

**TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN**

**ANÁLISIS COMPARATIVO DEL TEXTO REFUNDIDO Y DE LA REDACCION VIGENTE DE LA LEY  
3/2009, DE 17 DE JUNIO, DE URBANISMO DE ARAGÓN TRAS LA LEY 4/2013, DE 23 DE MAYO  
QUE LA MODIFICA**

JULIO 2014



### *Nota al documento*

El presente documento ha sido realizado por la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, con la finalidad de facilitar la lectura y comprensión del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Únicamente tiene un valor informativo y se ha realizado sobre la base de la Memoria Justificativa que acompañaba al proyecto de Ley elaborado por el Gobierno de Aragón.

El documento sigue un formato de fichas individualizadas en las que se compara la redacción vigente de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tras su modificación por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y la redacción en el artículo correspondiente del texto refundido, con la siguiente estructura en cada ficha:

- 1. Identificación del artículo.** Se incorpora, para una mejor identificación, la numeración del artículo en el texto refundido.
- 2. Redacción vigente.** Se denomina así a la numeración, rubrica y redacción vigentes del artículo tras la modificación de la Ley 4/2013, de 23 de mayo.
- 3. Redacción texto refundido.** Se denomina así a la numeración, rubrica y redacción del artículo en el texto refundido.
- 4. Justificación.** Breve motivación o identificación de los cambios realizados.

*La Dirección General de Urbanismo*

*Julio de 2014*

**Artículo**  
**Artículo 4 refundido****Redacción vigente tras la Ley 4/2013**  
**Artículo 9 Objetivos**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Agilizar la gestión urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

f) La protección del patrimonio cultural aragonés.

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

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

## **Redacción Texto Refundido**

### **Artículo 4. Objetivos**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Agilizar la gestión urbanística.

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

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

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

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

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

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



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

*f) La protección del patrimonio cultural aragonés.*

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

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

#### **Justificación**

En la letra j) del apartado primero, se establece una redacción conforme con la nueva legislación básica (Ley 8/2013) y mejorada, pues no se concretaban los espacios afectados y en cambio se utilizaba una expresión redundante para la edificación, que siempre será construida.

**Artículo****Artículo 5 refundido****Redacción vigente****Artículo 3. Órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma**

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, en el marco de la función pública de ordenación del territorio, que se rige por su legislación específica, el ejercicio de las competencias urbanísticas que expresamente le hayan sido atribuidas.
2. Son órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma los siguientes:
  - a) De carácter unipersonal, el Consejero y el Director General competentes en materia de urbanismo.
  - b) De carácter colegiado, los Consejos Provinciales de Urbanismo de Huesca, Teruel y Zaragoza.
3. El Gobierno de Aragón y los órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma ejercerán sus competencias previos los informes jurídicos y técnicos que procedan emitidos por las unidades administrativas de la Dirección General competente en materia de urbanismo.
4. Las competencias urbanísticas que se atribuyeran a la Administración de la Comunidad Autónoma sin indicar el órgano competente para ejercerlas corresponderán al titular del Departamento competente en materia de urbanismo.
5. El Gobierno de Aragón, previa solicitud del Ayuntamiento, podrá acordar que la intervención autonómica en el planeamiento derivado tenga un carácter facultativo, conforme a las determinaciones de esta Ley.

**Redacción texto refundido****Artículo 5. Administración de la Comunidad Autónoma.**

1. *Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, en el marco de la función pública de ordenación del territorio, que se rige por su legislación específica, el ejercicio de las competencias urbanísticas que expresamente le hayan sido atribuidas.*
2. *Son órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma los siguientes:*
  - a) De carácter unipersonal, el Consejero y el Director General competentes en materia de urbanismo.*
  - b) De carácter colegiado, los Consejos Provinciales de Urbanismo de Huesca, Teruel y Zaragoza.*
3. *El Gobierno de Aragón y los órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma ejercerán sus competencias previos los informes jurídicos y técnicos que procedan emitidos por las unidades administrativas de la Dirección General competente en materia de urbanismo.*
4. *Las competencias urbanísticas que se atribuyeran a la Administración de la Comunidad Autónoma sin indicar el órgano competente para ejercerlas corresponderán al titular del Departamento competente en materia de urbanismo.*
5. *El Gobierno de Aragón, previa solicitud del Ayuntamiento, podrá acordar que la intervención autonómica en el planeamiento derivado tenga un carácter facultativo, conforme a las determinaciones de esta Ley.*

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se sustituye el anterior título (“Órganos urbanísticos activos de la Administración de la Comunidad Autónoma”), que obligaba a rotular el siguiente precepto como referido a unos órganos consultivos que también son activos (los CPU). Ahora figura “Administración de la Comunidad Autónoma”.

**Artículo****Artículo 6 refundido****Redacción vigente****Artículo 4. Órganos urbanísticos consultivos y de participación de la Administración de la Comunidad Autónoma.**

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.

**Redacción Texto Refundido****Artículo 6. Consejos Provinciales de Urbanismo.**

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

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

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

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se da más directa y clara rotulación del contenido del artículo anteriormente rotulado "Órganos urbanísticos consultivos y de participación de la Administración de la Comunidad Autónoma" sin tener en cuenta que los CPU no sólo cumplen funciones consultivas, sino también activas. Ahora directamente se dice "Consejos Provinciales de Urbanismo".



## Artículo

### Artículo 7 refundido

#### Redacción vigente

#### **Artículo 5. Provincias y Comarcas.**

1. Corresponde a las diputaciones provinciales la función de cooperación y asistencia a los municipios de sus respectivos territorios en el desarrollo de la actividad urbanística, ejerciendo las competencias que les sean legalmente atribuidas.
2. Corresponden a las comarcas las competencias que en materia de urbanismo les atribuye su normativa específica.

#### **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 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.

#### Redacción texto refundido

#### **Artículo 7. Provincias y Comarcas.**

1. *Corresponde a las diputaciones provinciales la función de cooperación y asistencia a los municipios de sus respectivos territorios en el desarrollo de la actividad urbanística, ejerciendo las competencias que les sean legalmente atribuidas.*
2. *Corresponden a las comarcas las competencias que en materia de urbanismo les atribuye su normativa específica.*
3. *Se impulsarán medidas de colaboración con las comarcas en aspectos técnicos de planeamiento y gestión. En este sentido, se facilitará mediante convenio la posibilidad de que las oficinas delegadas del Gobierno de Aragón contemplen la existencia de oficinas técnicas de asistencia a varias comarcas en esta materia, en el marco de lo establecido en el artículo 16 del texto refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, del Gobierno de Aragón.*

#### Justificación

En el apartado tercero se reproduce textualmente la disposición adicional decimosexta de la LUA tras la Ley 4/2013.

**Artículo****Artículo 9 refundido****Redacción vigente****Artículo 7. Sociedades urbanísticas.**

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

2. Las sociedades urbanísticas podrán tener por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes.

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

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

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

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

**Redacción texto refundido****Artículo 9. Sociedades urbanísticas.**

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

2. Las sociedades urbanísticas podrán tener por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes.

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

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

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

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



### Justificación

En el apartado primero se introduce el inciso final, según la redacción sugerida por el dictamen del Consejo Consultivo, “y *observando en todo caso lo dispuesto por la legislación sobre estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.*” para adaptarse al contenido de la “Disposición Adicional Novena. Redimensionamiento del sector público local” de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local.

---

**Artículo****Artículo 10 refundido****Redacción vigente****Artículo 10. Régimen del suelo.**

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

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

**Redacción texto refundido****Artículo 10. Régimen del suelo.**

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

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

**Justificación**

En el apartado primero se mejora la redacción a fin de permitir el entendimiento del precepto, que en la versión anterior decía: “El régimen urbanístico del suelo será el establecido en..., de acuerdo con la situación básica en que se encuentren el suelo, la clasificación y la calificación urbanística de los predios”. Sin embargo, únicamente el suelo puede encontrarse en una situación básica (de rural o urbanizado), por lo que ha de entenderse que el legislador se refiere a las situaciones básicas y, además, a la clasificación y calificación del suelo. En consecuencia, el precepto refundido termina estableciendo: “...de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo, y la clasificación y la calificación urbanística de los predios”.

**Artículo****Artículo 14 refundido****Redacción vigente****Artículo 14. Solar.**

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

a) Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones y normas técnicas establecidas por el planeamiento urbanístico, o en todo caso, si éste no las especifica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 12 a), en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, 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 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.

**Redacción texto refundido****Artículo 14. Solar.**

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

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

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

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

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

**Justificación**

En la letra a) del apartado primero se sustituye "alumbrado" por "así como de alumbrado público", pues dado que el art. 12.a) incluye el suministro de energía eléctrica, ha de entenderse que el legislador quiere hacer referencia al alumbrado público, tal y como se ha venido haciendo hasta ahora en la definición legal del solar.

**Artículo****Artículo 15 refundido****Redacción vigente****Artículo 15. Concepto.**

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

**Artículo 16. Categorías.**

1. El plan general podrá distinguir las categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.
2. Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el plan general. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

**Redacción texto refundido****Artículo 15. Concepto y categorías**

1. *Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de la dotación de servicios urbanísticos suficientes, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.*
2. *El plan general podrá distinguir las categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.*
3. *Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el plan general. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.*

**Justificación**

Se incluyen en un solo artículo los anteriores artículos 15 ("Concepto") y 16 ("Categorías") buscando ofrecer, para el suelo urbanizable, la misma sistemática que se emplea para el suelo no urbanizable en el artículo siguiente.

**Artículo****Artículo 16 refundido****Redacción vigente****Artículo 17. Concepto y categorías.**

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.

**Redacción texto refundido****Artículo 16. Concepto y categorías.**

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

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

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

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

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

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

**Justificación**

En la letra a) del apartado primero se aclara el precepto simplificando su redacción, que resulta complicada por dos razones: a) literalmente la frase “mediante la dotación de servicios urbanísticos suficientes” podría referirse, en vez de a la “transformación”, al “suelo preservado”, lo que determinaría una insólita urbanización del suelo no urbanizable; y b) asimismo la frase “que deberá incluir los terrenos excluidos de dicha transformación” podría entenderse de manera que identificara una parte del suelo preservado, que sería así algo más que el determinado en la legislación y los instrumentos de planificación territorial, lo que dejaría sin sentido las sucesivas letras del precepto. En consecuencia, se suprimen ambas frases entrecorilladas.

En la letra c) del apartado primero, conforme a la sugerencia del informe de Servicios Jurídicos, se sustituye el inciso “mediante la urbanización” por “urbanística” para una mayor claridad y simplificación.

En el apartado segundo de conformidad con el rótulo del artículo, se mencionan las dos categorías que son reguladas a continuación en los arts. 17 y 18.

**Artículo****Artículo 18 refundido****Redacción vigente****Artículo 19. Suelo no urbanizable especial.**

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.

**Redacción texto refundido****Artículo 18. Suelo no urbanizable especial.**

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

**Justificación**

Se aclara el precepto, cuya redacción podía inducir a interpretar que las exigencias (“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”) se referían a todos los supuestos [letras a), b) y c)], siendo así que solo tienen sentido circunscritas a la letra c). El legislador ha pretendido, por tanto, condicionar la potestad municipal de incluir el suelo no urbanizable en la categoría especial, exigiendo que los valores apreciados por el planeamiento urbanístico municipal se hayan puesto de manifiesto en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.



## Artículo

### Artículo 21 refundido

## Redacción vigente

### **Artículo 36. Fomento, voluntariedad y colaboración.**

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

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

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

## Redacción texto refundido

### **Artículo 21. Participación.**

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

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

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

## Justificación

No se modifica la redacción vigente, pero se simplifica la rúbrica del precepto pasando de "fomento, voluntariedad y colaboración" a "participación".



## Artículo

### Artículo 22 refundido

#### Redacción vigente

##### **Artículo 37. Entidades urbanísticas colaboradoras.**

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

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

##### **Dispuessem Adicional Décima. Registro administrativo de entidades colaboradoras.**

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

#### Redacción texto refundido

##### **Artículo 22. Entidades urbanísticas colaboradoras.**

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

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

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

#### Justificación

El apartado tercero procede de la anterior disposición adicional décima de la LUA.



## Artículo

### Artículo 23 refundido

## Redacción vigente

### Artículo 22. Planeamiento.

1. La formulación de planes generales, sus revisiones y modificaciones corresponde a los municipios afectados.
2. Cualesquiera personas podrán formular el planeamiento de desarrollo, en los supuestos establecidos en esta Ley.

## Redacción texto refundido

### Artículo 23. Derecho a formular planes.

1. *La formulación de planes generales, sus revisiones y modificaciones corresponde a los municipios afectados.*
2. *Cualesquiera personas podrán formular el planeamiento de desarrollo, en los supuestos establecidos en esta Ley.*

## Justificación

No se modifica la redacción vigente, pero se mejora el rótulo de conformidad con su contenido, pasando de "Planeamiento" a "Derecho a formular planes".

**Artículo****Artículo 24 refundido****Redacción vigente****Artículo 23. Promoción y atribución de la actividad de urbanización.**

1. La Administración Pública, en las condiciones establecidas en la legislación básica estatal y en esta Ley, ejercerá la iniciativa pública en la transformación 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.

**Redacción texto refundido****Artículo 24. Derecho a promover la urbanización.**

1. La Administración Pública, en las condiciones establecidas en la legislación básica estatal y en esta Ley, ejercerá la iniciativa pública en la transformación 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.

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se simplifica el rótulo de conformidad con su contenido, pasando de "Derecho a promover y atribución de la actividad de la urbanización" a "Derecho a promover la urbanización".

**Artículo****Artículo 25 refundido****Redacción vigente****Artículo 24. Estatuto de la promoción en suelo urbano y urbanizable delimitado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Redacción texto refundido****Artículo 25. Obligaciones del promotor.**

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

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

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

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

*Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran, conforme a su legislación reguladora, y las infraestructuras y servicios de transporte público*

que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráficos que genere.

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

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

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

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

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

#### **Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se mejora el rótulo de conformidad con su contenido, pasando de "Obligaciones del promotor. Estatuto de la promoción en suelo urbano y urbanizable delimitado" a "Obligaciones del promotor".

**Artículo****Artículo 26 refundido****Redacción vigente****Artículo 25. Consulta para la promoción de suelo urbanizable no delimitado.**

1. Cualesquiera interesados en promover la transformación o urbanización de suelo urbanizable no delimitado podrán plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que pretendan en suelo clasificado como urbanizable no delimitado. La memoria 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.

**Redacción texto refundido****Artículo 26. Consulta para la promoción de suelo urbanizable no delimitado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Justificación**

En el apartado primero, dado que, en el precepto, no se ha hablado antes de la memoria, se precisa que se trata de "La memoria que a tal efecto se presente...", buscando facilitar su aplicación.

**Artículo****Artículo 30 refundido****Redacción vigente****Artículo 34. Derecho a participar en actuaciones de urbanización.**

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

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

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

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

**Redacción texto refundido****Artículo 30. Derecho a participar en actuaciones integradas.**

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

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

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

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

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se concreta la rubrica del precepto pasando de “derecho a participar en actuaciones de urbanización” a “derecho a participar en actuaciones integradas”.

**Artículo****Artículo 46 refundido****Redacción vigente****Artículo 46. Ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable.**

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

- a) Régimen de protección de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable especial.
- b) Cuando se considere necesario, división del suelo no urbanizable genérico en zonas con distintos regímenes de uso asociados a la diferente naturaleza o vocación de los terrenos. Para ello se tendrán en cuenta los documentos informativos territoriales que puedan contener los instrumentos de planeamiento territorial.
- c) Régimen jurídico de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable genérico y especial, señalando las actuaciones y usos que puedan ser autorizados, y los prohibidos, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos. Se concretarán los parámetros urbanísticos asociados a las actuaciones de rehabilitación de construcciones conforme a lo establecido en el artículo 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.

**Redacción texto refundido****Artículo 46. Ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable.**

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

- a) Régimen de protección de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable especial.
- b) Cuando se considere necesario, división del suelo no urbanizable genérico en zonas con distintos regímenes de uso asociados a la diferente naturaleza o vocación de los terrenos. Para ello se tendrán en cuenta los documentos informativos territoriales que puedan contener los instrumentos de planeamiento territorial.
- c) Régimen jurídico de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable genérico y especial, señalando las actuaciones y usos que puedan ser autorizados, y los prohibidos, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos. Se concretarán los parámetros urbanísticos asociados a las actuaciones de rehabilitación de construcciones conforme a lo establecido en el artículo 35 de esta Ley.

