuarto lugar, adoptar las medidas necesarias en materia de gestión urbanística de forma que se disminuya la complejidad y el exceso de intervención administrativa en los sistemas de gestión urbanística y se clarifique el papel del propietario del suelo. En quinto lugar, fomentar la rehabilitación potenciando los mecanismos de intervención sobre el suelo ya edificado. En sexto lugar, propiciar el desarrollo de iniciativas en suelo no urbanizable controlando su legalidad. En séptimo lugar, adaptar los requisitos de la Ley a las necesidades de cada municipio haciendo que sea el plan general y no la Ley el que adapte los objetivos de la norma ajustándolos a la realidad, muy diversa en Aragón, de cada territorio. En octavo lugar, establecer las medidas necesarias que permitan adecuar la urbanización al proceso de edificación garantizando la ejecución de la urbanización paralela. Por último, iniciar el proceso de coordinación de la normativa urbanística con la normativa de ordenación del territorio como primer paso hacia el objetivo de integración en un solo trámite de las autorizaciones administrativas que el Gobierno de Aragón deba dar en el procedimiento urbanístico.

Dentro de las reformas que se plantean y de acuerdo con los objetivos establecidos, se pueden destacar las siguientes.

Dentro del objetivo de simplificación normativa, se plantean diferentes líneas de actuación. Por una parte, intentar simplificar la redacción excesivamente compleja de determinados artículos que dificultaba su aplicación. Por otra parte, adecuar la Ley de Urbanismo de Aragón a la cambiante realidad normativa. La aprobación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, y del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, hacen necesario un

csv: BOA20130606001

ajuste de la regulación acorde con el contexto normativo. Asimismo, como consecuencia del proceso previo de participación técnica seguido, muchos de los gestores que aplican habitualmente la norma propusieron cambios que permiten una mayor comprensión del texto o su mejor aplicabilidad.

Dentro de este objetivo de simplificación y adecuación al actual contexto normativo, cabe resaltar el cambio operado en la regulación de las licencias urbanísticas, que limita su contenido a lo que es propiamente competencia urbanística e incorpora la regulación de la comunicación previa y declaración responsable, manteniendo únicamente la necesidad de autorización administrativa expresa para aquellos supuestos en los que así viene determinado por la normativa básica estatal. Se introduce el concepto de título habilitante de naturaleza urbanística, que engloba tanto a las licencias urbanísticas como a las declaraciones responsables y las comunicaciones previas. De esta forma, se quiere recalcar que la ejecución de determinadas obras no siempre requerirá un control a priori de la Administración, sino que el título que habilitará a su realización será la declaración responsable o comunicación previa, siendo el control administrativo posterior a su ejecución. Asimismo, se hace referencia a la naturaleza urbanística de los títulos objeto de regulación, ya que debe ser la normativa en materia de procedimiento administrativo y de régimen local la que establezca su marco general.

Dentro del objetivo de simplificar la tramitación y clarificar la intervención de cada uno de los agentes, se plantea una triple línea de reformas. En primer lugar, aquellas que tienden a la simplificación de los procedimientos a través de la reducción de los plazos establecidos o la acumulación de trámites de diversos procedimientos. En esta línea, cabe destacar la reforma operada en la tramitación de las autorizaciones especiales en suelo no urbanizable que se excepcionan cuando se requiera evaluación de impacto ambiental, evitando la duplicidad de los procedimientos urbanísticos y ambiental y estableciendo cauces de coordinación. Por otra parte, se reduce el plazo para la aprobación definitiva de los planes generales por el órgano autonómico de seis a cuatro meses, articulando un sistema de intervención previa simultáneo con el análisis de la memoria ambiental. Asimismo, se establece el sentido positivo del silencio administrativo en aquellos supuestos en los que la legislación básica estatal no establece lo contrario.

En segundo lugar, se intenta clarificar el ámbito de actuación de cada uno de los agentes intervinientes y establecer mecanismos claros de intervención. De esta forma, se intenta disminuir la complejidad del sistema de los órganos colegiados y se suprime el Consejo de Urbanismo de Aragón, entendiendo que parte de sus funciones han sido asumidas por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón y, el resto, pueden ser ejercidas por los Consejos Provinciales de Urbanismo. Se intenta clarificar el trámite ambiental a través de la modificación de los artículos referentes a la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus modificaciones, y, a la vez, adecuar este trámite a la realidad de los instrumentos que se tramitan en los municipios de la Comunidad Autónoma, planteando su excepción en aquellos instrumentos y planes urbanísticos de pequeños municipios que no prevean áreas de desarrollo. Por último, en materia de patrimonio cultural, se posibilita la remisión a planes especiales del desarrollo de determinados aspectos del Catálogo del plan general de ordenación urbana, de forma que se permita adaptar este documento a las necesidades de cada municipio.

En tercer lugar, se quiere garantizar el acceso por parte de todos los ciudadanos al conocimiento de los instrumentos de planificación urbana. Por ello, se hace hincapié en la remisión de la normativa en soporte digital y se establece la Plataforma Urbanística de Aragón como herramienta web que permita dicho acceso e inicie el camino hacia nuevos mecanismos de participación en materia urbanística.

Se considera que las competencias del Gobierno de Aragón deben centrarse en los instrumentos de planeamiento general que son los que implican una estructuración del territorio y suponen una mayor relevancia territorial. Por ello, se prevé un procedimiento de homologación para que los informes al planeamiento de desarrollo puedan ser facultativos, se elimina la intervención autonómica en las modificaciones dotacionales al margen de la necesidad de informe de los órganos competentes y se clarifica la intervención de los órganos autonómicos en el planeamiento general.

Se suprime la intervención del Gobierno de Aragón en materia de convenios urbanísticos municipales al considerar que entra dentro de la esfera de actuación de cada Ayuntamiento.

