



## I. Disposiciones Generales

### PRESIDENCIA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

**LEY 2/2023, de 9 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.**

En nombre del Rey y como Presidente de la Comunidad Autónoma de Aragón, promulgo esta Ley, aprobada por las Cortes de Aragón, y ordeno su publicación 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

##### I

El Estatuto de Autonomía de Aragón, en su artículo 71.9ª, recoge como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Aragón la materia de "Urbanismo, que comprende, en todo caso, el régimen urbanístico del suelo, su planeamiento y gestión y la protección de la legalidad urbanística, así como la regulación del régimen jurídico de la propiedad del suelo respetando las condiciones básicas que el Estado establece para garantizar la igualdad del ejercicio del derecho a la propiedad". En ejecución de esta competencia, se ha ido aprobando legislación urbanística.

Tras la reforma de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, se aprobó el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio. Dicho texto supuso un cambio en la regulación del suelo no urbanizable, restringiendo el concepto del suelo no urbanizable especial. El cambio efectuado ha supuesto alguna discordancia que se pretende mejorar con la modificación de la ley.

En segundo lugar, la recuperación de la figura de las Delimitaciones del Suelo Urbano como instrumento urbanístico en los municipios que carecen de Plan General de Ordenación Urbana y su elaboración por parte de los ayuntamientos de pequeños municipios sugiere una ampliación del contenido complementario.

En tercer lugar, se suprime la limitación de vinculación de edificaciones a las parcelas edificadas con vivienda en la zona de borde.

En cuarto lugar, la dilación del procedimiento de aprobación del planeamiento urbanístico, problema del que adolece el urbanismo en todo el territorio español, supone el transcurso de varios años desde la aprobación inicial hasta la aprobación definitiva, y, como consecuencia de la aplicación del régimen jurídico vigente en el momento de la aprobación inicial, se aprueba el planeamiento conforme a una legislación anterior ampliamente superada. Por ello, se necesita acortar temporalmente el régimen transitorio de aplicación a los instrumentos en tramitación para garantizar mayor seguridad jurídica.

Por último, se suprime el régimen transitorio de las órdenes de demolición por fijar un plazo distinto y hacer referencia a criterios jurisprudenciales, no garantizando la seguridad jurídica y siendo discordante con el régimen establecido en la Ley.

##### II

La presente Ley se ha elaborado dando cumplimiento a los principios de buena regulación que se contemplan en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El principio de necesidad, eficacia y proporcionalidad se garantiza en esta iniciativa por el transcurso del tiempo y la aplicación práctica de los cambios legislativos introducidos en el año 2013, que requieren una modificación muy concreta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para solventar las discrepancias expuestas, contribuyendo a la calidad normativa, y adecuarlo a una realidad cambiante.

Se garantiza la seguridad jurídica, al quedar la norma claramente insertada en el ordenamiento jurídico por tratarse de la reforma de concretos preceptos de una disposición que ya se encontraba situada dentro del marco normativo urbanístico, tanto a nivel autonómico como estatal.



Se ha tenido en cuenta el principio de transparencia en el procedimiento de elaboración del anteproyecto de ley, atendiendo tanto a la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, como a la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón. En este sentido, al tratarse de una modificación parcial y concreta de un número muy reducido de artículos del texto refundido, de acuerdo con la letra c) del artículo 43.3 del Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón, relativo a la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de las normas con rango de ley y reglamentos, no se consideró necesaria la realización de una consulta pública previa. El principio de transparencia, además, ha quedado cumplido por la inserción, en el Plan de Gobierno, de este procedimiento de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, dando cumplimiento al artículo 14 de la Ley 8/2015, de 25 de marzo. El anteproyecto de ley fue sometido a informe de las secretarías generales técnicas de los departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, habiendo sido informado, además, por la Dirección de Servicios Jurídicos.

*Artículo único.— Modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.*

Uno. Se modifica el párrafo tercero de la letra c) del artículo 35.1, que queda redactado como sigue:

“En este tipo de actuaciones y salvo que el plan general establezca lo contrario, no será de aplicación el régimen jurídico de las viviendas unifamiliares aisladas previsto en el artículo 34.2. El plan general establecerá los parámetros urbanísticos aplicables a estas actuaciones y establecerá un porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable que no podrá ser superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen. En municipios sin planeamiento se estará a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo, las normas subsidiarias de aplicación o las directrices de ordenación territorial, y, en ausencia de regulación, se podrá ampliar hasta un veinte por ciento de la superficie ya construida, pudiendo alcanzar 20 m<sup>2</sup> en cualquier caso. Todo ello, sin perjuicio de que pueda aprobarse un plan especial independiente que regule los parámetros de aplicación.”

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 37, que queda redactado como sigue:

“2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.”

Tres. Se añade un apartado 5 en el artículo 46 con la siguiente redacción:

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

Cuatro. Se modifica el artículo 72, que queda redactado como sigue:

“Artículo 72. Contenido complementario.

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

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

Cinco. Se modifica el apartado 3 del artículo 269, que queda redactado como sigue:

“3. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres, o sobre terrenos que tengan la consideración



de suelo no urbanizable especial definido en el artículo 18, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el apartado primero del artículo anterior, sin limitación alguna de plazo, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.”

Seis. Se modifica la letra c) del artículo 279, que queda redactado como sigue:

“c) La realización de parcelaciones urbanísticas u otros actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistema general o local de espacios libres o equipamientos, bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio cultural o suelo no urbanizable especial definido en el artículo 18.”

Siete. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 289, que quedan redactados como sigue:

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

4. En todo caso, la zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda. Se permiten edificaciones auxiliares a la misma sin que se pueda superar la edificabilidad prevista en el apartado 5.c) de este artículo.”

Ocho. Se modifica la disposición adicional primera, que queda redactada como sigue:

“Disposición adicional primera. Suelo no urbanizable especial en municipios sin planeamiento.

En los municipios que carezcan de plan general de ordenación urbana, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, siempre que no tengan la condición de suelo urbano, los que se definen como suelo no urbanizable especial en el artículo 16.1.a) y b) de la presente Ley.”

Nueve. Se modifica el apartado 1 de la disposición transitoria cuarta, que queda redactado como sigue:

“Disposición transitoria cuarta. *Instrumentos en tramitación.*

1. El régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística, así como a los proyectos de delimitación del suelo urbano, será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial, siempre que no hubieran transcurrido más de diez años entre esta y la aprobación definitiva. Superado dicho plazo, deberá adaptarse a las determinaciones del vigente texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.”

Diez. Se suprime la disposición transitoria decimotercera.

Disposición final única.— *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, que la cumplan, y a los tribunales y autoridades a los que corresponda, que la hagan cumplir.

Zaragoza, 9 de febrero de 2023.

**El Presidente de Aragón,  
JAVIER LAMBÁN MONTAÑÉS**