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

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

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

**Justificación**



Se sustituye “en la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón” por “en la legislación reguladora de los mismos”. En el momento en que se redacta el texto refundido, se encuentra en tramitación el proyecto de Ley de modificación de la LOTA, que ha de incluir la regulación íntegra de los planes y proyectos de interés general de Aragón. Mientras tanto, a fin de evitar vacíos legislativos, se conserva la regulación de los mismos contenida en los arts. 87 a 99 de la LUA de 2009, tal y como se prevé en la disposición derogatoria cuarta de este TRLUA. De ahí que, para evitar confusiones, sea preferible cambiar la referencia del precepto anotado al régimen de los planes y proyectos de interés general contenido “en la LOTA” por “en la legislación reguladora de los mismos”.

---

**Artículo****Artículo 47 refundido****Redacción vigente****Artículo 47. Documentación.**

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

a) Memoria.

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

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

d) Normas urbanísticas.

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

f) Documentación ambiental, sea el informe de sostenibilidad ambiental o la memoria ambiental, según proceda en función de la fase del procedimiento de aprobación.

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

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

**Redacción texto refundido****Artículo 47. Documentación.**

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

a) Memoria.

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

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

d) Normas urbanísticas.

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

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

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

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

#### **Justificación**

En el apartado primero, se produce un cambio de denominación motivado por la entrada en vigor de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, de ámbito estatal, a cuyas determinaciones y denominaciones de los documentos ambientales que deben acompañar a los instrumentos de planeamiento urbanístico, se adapta el Anteproyecto de Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

En el apartado segundo, se añade "todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1.d)", buscando coherencia con la reforma del art. 40.1.d) refundido llevada a cabo por la Ley 4/2013.

**Artículo****Artículo 48 refundido****Redacción vigente****Artículo 48 Procedimiento municipal.**

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

2. El avance incluirá el 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 periodo 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.

## Redacción texto refundido

### Artículo 48 Procedimiento municipal.

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

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

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

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

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

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

## Justificación

En los apartados quinto y sexto, se sustituyen la referencias a concretos artículos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, por la remisión más genérica a la “legislación autonómica de evaluación ambiental”, evitando problemas derivados de cambios en la legislación remitida, si bien se procura la mayor precisión posible



en la redacción de esta remisión genérica, de acuerdo con las recomendaciones del dictamen del Consejo Consultivo

En los apartados segundo, tercero, quinto y sexto, se sustituyen las denominaciones de los documentos y tramites medioambientales por las nuevas denominaciones vigentes tras la entrada en vigor de la Ley estatal básica Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y que se incorporan asimismo al Anteproyecto de Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, actualmente en tramitación.

---

**Artículo****Artículo 55 refundido****Redacción vigente**

Artículo 55. Documentación.

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

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

**Redacción texto refundido****Artículo 55. Documentación.**

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

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

**Justificación**

En el apartado g) se produce un cambio de denominación motivado por la entrada en vigor de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, de ámbito estatal, a cuyas determinaciones y denominaciones de los documentos ambientales que deben acompañar a los instrumentos de planeamiento urbanístico, se adapta el Anteproyecto de Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

**Artículo****Artículo 57 refundido****Redacción vigente****Artículo 57. Procedimiento.**

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

2. Cuando resulte preceptiva la consulta al órgano ambiental para que éste se pronuncie acerca de la procedencia de someter el plan a evaluación ambiental, 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.

**Redacción texto refundido****Artículo 57. Procedimiento.**

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

2. Cuando resulte preceptiva la consulta al órgano ambiental para que éste se pronuncie acerca de la procedencia de someter el plan a evaluación ambiental estratégica, con carácter previo a la aprobación inicial del plan se elaborará un proyecto previo sobre las características generales del desarrollo urbanístico pretendido incluyendo el documento ambiental estratégico 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 la legislación autonómica sobre evaluación ambiental

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

#### **Justificación**

En el apartado quinto se sustituyen la referencias a concretos artículos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, por la remisión mas genérica a la "legislación autonómica sobre evaluación ambiental", evitando problemas derivados de cambios en la legislación remitida, si bien se procura la mayor precisión posible en la redacción de esta remisión genérica, de acuerdo con las recomendaciones del dictamen del Consejo Consultivo

En el apartado segundo, se sustituyen las denominaciones de los procedimientos, documentos y trámites medioambientales por las nuevas denominaciones vigentes tras la entrada en vigor de la Ley estatal básica Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y que se incorporan asimismo al Anteproyecto de Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, actualmente en tramitación.

**Artículo****Artículo 60 refundido****Redacción vigente****Artículo 60. Procedimiento.**

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

a) El Alcalde podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales o por insuficiencia de compromisos y garantías suficientes, cuando no habiendo mediado la consulta a la que se refiere el artículo 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 entenderá aprobado el plan una vez transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el registro municipal.

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

**Redacción texto refundido****Artículo 60. Procedimiento.**

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

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

b) En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o por silencio, podrá observarse el trámite de información pública y audiencia a los interesados conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta de esta Ley. Además, en este mismo supuesto, cuando resulte 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 estratégica, una vez notificado el documento de alcance del estudio ambiental estratégico por el órgano ambiental y redactado por el promotor el estudio ambiental estratégico, el promotor podrá requerir al municipio la realización del trámite de consultas establecido en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. De no iniciarse dicho trámite en el plazo de dos meses desde que el municipio sea requerido por el promotor para ello, podrá 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 declaración ambiental estratégica.

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

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

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

#### **Justificación**

En el apartado segundo, letras b) y c), se sustituyen las denominaciones de los procedimientos, documentos y trámites medioambientales por las nuevas denominaciones vigentes tras la entrada en vigor de la Ley estatal básica Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y que se incorporan asimismo al Anteproyecto de Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, actualmente en tramitación.

**Artículo****Artículo 69 refundido****Redacción vigente****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.
- b) Las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, en términos compatibles con el planeamiento.
- c) Las características de suficiencia de los servicios urbanísticos básicos que deben dotarse para la transformación de los suelos.

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

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

**Redacción texto refundido****Artículo 69. Contenido y procedimiento.**

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

- a) Los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.
- b) Las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, en términos compatibles con el planeamiento.
- c) Las características de suficiencia de los servicios urbanísticos básicos que deben dotarse para la transformación de los suelos.

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

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

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se modifica la rúbrica del artículo 69 pasando de "Ordenanzas de edificación" a "Contenido y procedimiento" evitando la reiteración con la rúbrica de la sección.

**Artículo****Artículos 70-76 refundidos****Redacción vigente****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, entendiéndose 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:

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) Apremiar 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.

## **Redacción texto refundido**

### ***La delimitación del suelo urbano de los municipios que carezcan de plan general.***

#### **Artículo 70. Objeto.**

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

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

#### **Artículo 71. Contenido mínimo.**

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

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

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

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

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

#### **Artículo 72. Contenido complementario.**

*Como contenido complementario, 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.

#### **Artículo 73. Documentación.**

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

- a) Memoria justificativa de la delimitación del suelo urbano propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente.
- b) Asimismo, se definirán las alineaciones y rasantes que completen las insuficiencias del sistema viario y se justificarán los objetivos y contenidos generales de las ordenanzas adoptadas.
- c) Plano de información topográfica a escala mínima 1:5.000 y con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.
- d) Plano a escala mínima 1:2.000 del perímetro del suelo urbano apoyado en puntos perfectamente definidos y relacionados.
- e) Plano a escala mínima 1:2.000 de las alineaciones y rasantes del sistema viario.
- f) Cuantos estudios, informes o dictámenes hayan motivado la elaboración de las ordenanzas, bien sean internos o se hayan encargado a profesionales externos.

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

- a) Ampliación de la memoria justificativa, indicando el carácter y estado general de los ámbitos afectados.
- b) Inclusión en el plano de información topográfica a escala adecuada de los ámbitos de suelo no urbanizable especial.

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

#### **Artículo 74. Procedimiento.**

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

- a) Audiencia de las entidades inscritas en el Registro Municipal de Asociaciones Vecinales.
- b) Informes exigidos por la legislación sectorial aplicable y cualesquiera otros que se considere oportuno solicitar.
- c) Informe del Departamento de la Comunidad Autónoma competente en materia de medio ambiente.
- d) Información pública.

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

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

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

#### **Artículo 75. Delimitaciones de iniciativa comarcal y autonómica.**

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

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

- a) La competencia para las aprobaciones inicial y provisional corresponderá al Consejo Comarcal.
- b) Tras la aprobación inicial, se solicitará informe al municipio o municipios afectados.

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

- a) La competencia para la aprobación inicial corresponderá al Director General competente en materia de urbanismo.
- b) Tras la aprobación inicial, se solicitará informe al municipio o municipios afectados.
- c) Tras el período de audiencia, informes e información pública, a la vista de las alegaciones e informes que se hubieran presentado, corresponde directamente al Consejo Provincial de Urbanismo la aprobación definitiva de la delimitación del suelo urbano.

#### **Artículo 76. Modificación.**

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



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

- a) Considerar que responde a un desarrollo que excede del contenido de la delimitación del suelo urbano.
- b) Apreciar que responde a una evolución de los servicios urbanísticos no adecuada al modelo urbanístico del municipio y del entorno.
- c) Valorar la necesidad de recoger los desarrollos planteados en un plan general de ordenación urbana.

#### **Justificación**

En los arts. 70-76 refundidos, se ha procedido a articular el contenido del artículo 69 bis de la LUA de 2009, que fue incorporado por la Ley de Reforma 4/2013, todo ello a fin de facilitar la aplicación de la normativa correspondiente. Téngase en cuenta que la regulación de las delimitaciones del suelo urbano se había introducido, con igual contenido que el aquí reproducido, como disposición adicional 14ª de la LUA por la Ley de Medidas 3/2012.

- El art. 70.1 refundido procede del apartado 1 del artículo 69 bis de la LUA tras la Ley de Reforma 4/2013.
- El art. 70.2 refundido procede del apartado 11 del artículo 69 bis de la LUA tras la Ley de Reforma 4/2013.
- En el art. 73.3 refundido, se aclara que la potestad del Gobierno de modificar el contenido documental de las delimitaciones de suelo urbano ha de ejercerse por vía reglamentaria y limitarse a los documentos y parámetros del artículo directamente concernidos. En todo caso, procede del apartado 12 del art. 69 bis de la LUA tras Ley de Reforma 4/2013.
- El art. 74.4 refundido procede del apartado 11 del artículo 69 bis de la LUA tras la Ley de Reforma 4/2013.
- El art. 76.1 refundido procede del apartado 10 y del último párrafo del apartado 11 del artículo 69 bis de la LUA tras la Ley de Reforma 4/2013.

**Artículo****Artículo 80 refundido****Redacción vigente****Artículo 73. Ejecutividad.**

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

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

**Redacción texto refundido****Artículo 80. Ejecutividad.**

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

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

**Justificación**

En el apartado segundo, letras b) y c), se sustituyen las denominaciones de los procedimientos, documentos y trámites medioambientales por las nuevas denominaciones vigentes tras la entrada en vigor de la Ley estatal básica Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y que se incorporan asimismo al Anteproyecto de Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, actualmente en tramitación.

**Artículo****Artículo 85 refundido****Redacción vigente****Artículo 78. Modificaciones aisladas.**

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

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

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

a) 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.

**Redacción texto refundido****Artículo 85. Modificaciones aisladas.**

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

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

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

57 para los planes parciales de iniciativa municipal con las siguientes particularidades:

a) 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 estratégica 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 declaración ambiental estratégica en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

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

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

#### **Justificación**

El apartado primero se sustituye la referencias a concretos artículos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, por la remisión mas genérica a la "legislación ambiental", evitando problemas derivados de cambios en la legislación remitida.

**Artículo****Artículo 86 refundido****Redacción vigente****Artículo 79. Requisitos especiales.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

### Redacción texto refundido

#### **Artículo 86. Requisitos especiales.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Justificación**

El apartado octavo procede de la disposición adicional duodécima introducida en la LUA de 2009 por la Ley 4/2013. Se incluye aquí para facilitar su aplicación.

**Artículo****Artículo 88 refundido****Redacción vigente****Artículo 81. Documentos refundidos de planeamiento.**

1. Los Ayuntamientos y los Consejos Provinciales de Urbanismo podrán requerir la elaboración de un documento refundido que recoja las determinaciones resultantes de los informes emitidos o de la aprobación definitiva.
2. El documento refundido se presentará ante el órgano que requirió su elaboración. Dicho órgano deberá pronunciarse expresamente en el plazo de dos meses desde la presentación del documento sobre su adecuación a lo requerido. El transcurso de dicho plazo sin pronunciamiento expreso comportará la conformidad con el documento presentado.
3. No se admitirán a trámite modificaciones de planeamiento ni planeamiento de desarrollo de aquellos instrumentos para los que se haya requerido un documento refundido, en tanto no se presente dicho documento ante el órgano que requirió su elaboración.
4. El documento refundido habrá de diligenciarse por el órgano competente, invalidando simultáneamente los documentos anteriores que resulten modificados, con el visto bueno del órgano que lo aprobó definitivamente o emitió el informe vinculante.
5. Deberán publicarse el acuerdo de aprobación del texto refundido, así como el texto íntegro de las normas que contenga.
6. El texto refundido se remitirá, en todo caso, en soporte digital y adaptado a las determinaciones de la norma técnica de planeamiento.

**Redacción texto refundido****Artículo 88. Régimen.**

1. Los Ayuntamientos y los Consejos Provinciales de Urbanismo podrán requerir la elaboración de un documento refundido que recoja las determinaciones resultantes de los informes emitidos o de la aprobación definitiva.
2. El documento refundido se presentará ante el órgano que requirió su elaboración. Dicho órgano deberá pronunciarse expresamente en el plazo de dos meses desde la presentación del documento sobre su adecuación a lo requerido. El transcurso de dicho plazo sin pronunciamiento expreso comportará la conformidad con el documento presentado.
3. No se admitirán a trámite modificaciones de planeamiento ni planeamiento de desarrollo de aquellos instrumentos para los que se haya requerido un documento refundido, en tanto no se presente dicho documento ante el órgano que requirió su elaboración.
4. El documento refundido habrá de diligenciarse por el órgano competente, invalidando simultáneamente los documentos anteriores que resulten modificados, con el visto bueno del órgano que lo aprobó definitivamente o emitió el informe vinculante.
5. Deberán publicarse el acuerdo de aprobación del texto refundido, así como el texto íntegro de las normas que contenga.
6. El texto refundido se remitirá, en todo caso, en soporte digital y adaptado a las determinaciones de la norma técnica de planeamiento.

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se modifica la rúbrica del precepto pasando de "Documentos refundidos de planeamiento" a "Régimen" evitando la reiteración con la rúbrica de la sección.

**Artículo****Artículo 98 refundido****Redacción vigente****Artículo 104. Contenido.**

La norma técnica de planeamiento tendrá el siguiente contenido:

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

**Redacción texto refundido****Artículo 98. Contenido.**

*La norma técnica de planeamiento tendrá el siguiente contenido:*

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

**Justificación**

En la letra f) se sustituye la denominación del documento ambiental citado por la nueva denominación vigente tras la entrada en vigor de la Ley estatal básica Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y que se incorpora asimismo al Anteproyecto de Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, actualmente en tramitación.

**Artículo****Artículo 102 refundido****Redacción vigente****Artículo 108. Convenios de gestión.**

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración del mismo ni del régimen jurídico de gestión urbanística establecido en esta Ley.
2. Los convenios en los que se establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se atenderán a lo dispuesto en esta Ley en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo, e incluirán:
  - a) La valoración del aprovechamiento practicada por técnicos municipales competentes o por sociedad de tasación independiente.
  - b) La justificación, en su caso, de la no cesión de parcelas edificables destinadas a la construcción de vivienda protegida.
  - c) La opción entre el cumplimiento de la obligación de cesión mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico o mediante la entrega de terrenos clasificados como suelo urbano o construcciones situadas en dicha clase de suelo, para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación urbana, pudiendo valorarse por tal concepto su coste de rehabilitación.
3. Cuando se sustituya la forma ordinaria de cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico deberá incluirse en el expediente valoración de dicho aprovechamiento realizada por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente.
4. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio.