Por último, en materia de inspección y disciplina urbanística, se considera que la intervención del Gobierno de Aragón debe ceñirse a las infracciones que supongan una afección territorial, ya que deben ser, en base al principio de subsidiariedad, las administraciones más cercanas al territorio las que lleven a cabo el resto de actuaciones.

csv: BOA20130606001

En materia de gestión urbanística, se intenta clarificar tanto la redacción actual como el papel del propietario como agente principal del desarrollo urbanístico. Así, se suprime la figura del programa de compensación por entender que aportaba complejidad a la regulación, se retoma el régimen de aprobación de estatutos y bases regulado en el Reglamento de Gestión Urbanística estatal, incorporándose el espíritu de la Directiva relativa a los servicios en el mercado interior al establecer el momento de la escritura pública como el de constitución de la junta de compensación. Por otra parte, se amplían los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los propietarios, se posibilita su flexibilización tanto por el municipio como por el Gobierno de Aragón, el uso provisional de solares vacantes, etc.

Uno de los principales objetivos de la reforma es el fomento de la rehabilitación. Se incorpora la figura del programa de rehabilitación, que forma parte del instrumento de planeamiento y que posibilitará la definición de ámbitos o áreas de actuación que flexibilicen los parámetros generales de la zonificación, y permitan adoptar soluciones que hagan más atractivas las actuaciones de rehabilitación urbana. Se incorpora la actuación de rehabilitación como una de las determinaciones estructurales del plan y se flexibilizan las cesiones tanto dotacionales como de aprovechamiento en aquellas áreas sujetas a actuaciones de rehabilitación.

Se intenta facilitar la utilización del suelo no urbanizable cuando con ello se pueda contribuir al desarrollo socioeconómico o a la creación de empleo, a través de una dispersión controlada de las actuaciones y, fundamentalmente, incentivando la rehabilitación de usos sobre edificaciones ya existentes o sobre suelos ya transformados. Se parte de la premisa de que la actuación del Gobierno de Aragón y la regulación de la Ley no pueden tener los mismos parámetros en suelo urbano o urbanizable que en suelo no urbanizable, sobre todo, dada la realidad de vacío demográfico de gran parte de nuestro territorio. Desde el respeto al paisaje y al valor de estos vacíos, se considera necesario respaldar iniciativas que sobre edificios existentes quieran plantear actividades económicas que puedan tender a su recuperación o a generar impactos positivos sobre el territorio. Por otra parte, se clarifican los usos y actividades que se pueden desarrollar.

Otro de los pilares de la reforma era adaptar las cargas, los requisitos de la Ley, a las necesidades de cada municipio. La propuesta de modificación realiza una reflexión sobre la necesidad de ajustar las reservas de suelo para los equipamientos a las necesidades del municipio, entendidas éstas tanto desde la perspectiva de las necesidades de la población que habita en el municipio, como de las posibilidades de mantenimiento de esos equipamientos por la Administración municipal. La reflexión no pretende suprimir usos de equipamientos o dotaciones, más bien lo que busca es una mayor eficiencia en la prestación de esos servicios, de tal forma que la ubicación de los mismos pueda complementarse acogiendo un mismo espacio distintos usos compatibles o complementarios. Será el propio planeamiento el que, a la vista de las necesidades de la población, establezca o elija qué usos implantar en los espacios, que de forma global puede exigir la normativa. También se posibilita ajustar en superficies esas dotaciones en función de la población a la que van a dar servicio, con un sistema de consultas a las administraciones competentes en materia de planificación dotacional y de infraestructuras.

Por otra parte, se suprimen los límites legales, entendiendo que debe ser el plan el que establezca claramente los parámetros de aplicación, ya que es imposible dar una solución única desde la norma a una realidad tan diversa territorialmente como la de Aragón. Así se eliminan los límites normativos de densidad, se suprime el límite cuantitativo para valorar si se encuentra en el supuesto de modificación o de revisión de un plan general, debiéndose estar a la naturaleza de la modificación, y se establece un criterio de ponderación atendiendo al principio de proporcionalidad en las cesiones a realizar en supuestos de modificación del plan general, estableciendo una posibilidad de adaptar el sistema general de espacios libres en función de la naturaleza del municipio. En todo caso, se mantiene un mínimo legal en ausencia de regulación o falta de adecuada motivación.

En el actual contexto económico y del sector inmobiliario, se considera todavía más necesario el objetivo de adecuar la urbanización al proceso de edificación: garantizar la ejecución de la urbanización paralela. Por ello, se ajustan los plazos de ejecución de las áreas de desarrollo (pasa a veinte años el horizonte temporal de gestión del plan y del suelo urbanizable y a doce años el del suelo urbano no consolidado). Se plantea el procedimiento de modificación del plan para favorecer posibles desclasificaciones de suelo en todo caso promovidas por el Ayuntamiento. Se concreta y matiza el régimen de garantías asociadas a la iniciativa empresarial (se pospone la prestación del 6% de garantía en los planes parciales de iniciativa privada al momento de inicio efectivo de la ejecución; se concreta que la garantía simultánea en las obras de edificación y urbanización se calculará sobre el coste de las obras pendientes de

csv: BOA20130606001

ejecutar; se facilita que las garantías a prestar puedan ser reales o financieras), y se establece como garantía adicional, en el caso de incrementos de densidad, la vuelta a la situación de origen en el caso de incumplimiento de los plazos de edificación y la posible exigencia de responsabilidad por daños y perjuicios.

Se considera imprescindible iniciar el proceso de coordinación de la normativa urbanística con la normativa de ordenación del territorio como primer paso hacia el objetivo de integración en un solo trámite de las autorizaciones administrativas que el Gobierno de Aragón deba dar en el procedimiento urbanístico. Por ello, se remite a la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón la regulación de los planes y proyectos de interés general de Aragón, manteniéndose la regulación de la norma urbanística con carácter transitorio en tanto no se produzca esta regulación. De esta forma se respeta la identidad de cada norma, huyendo de injerencias que dotan de inseguridad jurídica al acerbo normativo.

Además de las reformas señaladas, se han incluido aquellas que, coherentes con los objetivos propuestos, se apuntan desde las entidades que han colaborado en el proceso previo de participación técnica y que incluyen ajustes en la regulación del patrimonio público del suelo para adaptarlo a la realidad de las necesidades municipales y a la normativa en materia de contratación; en los procedimientos de aprobación de los proyectos de urbanización y reparcelación y delimitación de unidades de ejecución, para simplificar y unificar su regulación; en el régimen de las áreas o zonas de borde y en el contenido de los planes generales para pequeños municipios, y, en las disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales, en función de las modificaciones operadas en el articulado.