**Redacción texto refundido****Artículo 102. Convenios de gestión.**

1. *Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración del mismo ni del régimen jurídico de gestión urbanística establecido en esta Ley.*
2. *Los convenios en los que se establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se atenderán a lo dispuesto en esta Ley en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo, e incluirán:*
  - a) *La valoración del aprovechamiento practicada por técnicos municipales competentes o por sociedad de tasación independiente.*
  - b) *La justificación, en su caso, de la no cesión de parcelas edificables destinadas a la construcción de vivienda protegida.*
  - c) *La opción entre el cumplimiento de la obligación de cesión mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico o mediante la entrega de terrenos clasificados como suelo urbano o construcciones situadas en dicha clase de suelo, para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación urbana, pudiendo valorarse por tal concepto su coste de rehabilitación.*
3. *La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio.*

**Justificación**

Se ha suprimido el original apartado 3. El artículo es transcripción del art. 108 de la LUA tras la Ley de Reforma 4/2013, que dio nueva redacción al apartado 2 exigiendo en su letra a) la valoración pericial del aprovechamiento en relación con los convenios en los que se establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento. Pues bien, la supresión del contenido del apartado 3 se debe a que ya está establecida con carácter más general la valoración pericial en el apartado 2 por lo que resultaría innecesario y perturbador reiterarla en el caso concreto de ese antiguo apartado 3.

**Artículo****Artículo 103 refundido****Redacción vigente****Artículo 110. Constitución.**

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios que dispongan de plan general de ordenación urbana constituirán sus respectivos patrimonios públicos de suelo para los fines establecidos en el artículo siguiente.
2. El patrimonio municipal de suelo se entenderá constituido por ministerio de la ley desde la aprobación del plan general de ordenación urbana, quedando sujetos los bienes que lo integren al régimen jurídico establecido en esta Ley.
3. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo constituyen patrimonios separados de los restantes bienes de la Administración titular.
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.

**Disposición Adicional Novena. Registro de suelos públicos**

1. El Departamento competente en materia de urbanismo creará un Registro aragonés de patrimonios públicos de suelo en el que se inscribirán los Inventarios de bienes autonómicos y municipales adscritos a sus respectivos patrimonios públicos de suelo.
2. Los municipios deberán remitir copia certificada a dicho Departamento con la relación de bienes inmuebles, su identificación precisa y determinada, las cargas urbanísticas que pudieran pender sobre los mismos, así como de las sucesivas actualizaciones.
3. El Registro será público, de acceso gratuito y finalidad informativa.

**Redacción texto refundido****Artículo 103. Constitución.**

1. *La Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios que dispongan de plan general de ordenación urbana constituirán sus respectivos patrimonios públicos de suelo para los fines establecidos en el artículo siguiente.*
2. *El Departamento competente en materia de urbanismo creará un Registro aragonés de patrimonios públicos de suelo en el que se inscribirán los Inventarios de bienes autonómicos y municipales adscritos a sus respectivos patrimonios públicos de suelo. El Registro será público, de acceso gratuito y finalidad informativa.*  
*Los municipios deberán remitir copia certificada a dicho Departamento con la relación de bienes inmuebles, su identificación precisa y determinada, las cargas urbanísticas que pudieran pender sobre los mismos, así como de las sucesivas actualizaciones.*
3. *El patrimonio municipal de suelo se entenderá constituido por ministerio de la ley desde la aprobación del plan general de ordenación urbana, quedando sujetos los bienes que lo integren al régimen jurídico establecido en esta Ley.*
4. *Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo constituyen patrimonios separados de los restantes bienes de la Administración titular.*
5. *Con independencia del deber de constituir el patrimonio público de suelo, los terrenos o fondos que*



*provengan de las cesiones obligatorias y gratuitas de aprovechamiento urbanístico previstas en la legislación básica, deberán ser destinados a los fines propios del patrimonio público de suelo de conformidad con la legislación básica y la presente Ley.*

---

**Justificación**

En el apartado segundo se incluye el contenido de antigua la disposición adicional novena de la LUA.

---

**Artículo****Artículo 105 refundido****Redacción vigente****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.<sup>a</sup> Las obras de urbanización.

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

3.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> Las actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación urbana.

5.<sup>a</sup> La dación en pago de indemnizaciones o de justiprecios por actuaciones urbanísticas.

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

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

**Redacción texto refundido****Artículo 105. Destino.**

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

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

- a) Construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b) Protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.
- c) A actuaciones declaradas de interés social vinculadas a la propia gestión urbanística, como:

1.<sup>a</sup> Las obras de urbanización.

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

3.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> Las actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación urbana.

5.<sup>a</sup> La dación en pago de indemnizaciones o de justiprecios por actuaciones urbanísticas.

3. Los terrenos integrados en los patrimonios públicos de suelo que no provengan de las cesiones

*obligatorias y gratuitas de aprovechamiento urbanístico previstas en la legislación básica, podrán ser destinados, además de a los fines establecidos en el anterior apartado, a iniciativas de interés público o social que comporten la generación de empleo y actividad económica.*

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

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

#### **Justificación**

Se añade un nuevo apartado 5 para incluir entre los destinos de los patrimonios públicos de suelo, el excepcionalmente previsto en el art. 39.5 TRLS2008 (tras su modificación por la DF 4ª de la Ley 27/2013), que permite destinar el patrimonio municipal del suelo a reducir la deuda comercial y financiera del respectivo municipio con arreglo a ciertos requisitos y con reposición del importe en el plazo máximo de 10 años.

**Artículo****Artículo 108 refundido****Redacción vigente****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.

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.

**Redacción texto refundido****Artículo 108. Licitación por pluralidad de criterios**

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

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

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

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

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero hay un cambio de rúbrica en el precepto: se pasa de "Cesión onerosa por licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios" a "licitación por pluralidad de criterios". Se considera más acorde con el contenido.

**Artículo****Artículo 109 refundido****Redacción vigente****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.

**Redacción texto refundido****Artículo 109. Licitación por precio.**

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

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero hay un cambio de rúbrica en el precepto: se pasa de “Cesión onerosa mediante licitación pública con el precio como único criterio de adjudicación” a “licitación por precio”. Se considera más acorde con el contenido

**Artículo****Artículo 110 refundido****Redacción vigente****Artículo 117. Cesión onerosa mediante permuta.**

1. La Administración podrá también permutar los bienes del patrimonio público del suelo, de acuerdo con la normativa de contratación y de patrimonio que le resulte aplicable.
2. Los actos de disposición onerosa mediante permuta de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán tener lugar en concurrencia a través de 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.

**Redacción texto refundido****Artículo 110. Permuta.**

1. *La Administración podrá también permutar los bienes del patrimonio público del suelo, de acuerdo con la normativa de contratación y de patrimonio que le resulte aplicable.*
2. *Los actos de disposición onerosa mediante permuta de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán tener lugar en concurrencia a través de licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios, conforme a lo establecido en la normativa de contratación del sector público y patrimonio de las Administraciones públicas.*

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero hay un cambio de rúbrica en el precepto: se elimina la referencia a "cesión". Se considera más acorde con el contenido.

**Artículo****Artículo 111 refundido****Redacción vigente****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 entrega de otros inmuebles o derechos sobre los mismos en pago de parte del precio siempre que el valor de lo entregado no supere la mitad del valor de lo adquirido.

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

**Redacción texto refundido****Artículo 111. Adjudicación directa.**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero hay un cambio de rúbrica en el precepto: se elimina la referencia a "cesión". Se considera más acorde con el contenido.



## Artículo

### Artículo 119 refundido

#### Redacción vigente

#### **Artículo 126. Competencias.**

1. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios y se desarrollará conforme a lo establecido en esta Ley.
2. La ejecución de los planes y proyectos de interés general de Aragón corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma conforme a lo establecido en el capítulo III del Título III.

#### Redacción texto refundido

#### **Artículo 119. Competencias.**

1. *La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios y se desarrollará conforme a lo establecido en esta Ley.*
2. *La ejecución de los planes y proyectos de interés general de Aragón corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma conforme a lo establecido en la normativa reguladora de los mismos.*

#### Justificación

En el apartado segundo se sustituye la referencia a “lo establecido en el capítulo III del título III” por “lo establecido en la normativa reguladora de los mismos”. En el momento en que se redacta el presente texto, se encuentra en tramitación el proyecto de Ley de modificación de la LOTA, que ha de incluir la regulación íntegra de los planes y proyectos de interés general de Aragón. Mientras tanto, a fin de evitar vacíos legislativos, se conserva la regulación de los mismos contenida en los arts. 87 a 99 de la LUA de 2009, tal y como se prevé en la disposición derogatoria cuarta de este TRLUA. De ahí que, para evitar confusiones, sea preferible cambiar la referencia del precepto al régimen de los planes y proyectos de interés general contenido en la LUA por: “la normativa reguladora de los mismos”.

**Artículo****Artículo 125 refundido****Redacción vigente****Artículo 132. Aprovechamiento medio.**

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

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

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

4. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado 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.

**Redacción texto refundido****Artículo 125. Aprovechamiento medio.**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Justificación**

En la letra a) del apartado quinto se añade la referencia al suelo urbanizable delimitado. Es evidente que la reforma de este precepto por la Ley 4/2013 se circunscribía a la eliminación del aprovechamiento medio de los “ámbitos resultantes de la agrupación de sectores”, que ha desaparecido de los apartados 4 y 5 del artículo. Sin embargo, en dicha reforma, por error, se eliminó también la referencia al suelo urbanizable delimitado, que es uno de los tres ámbitos (junto con la unidad de ejecución y el sector) a los que puede referirse el aprovechamiento medio, según se refleja en los párrafos 2, 3 y 4 de este artículo. De manera que, para evitar confusiones e incoherencias, se incluye la referencia al suelo urbanizable delimitado en las reglas de cálculo del aprovechamiento medio.

**Artículo****Artículo 138 refundido****Redacción vigente****Artículo 145. Unidades de ejecución.**

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

2. 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.

**Redacción texto refundido****Artículo 138. Unidades de ejecución.**

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

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

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

**Justificación**

En el apartado primero se añade la referencia a “las actuaciones de regeneración y renovación urbanas previstas en el artículo 183”, por coherencia con lo establecido en el art. 183.2.b) refundido.

**Artículo****Artículo 154 refundido****Redacción vigente****Artículo 161. Procedimiento.**

1. Presentada una iniciativa en el Ayuntamiento, y admitida a trámite por contener la documentación requerida, se procederá a la aprobación de los estatutos y bases de actuación conforme al procedimiento establecido para los estudios de detalle, con las particularidades establecidas en el presente artículo.

2. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el período de información pública, previo requerimiento por parte del Ayuntamiento y tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la junta de compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.
- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la junta de compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

3. En el acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación, la Administración actuante designará su representante en el órgano rector de la junta y tendrá los siguientes efectos:

- a) La asunción por los propietarios del derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, bajo el control de legalidad de la Administración.
- b) La obligación, salvo en los supuestos de propietario único, varios propietarios pro indiviso o convenio de gestión entre la totalidad de los propietarios, de constituir la junta de compensación en escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde la notificación del acuerdo.
- c) La obligación de formular y someter a aprobación definitiva el proyecto de reparcelación, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin la presentación del proyecto de reparcelación, el órgano municipal competente, mediante acuerdo expreso y motivado, adoptará la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.
- d) La obligación, con carácter previo a dar comienzo a las obras de urbanización, de constituir a favor del municipio garantía de su correcta ejecución por un importe mínimo del seis por ciento del total previsto en el proyecto de urbanización, a cuyo compromiso se hace referencia en la regulación de los planes parciales de inciativa privada. En los casos en que la ejecución incluya un plan de etapas, fijando fases o etapas diferenciadas en el tiempo para la realización de la obra urbanizadora, el importe de la garantía antecedente se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del Municipio sólo será exigible con carácter respectivamente previo al comienzo de cada una de ellas.
- e) La declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

4. En el supuesto de que se hubiese tramitado la iniciativa de compensación de forma conjunta con el planeamiento que establece la ordenación pormenorizada, en la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento el órgano municipal competente deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de:

- a) La aplicación del sistema de compensación.
- b) Los estatutos y las bases de actuación de la junta de compensación o, en su caso, del convenio urbanístico.
- c) Los instrumentos de gestión que se hubiesen presentado conjuntamente.

5. El desarrollo del sistema puede realizarse:

- a) En junta de compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución.
- b) Directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o cuando existan varios propietarios si estos están de acuerdo en las condiciones establecidas en el correspondiente convenio.

**Redacción texto refundido****Artículo 154. Procedimiento.**

1. Presentada una iniciativa en el Ayuntamiento, y admitida a trámite por contener la documentación requerida, se procederá a la aprobación de los estatutos y bases de actuación conforme al procedimiento establecido para los estudios de detalle, con las particularidades establecidas en el presente artículo.

2. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el período de información pública, previo requerimiento por parte del Ayuntamiento y tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la junta de compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.
- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la junta de compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

3. En el acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación, la Administración actuante designará su representante en el órgano rector de la junta y tendrá los siguientes efectos:

- a) La asunción por los propietarios del derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, bajo el control de legalidad de la Administración.
- b) La obligación, salvo en los supuestos de propietario único, varios propietarios pro indiviso o convenio de gestión entre la totalidad de los propietarios, de constituir la junta de compensación en escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde la notificación del acuerdo.
- c) La obligación de formular y someter a aprobación definitiva el proyecto de reparcelación, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin la presentación del proyecto de reparcelación, el órgano municipal competente, mediante acuerdo expreso y motivado, adoptará la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.
- d) La obligación, con carácter previo a dar comienzo a las obras de urbanización, de constituir a favor del municipio garantía de su correcta ejecución por un importe mínimo del seis por ciento del total previsto en el proyecto de urbanización, a cuyo compromiso se hace referencia en la regulación de los planes parciales de iniciativa privada. En los casos en que la ejecución incluya un plan de etapas, fijando fases o etapas diferenciadas en el tiempo para la realización de la obra urbanizadora, el importe de la garantía antecedente se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del Municipio sólo será exigible con carácter respectivamente previo al comienzo de cada una de ellas.
- e) La declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

4. En el supuesto de que se hubiese tramitado la iniciativa de compensación de forma conjunta con el planeamiento que establece la ordenación pormenorizada, en la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento el órgano municipal competente deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de:

- a) La aplicación del sistema de compensación.
- b) Los estatutos y las bases de actuación de la junta de compensación o, en su caso, del convenio urbanístico.
- c) Los instrumentos de gestión que se hubiesen presentado conjuntamente.

5. El desarrollo del sistema puede realizarse:

- a) En junta de compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución.
- b) Directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o cuando existan varios propietarios si estos están de acuerdo en las condiciones establecidas en el correspondiente convenio.

**Justificación**

En la letra d) del apartado 3, se sustituye "iniciativa privada" por "iniciativa privada", conforme a la corrección de error advertida por el dictamen del Consejo Consultivo

**Artículo****Artículo 155 refundido****Redacción vigente****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.

**Redacción texto refundido****Artículo 155. Personalidad y naturaleza de la junta**

1. La junta de compensación adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar con el acto constituyente, que se contrae al otorgamiento de la escritura pública de constitución conforme a lo señalado en este artículo. Los efectos jurídicos de carácter administrativo del acto constituyente de la junta y la adquisición de su naturaleza administrativa quedan diferidos a su comunicación mediante declaración responsable y copia de la escritura pública a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y al transcurso del plazo de un mes desde la entrada en el órgano competente sin notificación que manifieste discrepancia con la documentación aportada. La inscripción en el Registro de Entidades del Gobierno de Aragón tendrá efectos de publicidad.

2. La junta quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen.

3. También se integrarán en la junta de compensación los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en la unidad de ejecución objeto de actuación por este sistema.