Esta Ley, dictada al amparo de las competencias exclusivas en materia de urbanismo reconocidas a la Comunidad Autónoma en virtud del apartado 9.º del artículo 71 del Estatuto de Autonomía de Aragón, habilita al Gobierno de Aragón para realizar la refundición de las disposiciones legales dictadas en materia de urbanismo, de cara a la formulación de un texto consolidado de la normativa de rango legal promulgada por la Comunidad Autónoma y en aras de la certeza y la seguridad jurídica de los diferentes agentes implicados en el sector del urbanismo.

Artículo único. *Modificación de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.*

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 2, que pasa a tener la siguiente redacción:

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

Dos. Se modifica el artículo 3, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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

csv: BOA20130606001

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.»

Tres. Se modifica el artículo 4, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 7, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Cinco. Se modifica la letra c) del artículo 8, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Seis. Se modifica el apartado 1 del artículo 9, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

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) Fomento de la rehabilitación de los espacios y la edificación construida.»

Siete. Se suprimen los apartados 3 y 4 del artículo 10, que pasa a tener la siguiente redacción:

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

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

Ocho. Se modifica el artículo 12, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Nueve. Se modifica el artículo 13, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 125 de la presente Ley.

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

Diez. Se modifica el artículo 14, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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, alumbrado 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

csv: BOA20130606001

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.»

Once. Se modifica el artículo 15, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible trasformación, 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.»

Doce. Se modifica el artículo 17, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 mediante la dotación de servicios urbanísticos suficientes, que deberá incluir los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los 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 mediante la urbanización 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.»

Trece. Se modifica el artículo 19, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 17, apartados a) y b), y en el artículo 17, apartado c) cuando el Plan General les reconozca este carácter siempre y cuando los valores en ellos concurrentes se hayan puesto de manifiesto en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.»

Catorce. Se modifican los apartados b) e i) del artículo 20, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

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.»

Quince. Se modifica el artículo 23, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Dieciséis. Se modifica el artículo 24, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

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.»

Diecisiete. Se modifica el artículo 25, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 deberá fundarse en el análisis de la adecuación de la propuesta a la ordenación estructural establecida en el plan general y, en particular, al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la misma.

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

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

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

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

3. El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación, 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.»

Dieciocho. Se añade un apartado 4 al artículo 26, con la siguiente redacción:

«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.»

Diecinueve. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 27, que pasa a tener la siguiente redacción:

csv: BOA20130606001

«Artículo 27. 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 239 o 240. 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.»

Veinte. Se modifica la rúbrica de la Sección 2.ª del Capítulo V del Título Primero, que se traslada antes del comienzo del artículo 28 y pasa a tener la siguiente redacción:

«Sección 2.ª

Contenido particular en función de la clase de suelo.»

Veintiuno. Se modifica el apartado 3 del artículo 28, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Veintidós. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 30, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 30. 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 246.2.

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 super-

csv: BOA20130606001

ficie 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.»

Veintitrés. Se modifica el artículo 31, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 30.2. El plan general establecerá los parámetros urbanísticos aplicables a estas actuaciones y establecerá un porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable que no podrá ser superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen. En municipios sin planeamiento se estará a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo, las normas subsidiarias de aplicación o las directrices de ordenación territorial; y, en defecto de regulación, se podrá aprobar un plan especial independiente que regule los parámetros de aplicación.

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

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

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

Veinticuatro. Se modifica el artículo 32, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

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 30.2.

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».

Veinticinco. Se suprime el apartado 3 del artículo 33, que pasa a tener la siguiente redacción:

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

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

Veintiséis. Se modifica el artículo 35, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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, accesibi-

csv: BOA20130606001

lidad 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 30 a 32 tendrá los siguientes deberes:

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

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

Veintisiete. Se modifica el artículo 39, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

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.»

Veintiocho. Se modifica el artículo 40, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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:

csv: BOA20130606001

1. En las capitales de provincia, y dentro de éstas en aquellos sectores donde la edificabilidad total residencial sea superior a 100.000 m^2, se destinará al menos el 2% de dicha edificabilidad a cubrir estas necesidades. Este porcentaje formará parte de la reserva para vivienda protegida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veintinueve. Se añade un apartado 2 al artículo 41, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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

csv: BOA20130606001

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.»

Treinta. Se modifica el artículo 42, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

csv: BOA20130606001

Treinta y uno. Se modifica el artículo 43, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Treinta y dos. Se modifica el artículo 44, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Treinta y tres. Se modifica el artículo 45, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Treinta y cuatro. Se modifica el artículo 46, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 31 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 75 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 el artículo 97.3 de esta Ley.»

Treinta y cinco. Se modifica la letra c) del artículo 47.1, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 norma-

csv: BOA20130606001

tiva de Patrimonio Cultural Aragonés, se regirán por lo establecido en la misma sin necesidad de que consten adicionalmente en catálogos urbanísticos.»

Treinta y seis. Se modifica el artículo 48, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 análisis preliminar de incidencia ambiental, 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 referencia, en el que se establecerá la amplitud, nivel de detalle, grado de especificidad del informe de sostenibilidad ambiental y se identificarán los elementos ambientales más relevantes que puedan ser afectados por las diferentes alternativas de desarrollo urbanístico previstas, se redactará el informe de sostenibilidad ambiental, 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 referencia. 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 memoria ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. La memoria ambiental deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud. 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 memoria ambiental por el órgano ambiental, el Ayuntamiento Pleno, en función del contenido de la misma y del resultado de la información pública, podrá aprobar provisionalmente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones formuladas e integrando en el mismo los aspectos ambientales conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

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

csv: BOA20130606001

Treinta y siete. Se modifica el artículo 49, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Treinta y ocho. Se modifica el apartado 1 del artículo 52, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Treinta y nueve. Se modifica el artículo 53, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

csv: BOA20130606001

Cuarenta. Se modifica el artículo 54, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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,

csv: BOA20130606001

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.»