4. A efectos de dar cumplimiento a lo señalado en este artículo, los promotores de la iniciativa de compensación deberán citar al acto de constitución a todos los propietarios o interesados a los que se ha aludido en los apartados precedentes de este artículo. Los propietarios o interesados que no otorguen la

escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale, a cuyo efecto serán requeridos por una sola vez. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas por el municipio en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición de beneficiaria. De no mediar rechazo expreso y razonado, hecho constar como tal ante la Administración actuante se entenderá que las Administraciones y entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución quedan incorporadas a la junta aun no habiendo comparecido al acto constituyente.

5. En la escritura de constitución deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.
- d) Acuerdo de constitución.
- e) Estatutos y bases de la junta.
- f) Copia de la publicación o, en su caso, certificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de la junta.

#### **Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero hay un cambio de rúbrica en el precepto que pasa de "Personalidad jurídica y naturaleza administrativa de la junta de compensación" a "Personalidad y naturaleza de la junta", simplificando su contenido

**Artículo****Artículo 160 refundido****Redacción vigente****Artículo 168. Programas de urbanización.**

1. Los programas de urbanización organizan la ejecución del planeamiento en régimen de gestión indirecta en su ámbito, comprensivo de una o varias unidades de ejecución completas, estableciendo los compromisos y obligaciones que asumirá el urbanizador designado al aprobar el programa, y definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y, en su caso, con los propietarios afectados.
2. El contenido y documentación de los programas de urbanización de las unidades de ejecución discontinuas en suelo urbano no consolidado a las que se refiere el artículo 13.2.c se adaptarán a su finalidad específica.
3. Los programas de urbanización preverán los plazos de inicio de la ejecución material de las obras y de la conclusión de la urbanización, de conformidad con lo que establezca el planeamiento. El transcurso del plazo total de ejecución del programa de urbanización determinará su caducidad y la resolución de su adjudicación, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta ley.

**Redacción texto refundido****Artículo 160. Contenido.**

1. *Los programas de urbanización organizan la ejecución del planeamiento en régimen de gestión indirecta en su ámbito, comprensivo de una o varias unidades de ejecución completas, estableciendo los compromisos y obligaciones que asumirá el urbanizador designado al aprobar el programa, y definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y, en su caso, con los propietarios afectados.*
2. *El contenido y documentación de los programas de urbanización de las unidades de ejecución discontinuas en suelo urbano no consolidado a las que se refiere el artículo 13.2.c se adaptarán a su finalidad específica.*
3. *Los programas de urbanización preverán los plazos de inicio de la ejecución material de las obras y de la conclusión de la urbanización, de conformidad con lo que establezca el planeamiento. El transcurso del plazo total de ejecución del programa de urbanización determinará su caducidad y la resolución de su adjudicación, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta ley.*

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se modifica la rúbrica del precepto pasando de “programas de urbanización” a “contenido”, evitando la reiteración con la rúbrica de la sección.

**Artículo****Artículo 165 refundido****Redacción vigente****Artículo 173. Estatuto del urbanizador y relación con la Administración.**

1. El urbanizador es el agente público responsable de ejecutar la urbanización en la gestión indirecta por urbanizador. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia conforme a lo establecido en esta Ley y, en lo que resulte de aplicación, la normativa de contratación del sector público.

2. La relación entre el urbanizador y la Administración se rige por lo establecido en esta Ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios públicos.

3. La capacidad de obrar y la solvencia técnica y financiera de los aspirantes a urbanizador se acreditará en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público para los contratistas de gestión de servicios públicos, sin que resulte exigible la clasificación. Las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante la solicitud de inscripción en el Registro autonómico de agrupaciones de interés urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita, y su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados a tal fin mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. En ningún caso podrán promover programas de urbanización ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendidos en alguno de los supuestos del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre. El procedimiento para declarar la nulidad de la adjudicación será el previsto en la normativa de contratación del sector público, y sus efectos, los establecidos en el artículo 190 para el supuesto de resolución del programa.

**Redacción texto refundido****Artículo 165. Estatuto del urbanizador y relación con la Administración.**

*1. El urbanizador es el agente público responsable de ejecutar la urbanización en la gestión indirecta por urbanizador. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia conforme a lo establecido en esta Ley y, en lo que resulte de aplicación, la normativa de contratación del sector público.*

*2. La relación entre el urbanizador y la Administración se rige por lo establecido en esta Ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios públicos.*

*3. La capacidad de obrar y la solvencia técnica y financiera de los aspirantes a urbanizador se acreditará en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público para los contratistas de gestión de servicios públicos, sin que resulte exigible la clasificación. Las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante la solicitud de inscripción en el Registro autonómico de agrupaciones de interés urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita, y su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados a tal fin mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.*

*4. En ningún caso podrán promover programas de urbanización ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o se encuentren comprendidos en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público. El procedimiento para declarar la nulidad de la adjudicación será el previsto en la normativa de contratación del sector público, y sus efectos, los establecidos en el artículo 182 para el supuesto de resolución del programa.*

**Justificación**

En el apartado cuarto se sustituye la concreta referencia del precepto a "alguno de los supuestos del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre", por una remisión más genérica a "las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público", evitando problemas derivados de cambios en la legislación remitida.

**Artículo****Artículo 167 refundido****Redacción vigente****Artículo 175. Cesión y subcontratación.**

1. El urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el municipio previa aprobación por éste, siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación. Dicha cesión, y su aceptación, deberán formalizarse en escritura pública.

2. El urbanizador podrá subcontratar la totalidad o parte de las prestaciones que le incumban, siempre que lo haya indicado en la proposición jurídico-económica y en la medida señalada en ésta, de conformidad con las siguientes reglas:

a) La subcontratación requerirá siempre autorización expresa del municipio.

b) Si el urbanizador tiene la condición de poder adjudicador conforme a la normativa de contratación del sector público, la subcontratación se regirá por lo establecido en la misma. En caso contrario, la subcontratación se regirá por lo establecido en la normativa de contratación del sector público para la subcontratación de obras por los concesionarios de obras públicas. Las bajas en los costes de urbanización que pudieran obtenerse en el procedimiento de subcontratación se repercutirán en los propietarios y el urbanizador en razón del coeficiente de canje al que se refiere el artículo 172.2.f.

c) No se considerarán terceros a los efectos de subcontratación aquellas empresas que se hubiesen agrupado para concurrir a la licitación del programa de urbanización ni las empresas vinculadas a ellas. El urbanizador deberá mantener actualizada ante el municipio la lista de las empresas agrupadas o vinculadas comunicando fehacientemente las modificaciones que pudieran producirse. Se entenderá por empresa vinculada cualquier empresa en la que el urbanizador pueda ejercer, directa o indirectamente, una influencia dominante, o cualquier empresa que pueda ejercer una influencia dominante en el urbanizador o que, del mismo modo que el urbanizador, esté sometida a la influencia dominante de otra empresa por razón de su propiedad, participación financiera o normas que la regulan. Se presumirá que existe influencia dominante cuando una empresa, directa o indirectamente, tenga en su poder la mayoría del capital suscrito de la empresa, disponga de la mayoría de los votos correspondientes a las participaciones emitidas por la empresa o pueda designar a más de la mitad de los miembros del órgano de administración, de dirección o de vigilancia de la empresa.

d) Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el contratista principal, que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la Administración con arreglo estricto a lo que resulte del programa de urbanización y el acuerdo de adjudicación.

e) En ningún caso podrá concertarse por el contratista la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendidas en alguno de los supuestos del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre.

**Redacción texto refundido****Artículo 167. Cesión y subcontratación.**

1. El urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el municipio previa aprobación por éste, siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación. Dicha cesión, y su aceptación, deberán formalizarse en escritura pública.

2. El urbanizador podrá subcontratar la totalidad o parte de las prestaciones que le incumban, siempre que lo haya indicado en la proposición jurídico-económica y en la medida señalada en ésta, de conformidad con las siguientes reglas:

a) La subcontratación requerirá siempre autorización expresa del municipio.

b) Si el urbanizador tiene la condición de poder adjudicador conforme a la normativa de contratación del sector público, la subcontratación se regirá por lo establecido en la misma. En caso contrario, la subcontratación se regirá por lo establecido en la normativa de contratación del sector público para la

subcontratación de obras por los concesionarios de obras públicas. Las bajas en los costes de urbanización que pudieran obtenerse en el procedimiento de subcontratación se repercutirán en los propietarios y el urbanizador en razón del coeficiente de canje al que se refiere el artículo 164.2.f.

c) No se considerarán terceros a los efectos de subcontratación aquellas empresas que se hubiesen agrupado para concurrir a la licitación del programa de urbanización ni las empresas vinculadas a ellas. El urbanizador deberá mantener actualizada ante el municipio la lista de las empresas agrupadas o vinculadas comunicando fehacientemente las modificaciones que pudieran producirse. Se entenderá por empresa vinculada cualquier empresa en la que el urbanizador pueda ejercer, directa o indirectamente, una influencia dominante, o cualquier empresa que pueda ejercer una influencia dominante en el urbanizador o que, del mismo modo que el urbanizador, esté sometida a la influencia dominante de otra empresa por razón de su propiedad, participación financiera o normas que la regulan. Se presumirá que existe influencia dominante cuando una empresa, directa o indirectamente, tenga en su poder la mayoría del capital suscrito de la empresa, disponga de la mayoría de los votos correspondientes a las participaciones emitidas por la empresa o pueda designar a más de la mitad de los miembros del órgano de administración, de dirección o de vigilancia de la empresa.

d) Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el contratista principal, que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la Administración con arreglo estricto a lo que resulte del programa de urbanización y el acuerdo de adjudicación.

e) En ningún caso podrá concertarse por el contratista la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendidas en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público.

#### **Justificación**

En la letra e) del apartado segundo, se sustituye la concreta referencia del precepto a “alguno de los supuestos del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre”, por una remisión más genérica a “las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público”, evitando problemas derivados de cambios en la legislación remitida.

**Artículo****Artículo 174 refundido****Redacción vigente****Artículo 182. Bases generales y particulares para adjudicación de programas.**

1. Los municipios, mediante Ordenanza, aprobarán bases generales para la adjudicación de programas de urbanización fijando el valor ponderado de los criterios que establezcan, entre los que se incluirán en todo caso los previstos en el apartado tercero, de manera que con arreglo a los mismos pueda determinarse la proposición jurídico-económica que haya de resultar seleccionada.

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

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

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

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

d) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del documento definitorio del anteproyecto de las obras de urbanización, de conformidad con lo que establece el artículo 100 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre.

e) Estimación de los plazos de ejecución del programa.

f) Modelo de proposición a presentar por los interesados.

g) Documentación a presentar por cada licitador junto con la proposición, especificando con claridad aquella documentación que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.

h) Plazo y lugar para la presentación de las proposiciones.

i) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles a los licitadores.

j) Criterios objetivos de adjudicación del programa de urbanización, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.

3. Las bases generales y particulares deberán incluir entre los criterios de valoración para la adjudicación de programas al menos los siguientes:

a) mayor compromiso del urbanizador de destinar los terrenos en que se concrete su retribución en especie a la promoción de viviendas protegidas.

b) mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del programa de urbanización justificada, bien por la propiedad del mismo, bien por el apoyo de los propietarios expresado en la forma señalada en el artículo 172.1.c.

c) Menor retribución al urbanizador y menor coeficiente de canje.

d) mayor garantía definitiva que ofrezca cada proponente.

e) mayores compromisos del urbanizador conforme a lo establecido en el artículo 172.1.e.

- f) Acuerdo del urbanizador con el mayor porcentaje de propietarios del ámbito.
  - g) Cualesquiera otros criterios incluidos por el municipio en las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución por razón de interés general.
4. El Departamento competente en materia de urbanismo, oído el Consejo de Urbanismo de Aragón, aprobará unas bases generales para la adjudicación de programas de urbanización que serán supletorias de las aprobadas por los municipios y unas bases particulares tipo para la adjudicación de programas de urbanización.

#### **Disposición Transitoria Duodécima. Bases generales para la aprobación de programas de urbanización**

El Departamento competente en materia de urbanismo aprobará las bases generales para la adjudicación de programas previstas en el artículo 182.4, que serán de aplicación directa en tanto los municipios aprueben las previstas en el apartado primero del mismo artículo.

#### **Redacción texto refundido**

#### **Artículo 174. Bases generales y particulares para adjudicación de programas.**

1. Los municipios, mediante Ordenanza, aprobarán bases generales para la adjudicación de programas de urbanización fijando el valor ponderado de los criterios que establezcan, entre los que se incluirán en todo caso los previstos en el apartado tercero, de manera que con arreglo a los mismos pueda determinarse la proposición jurídico-económica que haya de resultar seleccionada.

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

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

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

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

d) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del documento definitorio del anteproyecto de las obras de urbanización, de conformidad con lo que se establece en la legislación reguladora de los contratos del sector público.

e) Estimación de los plazos de ejecución del programa.

f) Modelo de proposición a presentar por los interesados.

g) Documentación a presentar por cada licitador junto con la proposición, especificando con claridad aquella documentación que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.

h) Plazo y lugar para la presentación de las proposiciones.

i) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles a los licitadores.

j) Criterios objetivos de adjudicación del programa de urbanización, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.

3. Las bases generales y particulares deberán incluir entre los criterios de valoración para la adjudicación de programas al menos los siguientes:

- a) Mayor compromiso del urbanizador de destinar los terrenos en que se concrete su retribución en especie a la promoción de viviendas protegidas.
- b) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del programa de urbanización justificada, bien por la propiedad del mismo, bien por el apoyo de los propietarios expresado en la forma señalada en el artículo 164.1.c.
- c) Menor retribución al urbanizador y menor coeficiente de canje.
- d) Mayor garantía definitiva que ofrezca cada proponente.
- e) Mayores compromisos del urbanizador conforme a lo establecido en el artículo 164.1.e.
- f) Acuerdo del urbanizador con el mayor porcentaje de propietarios del ámbito.
- g) Cualesquiera otros criterios incluidos por el municipio en las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución por razón de interés general.

4. El Departamento competente en materia de urbanismo aprobará unas bases generales para la adjudicación de programas de urbanización que serán supletorias de las aprobadas por los municipios y unas bases particulares tipo para la adjudicación de programas de urbanización.

#### **Justificación**

En la letra d) del apartado segundo se sustituye la concreta referencia del precepto al “artículo 100 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre”, por una remisión más genérica a “la legislación reguladora de los contratos del sector público”, evitando problemas derivados de cambios en la legislación remitida.

En el apartado cuarto se suprime la referencia a una función del Consejo de Urbanismo de Aragón, que ha de eliminarse, al haberse suprimido dicho Consejo en la Ley 4/2013.

La disposición transitoria 12ª de la LUA'09 se suprime al no aportar nada a la previsión del art. 174.4 refundido.

**Artículo****Artículo 181 refundido****Redacción vigente****Artículo 189. Modificaciones del programa.**

1. Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones en el mismo por razones de interés público y para atender a causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad en el expediente. Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales del contrato.
2. Las modificaciones de los contratos resultantes de la adjudicación de programas de urbanización se sujetarán a lo establecido en los artículos 202, 217.1 y 2, 220.d y e, y 258 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre.
3. Salvo cuando el o los propietarios hayan asumido directa o indirectamente la condición de urbanizador, no se podrán llevar a cabo modificaciones de los contratos que comporten incremento de las cargas de urbanización a asumir por los propietarios sin el previo consentimiento de éstos. Antes de aprobar modificaciones en los contratos que comporten incrementos en las cargas de urbanización que han de asumir los propietarios, deberá serles concedida audiencia por plazo no inferior a quince días hábiles. De oponerse a la modificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 174.b).

**Redacción texto refundido****Artículo 181. Modificaciones del programa.**

1. *Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones en el mismo por razones de interés público y para atender a causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad en el expediente. Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales del contrato.*
2. *Las modificaciones de los contratos resultantes de la adjudicación de programas de urbanización se sujetarán a lo establecido en la legislación de contratos del sector público.*
3. *Antes de aprobar modificaciones en los contratos que comporte incrementos en las cargas de urbanización que han de asumir los propietarios, deberá serles concedida audiencia por plazo no inferior a quince días hábiles. De oponerse a la modificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 166.b).*

**Justificación**

En el apartado segundo se sustituye la concreta referencia del precepto a “los artículos 202, 217.1 y 2, 220.d) y e) y 258 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre”, por una remisión más genérica a lo establecido en la legislación de contratos del sector público”, evitando problemas derivados de cambios en la legislación remitida.