Cuarenta y uno. Se modifica el artículo 57, que pasa a tener la siguiente redacción:

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

2. Cuando resulte preceptiva la consulta al órgano ambiental para que éste se pronuncie acerca de la procedencia de someter el plan a evaluación ambiental, con carácter previo a la aprobación inicial del plan se elaborará un proyecto previo sobre las características generales del desarrollo urbanístico pretendido incluyendo el análisis preliminar de incidencia ambiental y se remitirá al órgano ambiental competente, a los efectos establecidos en la normativa 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 el artículo 20 de la Ley 7/2006, de 22 de junio.

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.»

Cuarenta y dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 58, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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,

csv: BOA20130606001

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.»

Cuarenta y tres. Se modifica el artículo 59, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Cuarenta y cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 60, que pasa a tener la siguiente redacción:

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

b) En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o 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 preceptiva la consulta al órgano ambiental para que éste se pronuncie acerca de la procedencia de someter el plan a evaluación ambiental, el promotor remitirá el documento sometido a aprobación inicial al órgano ambiental competente.

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

c) Concluidos los trámites anteriores y remitida, en su caso, la memoria ambiental, 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

csv: BOA20130606001

entenderá aprobado el plan una vez transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el registro municipal.»

Cuarenta y cinco. Se modifica el apartado 2 del artículo 62, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Cuarenta y seis. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 65, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Cuarenta y siete. Se modifica el apartado 3 del artículo 67, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Cuarenta y ocho. Se modifica la rúbrica de la Sección 2.ª del Capítulo IV del Título Segundo, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Sección 2.ª
Ordenanzas de edificación y urbanización»

Cuarenta y nueve. Se modifican la rúbrica y el apartado primero del artículo 69, que pasan a tener la siguiente redacción:

«Artículo 69. Ordenanzas de edificación y urbanización.

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.

csv: BOA20130606001

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.»

Cincuenta. Se incluye una nueva Sección en el Capítulo IV del Título II, a continuación del artículo 69 y con la siguiente rúbrica:
«Sección 3.ª
La delimitación del suelo urbano de los municipios que carezcan de plan general»

Cincuenta y uno. Se incluye un nuevo artículo 69 bis, que tiene la siguiente redacción:
«Artículo 69 bis. La delimitación del suelo urbano de los municipios que carezcan de plan general.
1. La delimitación del suelo urbano se configura como el instrumento urbanístico de los municipios que carecen de plan general de ordenación urbana.
2. 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.
3. Como contenido complementario, la delimitación del suelo urbano podrá contener:
a) La identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial.
b) Las ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable especial que lo precise, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial.
4. 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.
5. 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.
6. 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:

csv: BOA20130606001

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.
e) 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.
f) 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.

7. 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.

8. Cuando la delimitación del suelo urbano sea formulada por la comarca, su procedimiento de aprobación será el establecido en el apartado 6 de este artículo, 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.

9. 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 apartado 6, 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.

10. Cualquier modificación de toda delimitación del suelo urbano podrá hacerse indistintamente con arreglo a los procedimientos establecidos en los apartados anteriores. 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.

11. La delimitación del suelo urbano no tiene la consideración de instrumento de planeamiento urbanístico a los efectos de lo establecido en la presente Ley. Los procedimientos de elaboración, formulación y aprobación de las delimitaciones del suelo urbano no se sujetan al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, sin perjuicio de la necesidad de requerir informe del órgano competente en materia ambiental conforme a lo establecido en el presente artículo. Tampoco les serán de aplicación las reglas establecidas para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

12. El contenido documental de las delimitaciones del suelo urbano podrá ser fijado por Gobierno de Aragón, que queda autorizado para alterar, si lo considera necesario, el apartado correspondiente del presente artículo.»

Cincuenta y dos. Se incorpora un apartado 5 en el artículo 71, con la siguiente redacción:
«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.»

Cincuenta y tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 73, que pasa a tener la siguiente redacción:

csv: BOA20130606001

«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.»

Cincuenta y cuatro. Se modifica el artículo 75, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Cincuenta y cinco. Se modifica el artículo 76, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Cincuenta y seis. Se modifica el artículo 77, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Cincuenta y siete. Se modifica el artículo 78, que pasa a tener la siguiente redacción:

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

csv: BOA20130606001

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) En el caso de que la modificación afecte al suelo no urbanizable, o al suelo urbanizable no delimitado, podrán solicitar al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental un informe previo para que éste se pronuncie, únicamente, sobre si, de la modificación que pretende promover en su planeamiento urbanístico, pueden derivarse o no afecciones significativas sobre el medio ambiente. La solicitud de informe deberá ir acompañada de una breve memoria explicativa del objeto de la modificación planteada junto con un plano esquemático de la misma. En caso de que el citado informe determine que la modificación planteada no conlleva afecciones significativas sobre el medio ambiente, el Ayuntamiento continuará con la tramitación administrativa para la aprobación de la modificación del planeamiento, siendo innecesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental previo análisis caso a caso regulado en la normativa ambiental.

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 Memoria Ambiental 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.»

Cincuenta y ocho. Se modifica el artículo 79, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 rela-

csv: BOA20130606001

ción 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.»

Cincuenta y nueve. Se modifica el artículo 80, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Sesenta. Se modifica el artículo 81, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

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.»

Sesenta y uno. Se modifica el párrafo inicial del artículo 99, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales y cualesquiera otras que procedan, así como la recepción de las obras de urbanización, tendrán lugar conforme a lo establecido en el artículo 130 de esta Ley y a las siguientes reglas:»

Sesenta y dos. Se modifica el apartado e) del artículo 101, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Sesenta y tres. Se modifica el apartado 3 del artículo 105, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Sesenta y cuatro. Se modifica el artículo 106, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Sesenta y cinco. Se modifica apartado 2 del artículo 108, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 dis-

csv: BOA20130606001

puesto 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.»

Sesenta y seis. Se suprime el artículo 109.

Sesenta y siete. Se adiciona un apartado 4 al artículo 110, con la siguiente redacción:

«4. 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.»

Sesenta y ocho. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 111, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 111. 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.»

Sesenta y nueve. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 112, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 112. 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

csv: BOA20130606001

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.»

Setenta. Se modifica el apartado 1 del artículo 113, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Setenta y uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 114, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 116 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.»

Setenta y dos. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 115, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 115. Cesión onerosa por licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante 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.

csv: BOA20130606001

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.»

Setenta y tres. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 116, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 116. Cesión onerosa mediante licitación pública con el precio como único criterio de adjudicación.

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.»

Setenta y cuatro. Se modifica el apartado 2 del artículo 117, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Setenta y cinco. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 118, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 118. Cesión por 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 en-

csv: BOA20130606001

trega 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.»

Setenta y seis. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 119, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 119. 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.»

Setenta y siete. Se modifica el apartado 1 del artículo 122, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Setenta y ocho. Se modifica el artículo 125, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 190 bis 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 incre-

csv: BOA20130606001

mentos de edificabilidad, densidad o cambio de uso que suponga aumento del aprovechamiento objetivo, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación urbana.»

Setenta y nueve. Se modifica el artículo 128, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ochenta. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 129, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 129. 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 adecúe 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.»

Ochenta y uno. Se modifica el apartado 1 y se añade un apartado 6 al artículo 130, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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,

csv: BOA20130606001

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.»

Ochenta y dos. Se suprime el apartado 5 del artículo 131.

Ochenta y tres. Se modifican los apartados 4 y 5 del artículo 132,que pasan a tener la siguiente redacción:

«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 o sector, 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.»

Ochenta y cuatro. Se modifica el artículo 133, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ochenta y cinco. Se modifican los apartados 3, 4 y 5 del artículo 134, que pasan a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

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 discontinúa 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.»

Ochenta y seis. Se modifican los apartados 1 y 4 del artículo 135, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ochenta y siete. Se modifica el artículo 138, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

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.»

Ochenta y ocho. Se modifica el artículo 140, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ochenta y nueve. Se modifica el artículo 141, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Noventa. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 142, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 142. 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.»

csv: BOA20130606001

Noventa y uno. Se modifica el artículo 143, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Noventa y dos. Se modifica el apartado 4 y se suprime el apartado 5 del artículo 144, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Noventa y tres. Se modifica el artículo 145, que pasa a tener la siguiente redacción:

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

2. 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.»

csv: BOA20130606001

Noventa y cuatro. Se modifica el artículo 146, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Noventa y cinco. Se modifica el apartado 3 del artículo 147, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Noventa y seis. Se modifica la letra d) del artículo 148.2, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

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.»

Noventa y siete. Se modifica el artículo 152, que pasa a tener la siguiente redacción:
«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.»

Noventa y ocho. Se modifica el apartado 1 del artículo 153, que pasa a tener a tener la siguiente redacción:
«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.»

Noventa y nueve. Se modifica el artículo 154, que pasa a tener la siguiente redacción:
«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.»

Cien. Se modifica el artículo 157, que pasa a tener la siguiente redacción:
«1. En la gestión directa por cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización. La gestión directa por cooperación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.
2. El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado al aprobarse el planeamiento o la delimitación de la unidad de ejecución que determinen la aplicación de la gestión directa por cooperación. No obstante, en el acuerdo que determine la gestión directa por cooperación podrá otorgarse a los propietarios plazo no superior a seis meses para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria conforme al artículo 148.
3. 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.

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento uno. Se modifica el artículo 158, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento dos. Se modifica el artículo 159, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento tres. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 160, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 160. 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.

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento cuatro. Se modifica el artículo 161, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 incitativa 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.

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento cinco. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 162, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 162. Personalidad jurídica y naturaleza administrativa de la junta de compensación.

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.»

Ciento seis. Se modifica el artículo 163, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

csv: BOA20130606001

Ciento siete. Se modifican los apartados 2 y 3 del artículo 165, que pasan a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento ocho. Se modifica el artículo 166, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. 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.

2. 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.»

Ciento nueve. Se modifica la letra e) del artículo 172.2, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 146.»

Ciento diez. Se modifica la letra f) y se añade una letra g) en el artículo 182.3, que pasan a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento once. Se añade un nuevo Capítulo IV en el Título Cuarto, que comenzará tras el artículo 190 con la siguiente rúbrica:

«CAPÍTULO IV.

Actuaciones de rehabilitación urbana.»

Ciento doce. Se añade un artículo 190 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 190 bis. 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

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento trece. Se añade un artículo 190 ter, con la siguiente redacción:

«Artículo 190 ter. 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.»

Ciento catorce. Se añade un artículo 190 quáter, con la siguiente redacción:

«Artículo 190 quáter. Programa de rehabilitación urbana y plan general de ordenación urbana.

1. El programa de rehabilitación urbana forma parte del plan general de ordenación 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.»

Ciento quince. Se añade un artículo 190 quinquies, con la siguiente redacción:

«Artículo 190 quinquies. Programa de rehabilitación urbana y 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.»

csv: BOA20130606001

Ciento dieciséis. Se modifica la numeración del Capítulo IV del Título Cuarto, que pasa a ser Capítulo V.

Ciento diecisiete. Se modifica el artículo 191, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento dieciocho. Se modifica el artículo 192, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento diecinueve. Se modifica la numeración del Capítulo V del Título Cuarto, que pasa a ser Capítulo VI.

Ciento veinte. Se modifica el apartado 2 del artículo 199, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento veintiuno. Se modifica el apartado 2 del artículo 206, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 27.4 y 75.3 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.»

Ciento veintidós. Se modifica el artículo 209, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento veintitrés. Se modifica el apartado 1 del artículo 210, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Llegado el momento del pago del justiprecio, se procederá a hacerlo efectivo conforme a lo previsto en la legislación básica.»

Ciento veinticuatro. Se modifica el artículo 211, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento veinticinco. Se modifica la letra g) y se añade una letra h) en el artículo 213.3, con la siguiente redacción:

«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.»

Ciento veintiséis. Se modifica la numeración del Capítulo VI del Título Cuarto, que pasa a ser Capítulo VII.