**Artículo****Artículo 185 refundido****Redacción vigente****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.

**Redacción texto refundido****Artículo 185. Relación con el Plan General de Ordenación Urbana**

1. *El urbanizador es el agente público responsable de ejecutar la urbanización en la gestión indirecta por urbanizador. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia conforme a lo establecido en esta Ley y, en lo que resulte de aplicación, la normativa de contratación del sector público.*
2. *La relación entre el urbanizador y la Administración se rige por lo establecido en esta Ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios públicos.*
3. *La capacidad de obrar y la solvencia técnica y financiera de los aspirantes a urbanizador se acreditará en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público para los contratistas de gestión de servicios públicos, sin que resulte exigible la clasificación. Las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante la solicitud de inscripción en el Registro autonómico de agrupaciones de interés urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita, y su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados a tal fin mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.*
4. *En ningún caso podrán promover programas de urbanización ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o se encuentren comprendidos en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público. El procedimiento para declarar la nulidad de la adjudicación será el previsto en la normativa de contratación del sector público, y sus efectos, los establecidos en el artículo 182 para el supuesto de resolución del programa.*

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se modifica la rúbrica del precepto, pasando de "Programa de rehabilitación urbana y plan general de ordenación urbana" a "Relación con el plan general", simplificando su contenido.



**Artículo**

**Artículo 186 refundido**

**Redacción vigente**

**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.

**Redacción texto refundido**

**Artículo 186. Relación con los planes y programas en materia de vivienda.**

El programa de rehabilitación urbana deberá tener en cuenta las determinaciones de los planes y programas en materia de vivienda en cuanto a la delimitación de las áreas y ámbitos objeto de actuación de rehabilitación.

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se modifica la rúbrica del precepto, pasando de "Programa de rehabilitación urbana y planes y programas en materia de vivienda" a "Relación con los planes y programas en materia de vivienda", simplificando su contenido.

**Artículo****Artículo 204 refundido****Redacción vigente****Artículo 208. Procedimiento de tasación conjunta.**

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación de la unidad de ejecución o el ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala de 1:2.000 a 1:5.000.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón* y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia.

5. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. Cuando el expropiante no sea el municipio, se oír a éste por igual término de un mes. El período de audiencia al municipio coincidirá con el de los interesados.

7. Las notificaciones deberán cursarse de forma simultánea a la remisión de anuncios al *Boletín Oficial de Aragón* a los efectos previstos en el apartado segundo de este artículo.

8. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del Consejo Provincial de Urbanismo.

**Redacción texto refundido****Artículo 204. Procedimiento de tasación conjunta.**

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación de la unidad de ejecución o el ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala de 1:2.000 a 1:5.000.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del Boletín Oficial de Aragón y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia.

5. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. Cuando el expropiante no sea el municipio, se oirá a éste por igual término de un mes. El período de audiencia al municipio coincidirá con el de los interesados.

7. Las notificaciones deberán cursarse de forma simultánea a la remisión de anuncios al Boletín Oficial de Aragón a los efectos previstos en el apartado segundo de este artículo.

#### **Justificación**

Se suprime el apartado octavo. Uno de los objetivos o finalidades de la reforma de 2013 con relación al procedimiento de tasación conjunta era eliminar su carácter bifásico en cuanto a la intervención del órgano municipal y el autonómico. Por ello, en el artículo 209 se elimina cualquier referencia a la competencia del servicio provincial correspondiente y se hace referencia a la administración competente: si el órgano expropiante es el Ayuntamiento, la totalidad del procedimiento se realiza en la sede local; si el órgano expropiante fuera autonómico, se realizaría en sede autonómica. Así se pone de manifiesto el error en la Ley 4/2013 al haber mantenido la vigencia de la intervención del Consejo Provincial. De acuerdo con todo lo anterior, se considera que existe una contradicción en la Ley de Urbanismo de Aragón que conlleva inseguridad jurídica por lo que, dentro de su labor de armonizar la normativa en vigor, se considera adecuado por parte del texto refundido que se elimine el apartado 8 del artículo 204 del texto refundido.

**Artículo****Artículo 209 refundido****Redacción vigente****Artículo 213. Jurado Aragonés de Expropiación.**

1. El Jurado Aragonés de Expropiación es el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma especializado en materia de expropiación forzosa. Está adscrito al Departamento competente en materia de economía, que proporcionará los medios precisos para su funcionamiento con plena autonomía funcional.

2. Al Jurado Aragonés de Expropiación corresponde la competencia para la fijación del justo precio en las expropiaciones en las que la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma o cualquiera de las entidades locales de Aragón. Sus actos ponen fin a la vía administrativa.

3. El Jurado Aragonés de Expropiación lo integrarán los siguientes miembros:

a) Un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por el Departamento competente en materia de economía, que presidirá.

b) Un funcionario para cuyo ingreso se requiera titulación superior con destino en el Departamento competente en materia de obras públicas, que actuará como Secretario, con voz pero sin voto.

c) Un Letrado del Servicio Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma en servicio activo.

d) Un técnico facultativo superior, de cualquier especialidad, así como uno de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, en servicio activo, en ambos casos, en la Administración de la Comunidad Autónoma, propuestos por el Departamento competente en materia de economía.

e) Dos técnicos facultativos superiores propuestos por el Departamento competente en materia de Administración Local, a propuesta de las asociaciones o federaciones de entidades locales aragonesas, de acuerdo con su representatividad, oído el Consejo Local de Aragón.

f) Un profesional libre colegiado en representación de las organizaciones colegiales oficiales de arquitectos o ingenieros superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes a expropiar.

g) Un notario propuesto por el Colegio Notarial de Aragón.

h) Un representante de la entidad local expropiante, cuando se trate de expropiaciones locales, con voz pero sin voto.

4. Podrán actuar como ponentes de las propuestas de acuerdo del Jurado Aragonés de Expropiación, e intervenir en sus deliberaciones, sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Administración de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales de Aragón con titulación adecuada a la naturaleza jurídica de los bienes que hayan de justipreciarse.

5. Reglamentariamente se establecerá el régimen de organización y funcionamiento del Jurado Aragonés de Expropiación, previendo su posible funcionamiento en secciones provinciales.

**Redacción texto refundido****Artículo 209. Régimen.**

1. El Jurado Aragonés de Expropiación es el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma especializado en materia de expropiación forzosa. Está adscrito al Departamento competente en materia de economía, que proporcionará los medios precisos para su funcionamiento con plena autonomía funcional.

2. Al Jurado Aragonés de Expropiación corresponde la competencia para la fijación del justo precio en las expropiaciones en las que la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma o cualquiera de las entidades locales de Aragón. Sus actos ponen fin a la vía administrativa.

3. El Jurado Aragonés de Expropiación lo integrarán los siguientes miembros:

a) Un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por el Departamento



competente en materia de economía, que presidirá.

b) Un funcionario para cuyo ingreso se requiera titulación superior con destino en el Departamento competente en materia de obras públicas, que actuará como Secretario, con voz pero sin voto.

c) Un Letrado del Servicio Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma en servicio activo.

d) Un técnico facultativo superior, de cualquier especialidad, así como uno de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, en servicio activo, en ambos casos, en la Administración de la Comunidad Autónoma, propuestos por el Departamento competente en materia de economía.

e) Dos técnicos facultativos superiores propuestos por el Departamento competente en materia de Administración Local, a propuesta de las asociaciones o federaciones de entidades locales aragonesas, de acuerdo con su representatividad, oído el Consejo Local de Aragón.

f) Un profesional libre colegiado en representación de las organizaciones colegiales oficiales de arquitectos o ingenieros superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes a expropiar.

g) Un notario propuesto por el Colegio Notarial de Aragón.

h) Un representante de la entidad local expropiante, cuando se trate de expropiaciones locales, con voz pero sin voto.

4. Podrán actuar como ponentes de las propuestas de acuerdo del Jurado Aragonés de Expropiación, e intervenir en sus deliberaciones, sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Administración de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales de Aragón con titulación adecuada a la naturaleza jurídica de los bienes que hayan de justipreciarse.

5. Reglamentariamente se establecerá el régimen de organización y funcionamiento del Jurado Aragonés de Expropiación, previendo su posible funcionamiento en secciones provinciales.

#### **Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se modifica la rúbrica del precepto, pasando de "Jurado Aragonés de Expropiación" a "régimen", evitando la reiteración con la rúbrica de la sección.

**Artículo****Artículo 238 refundido****Redacción vigente****Artículo 242. Procedimiento.**

1. Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las ordenanzas municipales.
2. Las solicitudes de licencia o, en su caso, las declaraciones responsables, se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes.
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.

**Redacción texto refundido****Artículo 238. Procedimiento.**

1. *Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las ordenanzas municipales.*
2. *Las solicitudes de licencia o, en su caso, las declaraciones responsables, se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.*
3. *Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo máximo de tres meses.*
4. *Las comunicaciones previas y declaraciones responsables conformes con el planeamiento y la normativa urbanística surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano competente.*
5. *La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.*

**Justificación**

En el apartado segundo se acepta la aclaración realizada por el Estado en escrito de la Dirección General de Coordinación de Competencias con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales de 17 de julio de 2013, a fin de precisar que los “casos pertinentes” requeridos de visado colegial son exclusivamente los establecidos por el Estado, tal y como se regula actualmente en la Ley de Colegios Profesionales (art. 13) y el RD 1000/2010, de 5 de agosto.



## Artículo

### Artículo 242 refundido

## Redacción vigente

### Artículo 246. Parcelaciones ilegales.

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. En defecto de caracterización más estricta en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

## Redacción texto refundido

### Artículo 242. Parcelaciones ilegales.

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. En defecto de caracterización más estricta en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.
3. La regularización de las parcelaciones ilegales, cuando sea posible, se ajustará a lo establecido en los artículos 247 y siguientes.

## Justificación

En el apartado segundo, se realiza una corrección de error tipográfico que ya figuraba en la LUA'09 (art. 246.1): "afectos" en lugar de "efectos".

Se añade un nuevo apartado tercero a fin de enfatizar la aplicación, en los casos procedentes, del régimen de regularización de las parcelaciones ilegales establecido en los arts. 247 y siguientes refundidos.

**Artículo****Artículos 247-253 refundidos****Redacción vigente****Disposición Transitoria Sexta. Regularización de parcelaciones ilegales y actuaciones en áreas degradadas.**

1. Los Ayuntamientos en cuyo término municipal existan parcelaciones ilegales constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, podrán iniciar el procedimiento de regularización de las mismas siempre que aporten el censo de parcelaciones existentes en el correspondiente municipio, sean consideradas viables técnica y económicamente y no se ubiquen en suelos objeto de protección especial conforme a las determinaciones establecidas en la presente ley. La elaboración de dicho censo podrá encomendarse a la comarca mediante los oportunos instrumentos de colaboración.

Los procedimientos de regularización se materializarán bien en un proceso de redacción de planeamiento general o revisión del mismo, bien mediante específicas modificaciones del planeamiento general y, en todo caso, siguiendo las condiciones y requisitos que a continuación se detallan.

En el momento en que se elabore el censo de parcelaciones ilegales al que se hace referencia en el apartado 13 de la presente disposición, únicamente podrán acogerse al proceso de regularización aquellas parcelaciones que se encuentre inscritas en el mismo.

2. Los planes generales de ordenación urbana podrán clasificar como suelo urbanizable o, en su caso, suelo urbano no consolidado aquellos terrenos que soporten núcleos de población formados ilegalmente sobre suelo no urbanizable de planes generales anteriores, atendida su situación de hecho y las características del territorio al que afecten, siempre que no hayan de ser objeto de especial protección conforme a las disposiciones de esta ley.

3. Las parcelaciones ilegales que fuesen incluidas en el suelo urbano no consolidado o urbanizable deberán desarrollarse mediante la aprobación y ejecución de planes de desarrollo destinados a adecuar sus condiciones urbanísticas a las previsiones del plan general, tanto respecto de la regulación de aprovechamientos, como de la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente, y saneamiento adecuado. Cada parcelación ilegal incluida en suelo urbano no consolidado o urbanizable se incluirá en un sector de planeamiento que será objeto de un solo plan de desarrollo.

4. Los suelos que soporten las parcelaciones ilegales a las que se refiere el apartado anterior se registrarán, salvo en lo que respecta a la gestión urbanística del proceso de regularización, incluyendo la obligación legal de sufragar las cargas de urbanización, por el régimen establecido para las parcelaciones ilegales incluidas en el suelo no urbanizable hasta que se ejecute totalmente el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al apartado anterior, no permitiéndose ni considerándose a ningún efecto legalizable la parcelación ni la edificación en ellas ni en su entorno próximo. Asimismo, hasta que se ejecute el correspondiente planeamiento de desarrollo, los edificios existentes en dichos suelos que no contaran con la necesaria licencia se considerarán construcciones no autorizadas disconformes con el plan.

5. Los particulares deberán presentar a trámite los planes de desarrollo a los que aluden los apartados anteriores de esta disposición en el plazo de tres años desde la aprobación definitiva del plan general, o modificación aislada del mismo, que delimite el sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado que comprenda la parcelación irregular.

6. Los planes de desarrollo deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito ordenado. El municipio puede exigir la adición, a costa de los promotores, de suelos exteriores al ámbito ordenado, al que se atendrá estrictamente el planeamiento de desarrollo, destinándose dichos suelos exclusivamente a soportar espacios libres y equipamientos públicos, de cesión gratuita y obligatoria, que no estarán al servicio exclusivo de los núcleos de población ordenados, con objeto de corregir la agresión territorial producida por el núcleo o de compensar las insuficiencias dotacionales producidas por la población asentada irregularmente sobre los suelos urbanos de su entorno.

b) Trazado y características de la red viaria, con previsión de estacionamientos y expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes, tanto en el interior del sector como en los tramos de conexión con el viario público general del municipio, considerando la incidencia sobre el entorno de la circulación de vehículos en los accesos a la urbanización, y estableciendo con cargo a las cargas de urbanización, si

es necesario, la mejora de dichos accesos, en cuanto a su dimensión y tratamiento, aunque se sitúen fuera del núcleo de población. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, todo el suelo destinado a soportar la red viaria será inscrito en el Registro de la Propiedad como finca independiente, adscrita a tal uso, indivisible y carente de aprovechamiento urbanístico. En ningún caso se admitirá un trazado de la red viaria que no se atenga a las condiciones mínimas exigidas por la normativa de protección frente a incendios, debiéndose contemplar la adecuación de las calles a la anchura mínima y demás condiciones de trazado y construcción como determinación de obligada materialización por los proyectos de reparcelación y urbanización que desarrollen el plan especial.

c) Delimitación de terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas, de recreo y expansión, de equipamientos y servicios, ya sean públicos o privados. Se destinará a espacios libres públicos o comunitarios de uso público, al menos, el 10 % de la superficie del sector que se ordene, en los términos exigibles conforme a esta ley y a sus disposiciones de desarrollo. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, los terrenos destinados a soportar los espacios libres y dotaciones quedarán inscritos en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, adscritas a tales usos, indivisibles y, en su caso, carentes de aprovechamiento urbanístico.

d) Determinaciones relativas a la parcelación.

e) Razonamiento del cálculo de los parámetros de edificabilidad y del aprovechamiento medio del sector.

f) Reglamentación detallada de los usos pormenorizados del suelo, de los índices cuantitativos de aprovechamiento, las condiciones urbanísticas, sanitarias, higiénicas y de ornato de las construcciones y de los cerramientos de las propiedades.

g) Trazado y características de todos los servicios e instalaciones exigidos con carácter general en el suelo urbano, resolviendo el enlace con las redes generales. Se incluirán las determinaciones que sean precisas en relación con la clausura de todos los pozos ciegos, fosas sépticas e instalaciones individuales de vertido existentes en el área, que será obligatoria desde el momento de la finalización de la ejecución de la urbanización.

h) Plan detallado de obras y actuaciones de adecuación de las construcciones existentes a las mínimas condiciones de ornato y coordinación formal. En particular, se valorará el estado de los cerramientos de las parcelas, proponiéndose la sustitución temporalmente programada, y garantizada por los propietarios afectados en la forma establecida en la legislación de contratos de las Administraciones públicas, de los elementos discordantes por otros que resulten adecuados.

i) Estudio de los riesgos naturales que pudieran presentarse en la zona y justificación de la ordenación y las medidas especiales adoptadas en relación con su prevención, previos los informes que, en su caso, procedan.

j) Determinaciones dirigidas a la reducción de los impactos ambientales del núcleo de población sobre su entorno, con atención a la integración paisajística, para la que se preverá, si resulta pertinente, la plantación de especies arbóreas.

k) Evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan.

l) Forma de gestión y plazos para la ejecución de la urbanización, el acondicionamiento y la legalización de las edificaciones, y, en general, el cumplimiento de las obligaciones contraídas, con mención expresa de las consecuencias del incumplimiento de estas obligaciones. No se admitirá la ejecución parcial del planeamiento de desarrollo ni la división del sector en más de una unidad de ejecución. Tampoco se admitirá la división de la etapa única en diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización, salvo que la primera corresponda a la implantación completa de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua.

m) Documento de garantías y compromisos a que deban ajustarse la ejecución de la urbanización y su conservación. Aun cuando el municipio reciba cesiones de suelo de sistemas por efecto de la ejecución del plan, podrá exigir la constitución por tiempo indefinido de una entidad de conservación en la que se integren todos los propietarios de terrenos para el mantenimiento de la urbanización.