Ciento veintisiete. Se modifica el artículo 221, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 27.4 de esta Ley.

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento veintiocho. Se modifica el artículo 223, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento veintinueve. Se modifica el artículo 224, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento treinta. Se modifica el artículo 226, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento treinta y uno. Se modifica la rúbrica del Capítulo III del Título Quinto, que pasa a tener la siguiente redacción:

«CAPÍTULO III.
Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.»

Ciento treinta y dos. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 229, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 229. 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.»

Ciento treinta y tres. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 230, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 230. Licencia urbanística.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:
a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
d) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
g) Otros supuestos establecidos en el plan general por concurrir razones especiales de interés público que habrán de especificarse en la memoria.

3. En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.»

csv: BOA20130606001

Ciento treinta y cuatro. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 231, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 231. Declaración responsable en materia de urbanismo.

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

c) La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.

d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

4. El Gobierno de Aragón, reglamentariamente, podrá desarrollar los apartados precedentes en lo relativo a los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sujetos a declaración responsable o a previa licencia urbanística, en función de su afección significativa sobre el paisaje, el aspecto externo y estructura de los edificios, la seguridad de las personas o a los intereses de consumidores o usuarios.»

Ciento treinta y cinco. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 232, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 232. 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.»

Ciento treinta y seis. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 233, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 233. 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.»

Ciento treinta y siete. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 234, que pasa a tener la siguiente redacción:

csv: BOA20130606001

«Artículo 234. 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 265 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.»

Ciento treinta y ocho. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 235, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 235. 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.»

Ciento treinta y nueve. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 236, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 236. 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.»

Ciento cuarenta. Se modifican la rúbrica y el contenido del 237, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 237. 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.»

Ciento cuarenta y uno. Se modifica el artículo 238, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento cuarenta y dos. Se modifica la letra b) del artículo 239.1, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento cuarenta y tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 240, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento cuarenta y cuatro. Se modifica el artículo 242, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

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.»

Ciento cuarenta y cinco. Se modifica el artículo 243, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento cuarenta y seis. Se modifica el artículo 244, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento cuarenta y siete. Se modifica el artículo 251, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

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 27 de la presente Ley.»

Ciento cuarenta y ocho. Se modifica el apartado 2 del artículo 255, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 221 a 228, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal.»

Ciento cuarenta y nueve. Se modifica el apartado 4 del artículo 256, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento cincuenta. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 257, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 257. Inspección periódica de edificaciones.

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento cincuenta y uno. Se modifica el artículo 258, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 266.4.

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.

csv: BOA20130606001

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 255.2.

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.»

Ciento cincuenta y dos. Se añade un nuevo Capítulo dentro del Título Quinto, con la siguiente redacción:

«CAPÍTULO VI.

Cédula urbanística.»

Ciento cincuenta y tres. Se añade el artículo 260 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 260 bis. 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.»

Ciento cincuenta y cuatro. Se modifica el artículo 261, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento cincuenta y cinco. Se modifica el artículo 264, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento cincuenta y seis. Se modifica el apartado 1 y se añade un apartado 3 al artículo 265, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 parali-

csv: BOA20130606001

zación 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.»

Ciento cincuenta y siete. Se modifica el artículo 266, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Si se hubiese concluido algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras a) o b), según proceda.

2. Salvo prueba en contrario, se presumirá como fecha de finalización de las obras la de comprobación de esa circunstancia por la Administración. Se podrá utilizar cualquier medio de prueba para acreditar la terminación de las obras en fecha determinada y, en todo caso, los medios establecidos en la legislación estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, sin limitación alguna de plazo, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

4. El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado primero no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la trasgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene.

5. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

6. Transcurridos seis meses desde el inicio del procedimiento de protección de legalidad urbanística sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del mismo.»

Ciento cincuenta y ocho. Se modifica el artículo 267, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento cincuenta y nueve. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 268, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 268. 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.»

Ciento sesenta. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 269, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 269. 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.

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento sesenta y uno. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 270, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento sesenta y dos. Se modifica el artículo 272, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento sesenta y tres. Se modifica el artículo 274, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento sesenta y cuatro. Se modifica el artículo 275, que pasa a tener la siguiente redacción:

csv: BOA20130606001

«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 251.3.

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 266.4 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.»

Ciento sesenta y cinco. Se modifica el artículo 276, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de sesenta mil euros y un céntimo a trescientos mil euros:

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

b) La realización de obras de urbanización y de ejecución del planeamiento incompatibles con la ordenación urbanística aplicable sin la previa aprobación, cuando fuera preceptiva, del instrumento de planeamiento, proyecto de urbanización o de obras ordinarias preciso.

c) La realización de parcelaciones urbanísticas u otros actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistema general o local de espacios libres o equipamientos, suelo no urbanizable especial o bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.»

csv: BOA20130606001

Ciento sesenta y seis. Se añade un apartado 6 al artículo 277, con la siguiente redacción:

«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.»

Ciento sesenta y siete. Se añade el artículo 277 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 277 bis. Actuaciones constitutivas de infracción 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.»

Ciento sesenta y ocho. Se modifica el artículo 278, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

csv: BOA20130606001

Ciento sesenta y nueve. Se modifica el artículo 279, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento setenta. Se suprime el apartado 6 del artículo 280.

Ciento setenta y uno. Se modifica el artículo 281, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento setenta y dos. Se modifica el artículo 283, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento setenta y tres. Se modifica el artículo 284, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

4. Los umbrales demográficos determinantes de la posible aplicación del régimen urbanístico simplificado se considerarán según los datos del último padrón.»

Ciento setenta y cuatro. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 285, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 285. 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 284.2 de esta Ley.

3. En las zonas de borde, podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno. La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados. El Ayuntamiento Pleno podrá fijar una superficie inferior en función del parcelario previamente existente, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo, que se emitirá en el plazo máximo de dos meses con carácter vinculante, siendo el silencio positivo.