7. Con independencia de cuanta documentación exige la legislación urbanística para los planes de desarrollo, los que se tramiten en aplicación de esta disposición contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, en la que, en particular, se consigne pormenorizadamente la situación registral de la propiedad y la consolidada de hecho en el estado de la posesión, la edificación y los usos del suelo y las infraestructuras y servicios existentes, así como todos aquellos datos históricos de la parcelación relativos a fechas de las segregaciones, personas implicadas o grado de estabilidad en la utilización de la edificación por los parcelistas. Se incluirá igualmente una relación de todos los titulares actuales de suelo, con sus nombres, apellidos y direcciones.

La memoria informativa incorporará, como anejo, una ficha de estado actual de cada parcela, con expresión de cuantas características resulten relevantes para la actuación, tales como la superficie de la parcela, superficie construida, usos, características de la edificación, parámetros urbanísticos consolidados, titularidad, datos registrales y catastrales, fechas de segregación y última transmisión, valoración de las obras y los cerramientos en relación con las normas de ornato del plan, medidas correctoras previstas o existencia de pozos de captación y vertido, así como fotografía o fotografías en colores y croquis de la edificación existente.

b) Memoria justificativa de la oportunidad de la actuación, así como de los plazos a los que haya de ajustarse, de la ordenación, de los parámetros urbanísticos adoptados, del sistema o sistemas de actuación procedentes y de cuantos compromisos deban asumir las partes implicadas.

La memoria justificativa incorporará, como anejo, un documento comprensivo de un estudio de riesgos naturales, redactado previos los informes que, en su caso, procedan, proyecto de integración paisajística y proyecto de medidas para la minimización de los impactos ambientales derivados de los vertidos, suministros y captaciones motivados por el núcleo irregular y de la circulación en torno al mismo.

c) Planos de información, con expresión de la delimitación del sector, de los predios existentes y del estado de la propiedad, de las características de la edificación y de los usos del suelo, de las infraestructuras individuales de captación de agua y vertido que existan y de la situación en relación con las infraestructuras territoriales existentes. Estos planos se elaborarán a escala adecuada, no inferior a 1:2000.

d) Planos de ordenación, con el contenido y la escala propios de los planes especiales de ordenación integral.

e) Ordenanzas reguladoras.

f) Plan de etapas.

g) Estudio económico y financiero.

h) Documento de compromisos de la iniciativa particular.

8. Desde el momento en que se proceda a la aprobación inicial de un plan general, o modificación aislada del mismo, que regule los procesos previstos en los apartados anteriores, quedará en suspenso cualquier acto de parcelación en los terrenos afectados por los mismos. El planeamiento de desarrollo condicionará necesariamente la edificación de parcelas colindantes que pertenezcan al mismo propietario o a sus familiares en línea recta a su agrupación o agregación, a través del correspondiente proyecto de reparcelación, con independencia de su situación civil anterior e incluso en el caso de que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad, quedando las unidades prediales así formadas plenamente sometidas a las limitaciones establecidas en esta disposición.

9. El plan general o, en su defecto, el planeamiento de desarrollo fijarán la parcela mínima, que no podrá ser inferior a la superficie que se encuentre consolidada en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse. En caso de existir una situación de heterogeneidad tal que haga difícil establecer esta superficie, el plan general determinará un valor característico por debajo del que no podrá descender la superficie que se establezca para la parcela mínima a efectos de segregación o división. Sobre cada parcela mínima se podrá construir una sola vivienda. El planeamiento de desarrollo podrá determinar que se consideren edificables las parcelas inferiores a la mínima que ya estuvieran segregadas antes de la suspensión de actos de parcelación, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas, agrupándose en caso contrario las parcelas inferiores con sus colindantes en el proceso de gestión.

10. Los únicos usos lucrativos admisibles en los ámbitos a que se refiere esta disposición son los de la vivienda unifamiliar, los agrícolas vinculados a la explotación familiar, con posibilidad de construcción de invernaderos y viveros, y los ganaderos compatibles con la dedicación residencial. En ningún caso se admitirá más edificación residencial que la vivienda unifamiliar aislada o pareada, con exclusión expresa

de las viviendas en hilera, de las agrupaciones en forma de propiedades horizontales tumbadas y, en general, de la construcción de más de una vivienda en cada parcela. Las edificaciones tendrán las características establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

11. La edificabilidad sobre parcela neta establecida por el planeamiento de desarrollo en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse no podrá superar la fijada por el plan general sobre la base del índice de edificación característica en el ámbito correspondiente, aplicando los coeficientes de minoración o incremento que procedan. El propio plan general establecerá los criterios para calcular el índice de edificación característica en metros cuadrados por metro cuadrado. El plan general que prevea los procesos a que se refiere esta disposición deberá incluir la planimetría y los datos catastrales precisos para calcular el índice de edificación característica que deberán tomarse como referencia.

12. El aprovechamiento medio del sector será el resultado de dividir la superficie edificable lucrativa total, obtenida según lo dispuesto en el apartado anterior, por la superficie del sector. Los terrenos destinados a soportar la cesión al municipio del porcentaje del aprovechamiento medio establecido por la legislación vigente deberán constituir fincas vacantes de edificación anterior.

13. La Dirección General competente en materia de urbanismo elaborará un censo de las parcelaciones ilegales existentes en el plazo de seis años desde la entrada en vigor de la presente ley. Asimismo, elaborará un censo de ámbitos degradados por la realización de actuaciones urbanísticas ilegales aisladas, en las que deberá elaborarse, conforme a lo que se establezca reglamentariamente, un plan especial que, sin perjuicio en todo caso de lo establecido en los artículos 258.2, 266.3 y 280.6, incorporará las medidas precisas para acelerar la reposición de la legalidad infringida al estado anterior a la infracción y evitar la consolidación y extensión de las conductas infractoras.

#### Redacción texto refundido

### Sección 2ª Regularización de parcelaciones ilegales

#### **Artículo 247. Requisitos.**

1. Los Ayuntamientos en cuyo término municipal existan parcelaciones ilegales constituidas con anterioridad al 20 de marzo de 2012, podrán iniciar el procedimiento de regularización de las mismas siempre que aporten el censo de parcelaciones existentes en el correspondiente municipio, sean consideradas viables técnica y económicamente y no se ubiquen en suelos objeto de protección especial conforme a las determinaciones establecidas en la presente ley. La elaboración de dicho censo podrá encomendarse a la comarca mediante los oportunos instrumentos de colaboración.

2. Los procedimientos de regularización se materializarán bien en un proceso de redacción de planeamiento general o revisión del mismo, bien mediante específicas modificaciones del planeamiento general y, en todo caso, siguiendo las condiciones y requisitos que se detallan en este capítulo.

#### **Artículo 248. Censo autonómico.**

1. La Dirección General competente en materia de urbanismo elaborará un censo de las parcelaciones ilegales existentes en el plazo de seis años desde el 20 de marzo de 2012. Asimismo, elaborará un censo de ámbitos degradados por la realización de actuaciones urbanísticas ilegales aisladas, en las que deberá elaborarse, conforme a lo que se establezca reglamentariamente, un plan especial que, sin perjuicio en todo caso de lo establecido en los artículos 261.2 y 269.3, incorporará las medidas precisas para acelerar la reposición de la legalidad infringida al estado anterior a la infracción y evitar la consolidación y extensión de las conductas infractoras.

2. En el momento en que se elabore el censo de parcelaciones ilegales al que se hace referencia en el apartado anterior, únicamente podrán acogerse al proceso de regularización aquellas parcelaciones que se encuentre inscritas en el mismo.

#### **Artículo 249. Clasificación del suelo.**

Los planes generales de ordenación urbana podrán clasificar como suelo urbanizable o, en su caso, suelo urbano no consolidado aquellos terrenos que soporten núcleos de población formados ilegalmente sobre suelo no urbanizable de planes generales anteriores, atendida su situación de hecho y las características del territorio al que afecten, siempre que no hayan de ser objeto de especial protección conforme a las disposiciones de esta ley.

**Artículo 250. Planes de desarrollo.**

1. Las parcelaciones ilegales que fuesen incluidas en el suelo urbano no consolidado o urbanizable deberán desarrollarse mediante la aprobación y ejecución de planes de desarrollo destinados a adecuar sus condiciones urbanísticas a las previsiones del plan general, tanto respecto de la regulación de aprovechamientos, como de la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente, y saneamiento adecuado. Cada parcelación ilegal incluida en suelo urbano no consolidado o urbanizable se incluirá en un sector de planeamiento que será objeto de un solo plan de desarrollo.

2. Los suelos que soporten las parcelaciones ilegales a las que se refiere el apartado anterior se regirán, salvo en lo que respecta a la gestión urbanística del proceso de regularización, incluyendo la obligación legal de sufragar las cargas de urbanización, por el régimen establecido para las parcelaciones ilegales incluidas en el suelo no urbanizable hasta que se ejecute totalmente el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al apartado anterior, no permitiéndose ni considerándose a ningún efecto legalizable la parcelación ni la edificación en ellas ni en su entorno próximo. Asimismo, hasta que se ejecute el correspondiente planeamiento de desarrollo, los edificios existentes en dichos suelos que no contaran con la necesaria licencia se considerarán construcciones no autorizadas disconformes con el plan.

3. Los particulares deberán presentar a trámite los planes de desarrollo a los que aluden los apartados anteriores de este artículo en el plazo de tres años desde la aprobación definitiva del plan general, o modificación aislada del mismo, que delimite el sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado que comprenda la parcelación irregular.

**Artículo 251. Determinaciones.**

Los citados planes de desarrollo deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito ordenado. El municipio puede exigir la adición, a costa de los promotores, de suelos exteriores al ámbito ordenado, al que se atenderá estrictamente el planeamiento de desarrollo, destinándose dichos suelos exclusivamente a soportar espacios libres y equipamientos públicos, de cesión gratuita y obligatoria, que no estarán al servicio exclusivo de los núcleos de población ordenados, con objeto de corregir la agresión territorial producida por el núcleo o de compensar las insuficiencias dotacionales producidas por la población asentada irregularmente sobre los suelos urbanos de su entorno.

b) Trazado y características de la red viaria, con previsión de estacionamientos y expresión pormenorizada de alineaciones y rasantas, tanto en el interior del sector como en los tramos de conexión con el viario público general del municipio, considerando la incidencia sobre el entorno de la circulación de vehículos en los accesos a la urbanización, y estableciendo con cargo a las cargas de urbanización, si es necesario, la mejora de dichos accesos, en cuanto a su dimensión y tratamiento, aunque se sitúen fuera del núcleo de población. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, todo el suelo destinado a soportar la red viaria será inscrito en el Registro de la Propiedad como finca independiente, adscrita a tal uso, indivisible y carente de aprovechamiento urbanístico. En ningún caso se admitirá un trazado de la red viaria que no se atenga a las condiciones mínimas exigidas por la normativa de protección frente a incendios, debiéndose contemplar la adecuación de las calles a la anchura mínima y demás condiciones de trazado y construcción como determinación de obligada materialización por los proyectos de reparcelación y urbanización que desarrollen el plan especial.

c) Delimitación de terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas, de recreo y expansión, de equipamientos y servicios, ya sean públicos o privados. Se destinará a espacios libres públicos o comunitarios de uso público, al menos, el diez por ciento de la superficie del sector que se ordene, en los términos exigibles conforme a esta ley y a sus disposiciones de desarrollo. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, los terrenos destinados a soportar los espacios libres y dotaciones quedarán inscritos en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, adscritas a tales usos, indivisibles y, en su caso, carentes de aprovechamiento urbanístico.

d) Determinaciones relativas a la parcelación.

e) Razonamiento del cálculo de los parámetros de edificabilidad y del aprovechamiento medio del sector.

f) Reglamentación detallada de los usos pormenorizados del suelo, de los índices cuantitativos de

aprovechamiento, las condiciones urbanísticas, sanitarias, higiénicas y de ornato de las construcciones y de los cerramientos de las propiedades.

g) Trazado y características de todos los servicios e instalaciones exigidos con carácter general en el suelo urbano, resolviendo el enlace con las redes generales. Se incluirán las determinaciones que sean precisas en relación con la clausura de todos los pozos ciegos, fosas sépticas e instalaciones individuales de vertido existentes en el área, que será obligatoria desde el momento de la finalización de la ejecución de la urbanización.

h) Plan detallado de obras y actuaciones de adecuación de las construcciones existentes a las mínimas condiciones de ornato y coordinación formal. En particular, se valorará el estado de los cerramientos de las parcelas, proponiéndose la sustitución temporalmente programada, y garantizada por los propietarios afectados en la forma establecida en la legislación de contratos de las Administraciones públicas, de los elementos discordantes por otros que resulten adecuados.

i) Estudio de los riesgos naturales que pudieran presentarse en la zona y justificación de la ordenación y las medidas especiales adoptadas en relación con su prevención, previos los informes que, en su caso, procedan.

j) Determinaciones dirigidas a la reducción de los impactos ambientales del núcleo de población sobre su entorno, con atención a la integración paisajística, para la que se preverá, si resulta pertinente, la plantación de especies arbóreas.

k) Evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan.

l) Forma de gestión y plazos para la ejecución de la urbanización, el acondicionamiento y la legalización de las edificaciones, y, en general, el cumplimiento de las obligaciones contraídas, con mención expresa de las consecuencias del incumplimiento de estas obligaciones. No se admitirá la ejecución parcial del planeamiento de desarrollo ni la división del sector en más de una unidad de ejecución. Tampoco se admitirá la división de la etapa única en diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización, salvo que la primera corresponda a la implantación completa de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua.

m) Documento de garantías y compromisos a que deban ajustarse la ejecución de la urbanización y su conservación. Aun cuando el municipio reciba cesiones de suelo de sistemas por efecto de la ejecución del plan, podrá exigir la constitución por tiempo indefinido de una entidad de conservación en la que se integren todos los propietarios de terrenos para el mantenimiento de la urbanización.

#### **Artículo 252. Documentación.**

Con independencia de cuanta documentación se exige para los planes de desarrollo en esta Ley, los que se tramiten en aplicación del presente capítulo contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, en la que, en particular, se consigne pormenorizadamente la situación registral de la propiedad y la consolidada de hecho en el estado de la posesión, la edificación y los usos del suelo y las infraestructuras y servicios existentes, así como todos aquellos datos históricos de la parcelación relativos a fechas de las segregaciones, personas implicadas o grado de estabilidad en la utilización de la edificación por los parcelistas. Se incluirá igualmente una relación de todos los titulares actuales de suelo, con sus nombres, apellidos y direcciones.

La memoria informativa incorporará, como anejo, una ficha de estado actual de cada parcela, con expresión de cuantas características resulten relevantes para la actuación, tales como la superficie de la parcela, superficie construida, usos, características de la edificación, parámetros urbanísticos consolidados, titularidad, datos registrales y catastrales, fechas de segregación y última transmisión, valoración de las obras y los cerramientos en relación con las normas de ornato del plan, medidas correctoras previstas o existencia de pozos de captación y vertido, así como fotografía o fotografías en colores y croquis de la edificación existente.

b) Memoria justificativa de la oportunidad de la actuación, así como de los plazos a los que haya de ajustarse, de la ordenación, de los parámetros urbanísticos adoptados, del sistema o sistemas de actuación procedentes y de cuantos compromisos deban asumir las partes implicadas.