4. En todo caso, la zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.

5. La directriz especial de urbanismo establecerá las condiciones mínimas de autorización. En tanto no sea aprobada, se deberá tener en cuenta:

a) La necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor de esta Ley.

b) Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de seis metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos, siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

c) Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados. Las destinadas a almacenes o pequeñas industrias no podrán superar los cuatrocientos metros cuadrados.

d) Las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales deberán dimensionarse para un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona debiendo aportarse, junto con la solicitud, los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

e) Se debe garantizar el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación.

f) Las infraestructuras de conexión discurrirán por terrenos de uso público y libre tránsito, y su conservación quedará a cargo de quienes las utilicen. Cuando las redes no pudieran discurrir por terrenos de dominio público, se podrá admitir su trazado sobre terrenos privados con la autorización del propietario y garantías sobre su conservación y mantenimiento mediante la imposición de servidumbres de paso y acueducto, en compromiso elevado a escritura pública o formalizado ante el Secretario de la Corporación.

g) Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos.

6. La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento setenta y cinco. Se modifica el artículo 286, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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

csv: BOA20130606001

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. Los planes generales simplificados que no clasifiquen suelo urbanizable no precisarán del trámite ambiental siempre que el órgano ambiental competente haya emitido informe favorable previo a la aprobación inicial.

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.»

Ciento setenta y seis. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 287, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 287. 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.»

Ciento setenta y siete. Se modifica el apartado 1 del artículo 288, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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 134.2.»

Ciento setenta y ocho. Se modifican la rúbrica y el contenido del artículo 290, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 290. Ejecución de urbanización 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 podrá girar con la periodicidad que determinen cuotas de urbanización a cuenta.

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento setenta y nueve. Se modifica la disposición adicional primera, que pasa a tener la siguiente redacción:

«En los municipios que carezcan de plan general de ordenación urbana, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, siempre que no tengan la condición de suelo urbano los que se definen en la presente Ley como suelo no urbanizable especial y además:

a) Las riberas y la zona de policía de cien metros de anchura de las márgenes en los cauces de corrientes continuas.

b) Los terrenos situados en una zona de doscientos metros de anchura desde la cota correspondiente al mayor nivel ordinario de las aguas en las lagunas, estanques naturales y embalses superficiales.

c) Los terrenos situados en una zona de diez metros de anchura a cada lado de las áreas arboladas que formen un ribazo o hilera de arbolado de longitud superior a cien metros.

d) Las áreas arboladas compactas con densidades de arbolado superiores a un árbol por cada treinta metros cuadrados, siempre que no sean objeto del cultivo agrícola.

e) Los terrenos con pendiente media superior al veinticinco por ciento.»

Ciento ochenta. Se modifican la rúbrica y el contenido de la disposición adicional décima, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición adicional décima. Registro administrativo de entidades colaboradoras.

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

Ciento ochenta y uno. Se modifican la rúbrica y el contenido de la disposición adicional duodécima, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición adicional duodécima. Incrementos de densidad o edificabilidad.

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.»

Ciento ochenta y dos. Se modifican la rúbrica y el contenido de la disposición adicional decimocuarta, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición adicional decimocuarta. 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.»

Ciento ochenta y tres. Se añade la disposición adicional decimoquinta, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición adicional decimoquinta. Plataforma 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.»

Ciento ochenta y cuatro. Se añade la disposición adicional decimosexta, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición adicional decimosexta. Colaboración con las comarcas.

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

csv: BOA20130606001

de la Ley de Comarcalización de Aragón, cuyo texto refundido fue aprobado por el Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, del Gobierno de Aragón.»

Ciento ochenta y cinco. Se añade la disposición adicional decimoséptima, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición adicional decimoséptima. Régimen aplicable a 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.»

Ciento ochenta y seis. Se añade la disposición adicional decimoctava, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional decimoctava.- Términos genéricos.

Las menciones genéricas en masculino que aparecen en el articulado de la presente Ley se entenderán referidas también a su correspondiente femenino.»

Ciento ochenta y siete. Se añade la disposición adicional decimonovena, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición adicional decimonovena. 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.»

Ciento ochenta y ocho. Se modifica la disposición transitoria primera, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.

csv: BOA20130606001

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.»

Ciento ochenta y nueve. Se modifican los apartados 2 y 6 de la disposición transitoria segunda, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de esta Ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria.

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 esta Ley se determinará conforme a los criterios establecidos en la misma.

6. Los proyectos de delimitación del suelo urbano vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley.»

Ciento noventa. Se modifica el apartado 1 de la disposición transitoria tercera, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. El régimen urbanístico de la propiedad establecido en esta Ley se aplicará íntegramente desde su entrada en vigor conforme a las siguientes equivalencias:

a) El suelo urbano existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo urbano no consolidado en todos los ámbitos del suelo urbano incluidos en polígonos, unidades de actuación o unidades de ejecución.

b) El suelo no urbanizable existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo no urbanizable especial a los terrenos que así estuviesen considerados en el planeamiento.

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.»

Ciento noventa y uno. Se modifica el apartado 1 de la disposición transitoria cuarta, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial.»

Ciento noventa y dos. Se modifica la disposición transitoria séptima, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Esta Ley no será de aplicación a los procedimientos de otorgamiento de licencias o de autorización de usos en suelo no urbanizable que se hayan iniciado antes de su entrada en vigor.»

Ciento noventa y tres. Se modifica la disposición transitoria octava, que pasa a tener la siguiente redacción:

csv: BOA20130606001

«El régimen de los planes y proyectos de interés general de Aragón establecido en esta Ley no será de aplicación a los proyectos supramunicipales o sus modificaciones que hayan sido aprobados inicialmente antes de su entrada en vigor.»

Ciento noventa y cuatro. Se suprime la disposición transitoria novena.

Ciento noventa y cinco. Se suprime el apartado 3 de la disposición transitoria décima.

Ciento noventa y seis. Se modifica la disposición transitoria undécima, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Lo establecido en esta Ley para la ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas no será de aplicación en los ámbitos en los que se hayan 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.»

Ciento noventa y siete. Se modifica el apartado 1 de la disposición transitoria decimotercera, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

Ciento noventa y ocho. Se modifican la rúbrica y el contenido de la disposición transitoria decimoctava, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición transitoria decimoctava. Procedimiento de los planes y proyectos de interés general de Aragón.