La memoria justificativa incorporará, como anejo, un documento comprensivo de un estudio de riesgos naturales, redactado previos los informes que, en su caso, procedan, proyecto de integración paisajística y proyecto de medidas para la minimización de los impactos ambientales derivados de los vertidos, suministros y captaciones motivados por el núcleo irregular y de la circulación en torno al mismo.

- c) Planos de información, con expresión de la delimitación del sector, de los predios existentes y del estado de la propiedad, de las características de la edificación y de los usos del suelo, de las infraestructuras individuales de captación de agua y vertido que existan y de la situación en relación con las infraestructuras territoriales existentes. Estos planos se elaborarán a escala adecuada, no inferior a 1:2000.
- d) Planos de ordenación, con el contenido y la escala propios de los planes especiales de ordenación integral.
- e) Ordenanzas reguladoras.
- f) Plan de etapas.
- g) Estudio económico y financiero.
- h) Documento de compromisos de la iniciativa particular.

### **Artículo 253. Efectos**

1. Desde el momento en que se proceda a la aprobación inicial de un plan general, o modificación aislada del mismo, que regule los procesos previstos en los artículos anteriores, quedará en suspenso cualquier acto de parcelación en los terrenos afectados por los mismos. El planeamiento de desarrollo condicionará necesariamente la edificación de parcelas colindantes que pertenezcan al mismo propietario o a sus familiares en línea recta a su agrupación o agregación, a través del correspondiente proyecto de reparcelación, con independencia de su situación civil anterior e incluso en el caso de que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad, quedando las unidades prediales así formadas plenamente sometidas a las limitaciones establecidas en esta disposición.

2. El plan general o, en su defecto, el planeamiento de desarrollo fijarán la parcela mínima, que no podrá ser inferior a la superficie que se encuentre consolidada en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse. En caso de existir una situación de heterogeneidad tal que haga difícil establecer esta superficie, el plan general determinará un valor característico por debajo del que no podrá descender la superficie que se establezca para la parcela mínima a efectos de segregación o división. Sobre cada parcela mínima se podrá construir una sola vivienda. El planeamiento de desarrollo podrá determinar que se consideren edificables las parcelas inferiores a la mínima que ya estuvieran segregadas antes de la suspensión de actos de parcelación, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas, agrupándose en caso contrario las parcelas inferiores con sus colindantes en el proceso de gestión.

3. Los únicos usos lucrativos admisibles en los ámbitos a que se refiere esta disposición son los de la vivienda unifamiliar, los agrícolas vinculados a la explotación familiar, con posibilidad de construcción de invernaderos y viveros, y los ganaderos compatibles con la dedicación residencial. En ningún caso se admitirá más edificación residencial que la vivienda unifamiliar aislada o pareada, con exclusión expresa de las viviendas en hilera, de las agrupaciones en forma de propiedades horizontales tumbadas y, en general, de la construcción de más de una vivienda en cada parcela. Las edificaciones tendrán las características establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

4. La edificabilidad sobre parcela neta establecida por el planeamiento de desarrollo en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse no podrá superar la fijada por el plan general sobre la base del índice de edificación característica en el ámbito correspondiente, aplicando los coeficientes de minoración o incremento que procedan. El propio plan general establecerá los criterios para calcular el índice de edificación característica en metros cuadrados por metro cuadrado. El plan general que prevea los procesos a que se refiere esta disposición deberá incluir la planimetría y los datos catastrales precisos para calcular el índice de edificación característica que deberán tomarse como referencia.

5. El aprovechamiento medio del sector será el resultado de dividir la superficie edificable lucrativa total, obtenida según lo dispuesto en el apartado anterior, por la superficie del sector. Los terrenos destinados a soportar la cesión al municipio del porcentaje del aprovechamiento medio establecido por la legislación vigente deberán constituir fincas vacantes de edificación anterior.

**Justificación**

La sección 2ª del capítulo IV del título V (arts. 247-253 refundidos) procede íntegramente de la articulación del contenido de la disposición transitoria sexta de la LUA de 2009, tal como fue redactada por el art. 43, apartado 10, de la Ley de Medidas 3/2012. Aunque podría considerarse que se trata de una cuestión de Derecho transitorio, la envergadura del problema asumido en esta regulación, según acredita la experiencia, permite augurar una larga vigencia de la misma, aconsejando su ubicación en el texto del articulado de la ley.

En el art. 247.1 refundido, se aclara el significado de la referencia “a la entrada en vigor de la presente ley”, estableciendo directamente el día siguiente de la publicación oficial, en el BOA de 19 de marzo de 2012, de la Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, dado que la actual redacción del régimen de regularización de parcelas ilegales se estableció en el art. 43 de esa Ley. En consecuencia, al entrar en vigor la misma al día siguiente de su publicación (disp. final quinta Ley 3/2012), se fija en el 20 de marzo de 2012 el momento a partir del cual ya no cabe la regularización de las parcelaciones ilegales prevista en esta sección.

En el art. 248.1 refundido, conforme al planteamiento ya indicado, se aclara el significado de la referencia a “la entrada en vigor de la presente ley”, refiriéndolo directamente al día siguiente de la publicación oficial, en el BOA de 19 de marzo de 2012, de la Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, dado que la actual redacción del régimen de regularización de parcelas ilegales se estableció en el art. 43 de esa Ley. En consecuencia, al entrar en vigor la misma al día siguiente de su publicación (disp. final quinta Ley 3/2012), se fija en el 20 de marzo de 2012 el momento a partir del cual ha de elaborarse el censo de parcelaciones ilegales por la DGU.

En el mismo art. 248.1 refundido, se corrige error en remisiones al articulado del propio TRLUA, advirtiendo de que el art. 280.6 de la LUA'09 fue derogado por la Ley 4/2013.

**Artículo****Artículo 260 refundido****Redacción vigente****Artículo 257. Inspección periódica de edificaciones.**

1. Las edificaciones de uso predominantemente residencial con una antigüedad superior a cincuenta años que estén situadas en municipios de más de veinticinco mil habitantes deberán pasar cada quince años una inspección dirigida a determinar su estado de conservación.

2. Además de lo anterior, en el planeamiento urbanístico o, en defecto de previsión en el mismo, en ordenanza local, aprobada previo informe de los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo, se podrán delimitar áreas en las que los propietarios o comunidades de propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

3. Los informes emitidos por técnico competente a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los siguientes aspectos:

- a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

4. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica.

**Redacción texto refundido****Artículo 260. Inspección periódica de edificaciones.**

1. Las edificaciones de uso predominantemente residencial con una antigüedad superior a cincuenta años que estén situadas en municipios de más de veinticinco mil habitantes deberán pasar cada quince años una inspección dirigida a determinar su estado de conservación.

2. Además de lo anterior, en el planeamiento urbanístico o, en defecto de previsión en el mismo, en ordenanza local, aprobada previo informe de los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo, se podrán delimitar áreas en las que los propietarios o comunidades de propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

3. Los informes emitidos por técnico competente a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los siguientes aspectos:

- a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

4. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica.

5. Los informes regulados en este artículo u otros de naturaleza análoga que pudieran haberse



establecido por los Municipios, se integrarán en el informe de evaluación de los edificios, teniéndose este último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de a normativa autonómica o local iguales o mas exigentes a las establecidas en la legislación básica

#### **Justificación**

El apartado quinto se fundamenta en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, cuya disposición transitoria primera, apartado 2, “con el objeto de evitar duplicidades”, establece la integración del informe que pudiera existir en los Municipios o Comunidades Autónomas “como parte del informe regulado por esta ley”. Siguiendo la sugerencia del Dictamen del Consejo Consultivo, se completa el apartado con la referencia a la posibilidad prevista en la citada DT1ª, apartado segundo, de tener por producido el informe en determinados supuestos



#### Artículo

#### Artículo 275 refundido

#### Redacción vigente

##### **Artículo 272. Protección de la legalidad y Registro de la Propiedad.**

Los actos dictados en materia de disciplina urbanística serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en los supuestos establecidos en la normativa estatal de aplicación.

#### Redacción texto refundido

##### **Artículo 275. Inscripción Registral**

*Los actos dictados en materia de disciplina urbanística serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en los supuestos establecidos en la normativa estatal de aplicación.*

#### Justificación

No se modifica la redacción vigente, pero se modifica la rúbrica del precepto pasando de "Protección de la legalidad y Registro de la Propiedad" a "Inscripción registral", simplificando su contenido.



## Artículo

### Artículo 281 refundido

#### Redacción vigente

#### **Artículo 277bis. 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.

#### Redacción texto refundido

#### **Artículo 281. Infracciones al amparo de título habilitante.**

*1. Si las actividades constitutivas de infracción urbanística se hacen al amparo de un título habilitante o de una orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se puede imponer ninguna sanción mientras no se anule el acto administrativo que las autoriza. El procedimiento de anulación interrumpe el plazo de prescripción de la infracción cometida.*

*2. Si la anulación es consecuencia de la del instrumento de planeamiento o de gestión del que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción alguna a quienes hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, salvo que hayan promovido el instrumento anulado mediando dolo, culpa o negligencia grave.*

#### **Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se modifica la rúbrica del precepto, pasando de Actuaciones constitutivas de infracción al amparo de título habilitante” a “Infracciones al amparo de título habilitante”, simplificando su contenido.

**Artículo****Artículo 294 refundido****Redacción vigente****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.
- 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.

**Redacción texto refundido****Artículo 294. Ejecución y obtención de terrenos dotacionales.**

1. La ejecución de la ordenación pormenorizada del suelo urbano en los municipios con población inferior a dos mil habitantes, podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la normativa de régimen local, y siendo de aplicación las disposiciones establecidas en esta Ley para las actuaciones aisladas.

2. En los municipios con plan general simplificado que no delimiten unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado a desarrollar necesariamente por uno de los sistemas de gestión previstos legalmente y la urbanización se desarrolle por obras ordinarias, la obtención de los terrenos dotacionales podrá realizarse por alguno de los siguientes mecanismos:

- a) Mediante convenio urbanístico de gestión suscrito por los propietarios interesados.
- b) Mediante la imposición al propietario de las cesiones necesarias al otorgar la licencia de edificación.
- c) Mediante normalización de fincas o, en caso de ser necesario, reparcelación. En este caso, se definirá el ámbito objeto de reparcelación a través del procedimiento establecido en esta Ley de aprobación de los estudios de detalle.
- d) Mediante expropiación forzosa u ocupación directa.

3. En todo caso, el coste de las obras de urbanización deberá ser sufragado por los propietarios mediante el pago de cuotas de urbanización. Las fincas o parcelas responderán con carácter real del pago.

4. Las cuotas de urbanización se regirán por los siguientes criterios:

- a) Serán aprobadas por el Ayuntamiento sobre la base del coste total de las obras, pudiendo aprobar una liquidación provisional y otra definitiva en el plazo máximo de un año desde la finalización de las obras.
- b) El plazo ordinario de pago será de un mes, transcurrido el cual podrá iniciarse la vía de apremio.
- c) Los municipios podrá girar con la periodicidad que determinen cuotas de urbanización a cuenta.
- d) Los municipios podrán acordar, previa solicitud, el pago aplazado de cada una de las cuotas de urbanización, siendo de aplicación la regulación que rige en el sistema de cooperación.



---

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se modifica la rúbrica del precepto, pasando de “Ejecución de la urbanización y obtención de terrenos dotacionales.” a “Ejecución y obtención de terrenos dotacionales.”, simplificando su contenido.

---

**Artículo****Disposición Adicional Segunda refundida****Redacción vigente****Disposición Adicional Segunda. Unidad mínima de cultivo.**

A los efectos prevenidos en el artículo 26.3, se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que fije la Comunidad Autónoma de Aragón conforme a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

**Disposición Transitoria Quinta. Unidades mínimas de cultivo**

1. En el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, por Decreto del Gobierno de Aragón y a propuesta del Departamento competente en materia de agricultura, se determinará la extensión de la unidad mínima de cultivo aplicable a los distintos municipios, zonas o comarcas del territorio aragonés.
2. Hasta tanto no se produzca la entrada en vigor del Decreto previsto en el apartado anterior, se aplicarán en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón las extensiones de las unidades mínimas de cultivo determinadas en la Orden de 27 de mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura.

**Redacción texto refundido*****Disposición adicional segunda. Unidad mínima de cultivo.***

*A los efectos prevenidos en el artículo 28.3 de esta Ley, se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que fije la Comunidad Autónoma de Aragón, y en su defecto, las determinadas en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958.*

**Justificación**

Se refunden la misma adicional de la LUA'09 y su disposición transitoria quinta a fin de clarificar la aplicación.

**Artículo****Disposición Adicional Tercera refundida****Redacción vigente****Disposición Adicional Tercera.- Evaluación ambiental y de impacto ambiental.**

1. Los planes y proyectos urbanísticos que deban someterse a los procedimientos de evaluación ambiental o de impacto ambiental no podrán aprobarse definitivamente hasta que se hayan cumplido los requisitos exigidos en la legislación correspondiente.
2. La evaluación ambiental del planeamiento urbanístico y de los planes de interés general de Aragón y la evaluación de impacto ambiental de los proyectos de interés general de Aragón, cuando resulte exigible, tendrá lugar conforme a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, teniendo en cuenta las especialidades establecidas en esta Ley..

**Redacción texto refundido*****Disposición adicional tercera. Evaluación ambiental y de impacto ambiental.***

*Los planes y proyectos urbanísticos que deban someterse a los procedimientos de evaluación ambiental o de evaluación de impacto ambiental no podrán aprobarse definitivamente hasta que se hayan cumplido los requisitos exigidos en la legislación ambiental, teniendo en cuenta las especialidades establecidas en esta Ley.*

**Justificación**

Se han unido en un solo párrafo los dos párrafos en los que innecesariamente se dividía la disposición, dándole una redacción más directa y clara.

Se sustituye la referencia concreta a la Ley 7/2006 por la remisión genérica a la "legislación ambiental" para evitar problemas derivados de cambios en la legislación remitida.

**Artículo****Disposición Adicional Octava refundida****Redacción vigente****Disposición Adicional Octava.- Régimen de control de la producción, posesión y gestión de residuos de construcción y demolición.**

1. El proyecto técnico que, en su caso, acompañe la solicitud de licencias urbanísticas deberá incluir un estudio de generación de residuos de construcción y demolición cuyo contenido se determinará reglamentariamente.
2. El solicitante de la licencia urbanística deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición producidos en los actos para los que se solicita la licencia. Esta obligación no será exigible a los solicitantes de licencias urbanísticas de obras menores o reparación domiciliaria.
3. Las entidades locales condicionarán el otorgamiento de las licencias urbanísticas a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.
4. La fianza o garantía equivalente se cancelará, procediendo a su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.
5. El importe de la fianza será de doce euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con un mínimo de 120 euros y un máximo del cuatro por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto de obra. Se autoriza al Gobierno de Aragón para actualizar periódicamente el importe de esta fianza o garantía equivalente.

**Redacción texto refundido****Disposición Adicional Octava.- Residuos de construcción y demolición.**

1. *El proyecto técnico que, en su caso, acompañe la solicitud de licencias urbanísticas deberá incluir un estudio de generación de residuos de construcción y demolición cuyo contenido se determinará reglamentariamente.*
2. *El solicitante de la licencia urbanística deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición producidos en los actos para los que se solicita la licencia. Esta obligación no será exigible a los solicitantes de licencias urbanísticas de obras menores o reparación domiciliaria.*
3. *Las entidades locales condicionarán el otorgamiento de las licencias urbanísticas a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.*
4. *La fianza o garantía equivalente se cancelará, procediendo a su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.*
5. *El importe de la fianza será de doce euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con un mínimo de 120 euros y un máximo del cuatro por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto de obra. Se autoriza al Gobierno de Aragón para actualizar periódicamente el importe de esta fianza o garantía equivalente.*

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se modifica la rubrica del precepto, pasando de "Régimen de control de la producción, posesión y gestión de residuos de construcción y demolición" a "Residuos de construcción y demolición", simplificando su contenido.