1. La regulación contenida en los artículos 87 a 93 de esta Ley tendrá un carácter transitorio en tanto no se regule la integridad del procedimiento de aprobación de los planes y proyectos de interés general de Aragón en la normativa sobre ordenación del territorio.

2. Cuando se produzca la regulación en la normativa sobre ordenación del territorio, las especialidades documentales y procedimentales reguladas en esta Ley se aplicarán a los planes y proyectos de interés general de Aragón que supongan una alteración de las determinaciones previstas en el instrumento de planeamiento municipal o que supongan la ordenación pormenorizada propia de un plan parcial.»

Ciento noventa y nueve. Se modifican las letras c) e i) y se añaden las letras k) y l) a la disposición derogatoria primera, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Quedan expresamente derogadas las siguientes disposiciones:

a) Los preceptos vigentes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, con todas las modificaciones que con posterioridad a su entrada en vigor haya podido sufrir.

b) El artículo 28 de la Ley 15/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas.

c) El apartado primero del artículo 3 y 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, 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, 12.2, 17, 21 a 23, 25, 27.1.f), 40.3, 67, 68, 70, 78.1, 81, 82.1, 83, 85.1, 85.2.a), 85.3, 85.5. 86.1, 86.2.a), 86.4, 97.5, 98.2, 99, 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

csv: BOA20130606001

desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

j) Decreto 85/1990, de 5 de junio, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes de protección urbanística en Aragón.»

k) 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.

l) 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.

Doscientos. Se modifican las letras c) y d) de la disposición final cuarta, que pasa a tener la siguiente redacción:

«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, 45 a 52, 55, 58 a 63 y 92.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.»

Doscientos uno. Se modifica la disposición final séptima, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Dentro del plazo de seis meses contado desde la entrada en vigor de esta Ley, se dictará la orden del Consejero competente en materia de urbanismo prevista en el artículo 284, que incluirá las siguientes cuestiones:

a) Identificación de los municipios de la delimitación comarcal de Zaragoza o las comarcas de Alto Gállego, Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp, Comunidad de Teruel, Gúdar-Javalambre, Hoya de Huesca/Plana de Uesca, Jacetania, Maestrazgo, Matarraña/Matarranya, Ribagorza y Sobrarbe, que podrán acogerse al régimen urbanístico simplificado conforme a lo establecido en el artículo 284, distinguiendo los municipios con población inferior a mil habitantes de los de población inferior a dos mil habitantes.

b) Identificación de los municipios que no podrán acogerse al régimen urbanístico simplificado en virtud de lo dispuesto en el artículo 284, distinguiendo los municipios con población inferior a mil habitantes de los de población inferior a dos mil habitantes.

2. Dentro del plazo de tres meses contados desde la entrada en vigor de esta Ley, los municipios afectados por lo establecido en el artículo 284 podrán formular solicitudes al Consejero competente en materia de urbanismo a los efectos establecidos en esta disposición.»

Doscientos dos. Se suprime la disposición final novena.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.— *Régimen transitorio.*

1. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su solicitud o aprobación inicial.

2. Los recursos administrativos contra resoluciones de los Consejos Provinciales se resolverán de acuerdo con el régimen jurídico vigente en el momento de su interposición.

3. El Consejo de Urbanismo de Aragón se entenderá disuelto en el momento de entrada en vigor de esta Ley, pasando los asuntos pendientes de emisión de acuerdo a ser objeto de conocimiento por parte de los Consejos Provinciales correspondientes.

csv: BOA20130606001

Segunda.— *Plazo de prescripción de las órdenes de demolición y otras medidas de restablecimiento de la legalidad.*

Los plazos de prescripción regulados en esta Ley para las órdenes de demolición y medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística se aplicarán a aquéllas que hayan sido dictadas por el órgano competente con posterioridad a su entrada en vigor. En el resto de los supuestos, se aplicará la normativa y los criterios jurisprudenciales vigentes en el momento en el que fueron dictadas.

Tercera.— *Suelo no urbanizable especial.*

Las determinaciones relativas al suelo no urbanizable especial se aplicarán a aquellos planes generales que se aprueben inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor a esta Ley.

DISPOSICION DEROGATORIA

Única.— *Derogación por incompatibilidad.*

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

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— *Referencias normativas.*

1. Las referencias a las licencias de obras y licencias de ocupación o de primera ocupación contenidas en la legislación de la Comunidad Autónoma de Aragón deberán interpretarse conforme a la regulación de las licencias urbanísticas, comunicaciones previas y declaraciones responsables contenida en la normativa urbanística, de régimen local y en las ordenanzas municipales.

2. Las referencias contenidas en la legislación de la Comunidad Autónoma de Aragón a las licencias ambientales de actividades clasificadas, licencias de inicio de actividad y licencias de apertura remitiéndose a la normativa urbanística de aplicación, se entenderán realizadas a la normativa ambiental y local correspondiente.

3. Las referencias contenidas en la legislación de la Comunidad Autónoma de Aragón al Consejo de Urbanismo de Aragón se entenderán realizadas al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente.

Segunda.— *Autorización para modificar disposiciones.*

Se autoriza al Gobierno de Aragón para que, a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, apruebe las modificaciones de las disposiciones reglamentarias dictadas en materia de urbanismo que resulten necesarias para su adaptación a lo dispuesto en esta Ley y en la legislación aplicable al libre acceso y ejercicio de las actividades de servicios respectivamente.

Tercera.— *Autorización para refundir textos.*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 43 del Estatuto de Autonomía de Aragón y en el artículo 41 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón, se autoriza al Gobierno de Aragón para que, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta 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.

Cuarta.— *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor en el plazo de dos meses desde su publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”.

Así lo dispongo a los efectos del artículo 9.1 de la Constitución y los correspondientes del Estatuto de Autonomía de Aragón.

Zaragoza, 23 de mayo de 2013,

La Presidenta del Gobierno de Aragón,
LUISA FERNANDA RUDI ÚBEDA.

csv: BOA20130606001