**Artículo****Disposición Adicional Novena refundida****Redacción vigente****Disposición Adicional Decimotercera. Planeamiento urbanístico en el área de influencia de planes y proyectos de interés general de Aragón de centros de esquí y de montaña.**

Los planes generales de ordenación urbana de los municipios de las áreas de influencia de planes y proyectos de interés general de Aragón de centros de esquí y de montaña deberán incluir las siguientes determinaciones:

- a) Medidas tendentes a consolidar, mejorar y preservar el sistema de núcleos de población, conforme a lo establecido en la normativa territorial y urbanística.
- b) Medidas tendentes a potenciar la calificación y el desarrollo prioritarios de usos hoteleros o, en general, de alojamientos turísticos en sus diferentes modalidades, frente a los residenciales.
- c) Justificación de los desarrollos residenciales previstos y su relación con los centros de esquí y de montaña, pudiendo vincularse la ordenación y gestión de actuaciones inmobiliarias a las inversiones precisas para su implantación y mejora, garantizando, en todo caso, el estricto cumplimiento de los criterios y límites establecidos con carácter general en la vigente normativa de ordenación del territorio y urbanismo.
- d) Parámetros urbanísticos que presten especial atención a la salvaguarda del paisaje urbano y las características urbanísticas y constructivas tradicionales en cada población.

**Redacción texto refundido****Disposición Adicional Novena.- Centros de esquí y de montaña.**

1. *El proyecto técnico que, en su caso, acompañe la solicitud de licencias urbanísticas deberá incluir un estudio de generación de residuos de construcción y demolición cuyo contenido se determinará reglamentariamente.*
2. *El solicitante de la licencia urbanística deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición producidos en los actos para los que se solicita la licencia. Esta obligación no será exigible a los solicitantes de licencias urbanísticas de obras menores o reparación domiciliaria.*
3. *Las entidades locales condicionarán el otorgamiento de las licencias urbanísticas a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.*
4. *La fianza o garantía equivalente se cancelará, procediendo a su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.*
5. *El importe de la fianza será de doce euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con un mínimo de 120 euros y un máximo del cuatro por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto de obra. Se autoriza al Gobierno de Aragón para actualizar periódicamente el importe de esta fianza o garantía equivalente.*

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se modifica la rubrica del precepto, pasando de "Planeamiento urbanístico en el área de influencia de planes y proyectos de interés general de Aragón de centros de esquí y de montaña" a "Centros de esquí y de montaña", simplificando su contenido.

**Artículo****Disposición Adicional Undécima refundida****Redacción vigente****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.

**Redacción texto refundido****Undécima. Plataforma Web Urbanística de Aragón.**

*El Gobierno de Aragón desarrollará una aplicación que facilite la participación en los procedimientos de planificación urbanística y que tendrá como finalidad posibilitar el acceso a la documentación de los planes generales a través de una plataforma Web, cuando así se acuerde con los Ayuntamientos, tanto a los particulares en los periodos de participación pública como a los departamentos y entidades que deban emitir informe sectorial conforme a la normativa correspondiente.*

**Justificación**

No se modifica la redacción vigente, pero se modifica la rubrica del precepto, que se concreta, pasando de "Plataforma urbanística de Aragon" a "Plataforma Web urbanística de Aragon".



## Artículo

### Disposición Transitoria Primera refundida

#### Redacción vigente

#### **Disposición Transitoria Primera.- Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales.**

1. Las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales actualmente en vigor en las tres provincias de Huesca, Teruel y Zaragoza, en tanto no contradigan los contenidos de esta Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por la directriz especial de urbanismo prevista en esta Ley o se acuerde su derogación por el Gobierno de Aragón.

2. En tanto no se produzca la citada sustitución, las normas subsidiarias y complementarias provinciales podrán ser actualizadas conforme al procedimiento de aprobación de los planes especiales de iniciativa autonómica.

A las normas subsidiarias y complementarias se podrán incorporar materias propias de la directriz especial de urbanismo, en especial en lo relativo al régimen de los pequeños municipios.

Las remisiones contenidas en la presente Ley a la directriz especial de urbanismo podrán entenderse hechas a las normas subsidiarias y complementarias provinciales en la medida en que a las mismas se hayan incorporado los correspondientes contenidos.

#### Redacción texto refundido

#### **Disposición Transitoria Primera.- Normas Provinciales.**

*1. Las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales actualmente en vigor en las tres provincias de Huesca, Teruel y Zaragoza, en tanto no contradigan los contenidos de esta Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por la directriz especial de urbanismo prevista en esta Ley o se acuerde su derogación por el Gobierno de Aragón.*

*2. En tanto no se produzca la citada sustitución, las normas subsidiarias y complementarias provinciales podrán ser actualizadas conforme al procedimiento de aprobación de los planes especiales de iniciativa autonómica.*

*A las normas subsidiarias y complementarias se podrán incorporar materias propias de la directriz especial de urbanismo, en especial en lo relativo al régimen de los pequeños municipios.*

*Las remisiones contenidas en la presente Ley a la directriz especial de urbanismo podrán entenderse hechas a las normas subsidiarias y complementarias provinciales en la medida en que a las mismas se hayan incorporado los correspondientes contenidos.*

#### Justificación

No se modifica la redacción vigente, pero se modifica la rubrica del precepto, pasando de "Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales" a "Normas Provinciales", simplificando su contenido

**Artículo****Disposición transitoria segunda refundida****Redacción vigente****Disposición Transitoria Segunda.- Instrumentos urbanísticos vigentes.**

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

**Redacción texto refundido****Disposición Transitoria Segunda.- Instrumentos urbanísticos vigentes.**

1. *Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a esta Ley, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria.*
2. *Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos podrán adaptarse a las determinaciones de esta Ley a través del correspondiente procedimiento de modificación o de revisión.*
3. *Los coeficientes de ponderación de vivienda protegida fijados en el planeamiento general vigente continuarán siendo de aplicación hasta que se proceda a su revisión. No obstante, mediante modificación del planeamiento general vigente, podrán unificarse dichos coeficientes conforme a lo establecido en esta Ley antes de la revisión.*
4. *Las normas subsidiarias municipales se revisarán o modificarán a través del procedimiento establecido para los planes generales en esta Ley. En todo caso, cuando se proceda a su revisión, deberán adaptarse a la misma.*
5. *El carácter de ordenación estructural o pormenorizada de las determinaciones que establezcan los instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se determinará conforme a los criterios establecidos en esta Ley.*
6. *Los proyectos de delimitación del suelo urbano vigentes a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley.*

**Justificación**

En los apartados primero, quinto y sexto la regla de transitoriedad viene referida a la entrada en vigor de la Ley de procedencia que se refunde, en la misma línea de las determinaciones del Dictamen del Consejo Consultivo respecto a otras disposiciones transitorias.

**Artículo****Disposición transitoria Tercera refundida****Redacción vigente****Disposición Transitoria Tercera.- Régimen transitorio del suelo.**

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

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

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

c) El suelo urbanizable no programado existente que no haya sido objeto de programación, así como el suelo apto para urbanizar sin áreas de reparto o con áreas de reparto coincidentes con cada uno de los sectores y el suelo urbanizable no delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable no delimitado.

d) El suelo urbanizable programado existente, así como el suelo apto para urbanizar integrado en un área de reparto con varios sectores y el suelo urbanizable delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.

2. En defecto de previsión en el planeamiento, los plazos a los que se refiere el artículo 40.1.e y f se computarán desde la fecha de entrada en vigor de esta Ley en los municipios que dispusieran de planeamiento general vigente en dicha fecha.

3. Cuando el planeamiento vigente a la entrada en vigor de esta Ley establezca los plazos a los que se refiere el artículo 40.1.e) y f), dichos plazos se computarán desde la entrada en vigor de esta Ley.

**Redacción texto refundido****Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio del suelo.**

1. *El régimen urbanístico de la propiedad establecido en esta Ley se aplicará íntegramente desde la entrada en vigor de las correspondientes determinaciones contenidas en las leyes refundidas conforme a las siguientes equivalencias:*

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

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

*c) El suelo urbanizable no programado existente que no haya sido objeto de programación, así como el suelo apto para urbanizar sin áreas de reparto o con áreas de reparto coincidentes con cada uno de los sectores y el suelo urbanizable no delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable no delimitado.*

*d) El suelo urbanizable programado existente, así como el suelo apto para urbanizar integrado en un área de reparto con varios sectores y el suelo urbanizable delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.*

*2. En defecto de previsión en el planeamiento, los plazos a los que se refiere el artículo 40.1 f) se computarán desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en los municipios que dispusieran de planeamiento general vigente en dicha fecha.*

*3. Cuando el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tuviera establecidos los plazos a los que se refiere el artículo 40.1. e) y f,) dichos plazos se computarán también desde dicha entrada en vigor*

**Justificación**

De conformidad con la sugerencia del informe de Servicios Jurídicos, se aclara que la entrada en vigor entrada del régimen urbanístico de la propiedad se produce en todo caso bien con fecha 30 de septiembre de 2009 (entrada en vigor de la Ley 3/2009) o bien con fecha 6 de agosto de 2013 (entrada en vigor de la Ley 4/2013)

En el apartado segundo, se suprime la referencia a la letra e) del artículo 40.1 refundido porque ya no figuran en la misma plazos aplicables en defecto de previsión del planeamiento.

**Artículo****Disposición Transitoria Cuarta refundida****Redacción vigente****Disposición Transitoria Cuarta.- Régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación.**

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.
2. Los procedimientos de adaptación iniciados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial o se presentó la solicitud de homologación ante la Administración de la Comunidad Autónoma.
3. En tanto los planes generales no establezcan los ámbitos de suelo urbano no consolidado definidos como áreas reforma interior cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan especial de reforma interior, y los sectores de suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan parcial, la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado será establecida mediante plan especial, sin perjuicio de la aplicación del régimen resultante de la disposición transitoria décima.

**Disposición Transitoria Décima. Régimen aplicable a las reservas**

1. A los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo aprobados inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de la ley les será de aplicación el régimen de reservas establecido en la misma completado, en cuanto resulte compatible, por el previsto en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero. 2. En relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo aprobados inicialmente con anterioridad 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.

**Redacción texto refundido****Disposición transitoria cuarta.- Instrumentos en tramitación.**

1. El régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial.
2. Los procedimientos de adaptación iniciados a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial o se presentó la solicitud de homologación ante la Administración de la Comunidad Autónoma.
3. En tanto los planes generales no establezcan los ámbitos de suelo urbano no consolidado definidos como áreas de reforma interior cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan especial de reforma interior, y los sectores de suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan parcial, la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado será establecida mediante plan especial.

**Justificación**

En el apartado tercero, se suprime la referencia a la antigua disposición transitoria décima de la LUA 2009 (tras la reforma de la Ley 4/2013), dado que tal transitoria se ha suprimido.

La disposición transitoria 10ª de la LUA'09 se suprime, pues el primer apartado es una regla que sólo tiene sentido en relación con las reservas establecidas en la LUA de 2009 y el segundo no hace sino reiterar la general aplicabilidad del régimen vigente al producirse la aprobación inicial, tal y como ya está previsto en el apartado primero.

En el apartado primero, dado la coincidencia de la regla de transitoriedad contenida tanto en la Ley 3/200, como en la Ley 4/2013, se ha optado por una formulación general que abarque todos los supuestos, sin referencia a Leyes determinadas. En el apartado segundo, de conformidad con la sugerencia del dictamen del Consejo Consultivo, la regla de transitoriedad viene referida a la entrada en vigor de la Ley de procedencia que se refunde

**Artículo****Disposición Transitoria Quinta refundida****Redacción vigente**

**Disposición Transitoria Séptima. Régimen aplicable a los procedimientos de otorgamiento de licencias y autorizaciones.**

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.

**Redacción texto refundido****Disposición transitoria quinta. Licencias y autorizaciones.**

1. Esta Ley no será de aplicación a los procedimientos de otorgamiento de licencias o de autorización de usos en suelo no urbanizable que se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

2. No obstante, el solicitante de la licencia presentada antes de la entrada en vigor de la citada Ley 4/2013, de 23 de mayo, en tanto la Administración no le hubiera notificado la resolución relativa a su solicitud, podrá optar por presentar declaración responsable o comunicación previa cuando ello procediera conforme a lo previsto en los artículos 225 y siguientes.

**Justificación**

En el apartado segundo, se actualiza la referencia a las licencias incluyendo la declaración responsable y la comunicación previa conforme a lo establecido en los artículos 225 y siguientes refundidos.



#### Artículo

#### Disposición transitoria sexta refundida

#### Redacción vigente

#### Disposición Transitoria Undécima. Ejecución del planeamiento

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

#### Redacción texto refundido

#### **Disposición Transitoria Undécima.- Ejecución del planeamiento**

*Lo establecido en esta Ley para la ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas no será de aplicación en los ámbitos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se 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.*

#### Justificación

Se adapta la redacción para que la regla de transitoriedad venga referida a la entrada en vigor de la Ley de procedencia que se refunde.

**Artículo****Disposición Transitoria Séptima refundida****Redacción vigente****Disposición Transitoria Decimotercera. Régimen aplicable a los patrimonios públicos de suelo y a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos de suelo.**

1. 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.
2. La enajenación o constitución del derecho de superficie sobre suelo proveniente de los patrimonios públicos de suelo tendrá lugar en todo caso conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa de vivienda, salvo que, tratándose de procedimientos en competencia, a su entrada en vigor se haya ya seleccionado al adjudicatario, aun cuando no se haya formalizado la transmisión.

**Redacción texto refundido****Disposición transitoria séptima. Patrimonios públicos de suelo.**

1. *Las determinaciones establecidas en esta Ley en relación al patrimonio público del suelo alcanzan a todos los municipios que cuenten con instrumento de planeamiento general, salvo que este tenga un carácter simplificado, aun cuando no haya sido adaptado a las determinaciones de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.*
2. *La enajenación o constitución del derecho de superficie sobre suelo proveniente de los patrimonios públicos de suelo tendrá lugar en todo caso conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa de vivienda, salvo que, tratándose de procedimientos en competencia, a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se haya ya seleccionado al adjudicatario, aun cuando no se haya formalizado la transmisión.*

**Justificación**

Se modifica la rubrica del precepto, pasando de “Régimen aplicable a los patrimonios públicos del suelo y a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos del suelo” a “Patrimonios públicos de suelo”, simplificando su contenido

De conformidad con la sugerencia del dictamen del Consejo Consultivo, la regla de transitoriedad viene referida a la entrada en vigor de la Ley de procedencia que se refunde.

**Artículo****Disposición Transitoria Octava refundida****Redacción vigente****Disposición Transitoria Decimocuarta.- Régimen transitorio de los convenios urbanísticos.**

1. Deberán adaptarse a lo establecido en esta Ley los convenios urbanísticos no ejecutados a su entrada en vigor por causa no imputable a la Administración. Se entenderá en todo caso que no han sido ejecutados los convenios de planeamiento cuando el planeamiento no haya sido inicialmente aprobado y los de gestión cuando, siendo precisa la aprobación de un instrumento de ejecución, no se haya producido su aprobación inicial por causa no imputable a la Administración.

2. La adaptación de los convenios a lo establecido en esta Ley, cuando sea posible, requerirá, como mínimo, la sumisión a información pública del convenio revisado por plazo no inferior a veinte días, y su posterior ratificación por parte del órgano administrativo competente.

3. Los convenios urbanísticos que, debiendo serlo, no sean adaptados a lo establecido en esta Ley en el plazo de seis meses tras su entrada en vigor se considerarán denunciados por ministerio de la Ley y carecerán de toda fuerza vinculante para las partes.

**Redacción texto refundido****Disposición transitoria octava. Convenios urbanísticos**

*1. Deberán adaptarse a lo establecido en esta Ley los convenios urbanísticos no ejecutados a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de mayo, de Urbanismo de Aragón, por causa no imputable a la Administración. Se entenderá en todo caso que no han sido ejecutados los convenios de planeamiento cuando el planeamiento no haya sido inicialmente aprobado y los de gestión cuando, siendo precisa la aprobación de un instrumento de ejecución, no se haya producido su aprobación inicial por causa no imputable a la Administración.*

*2. La adaptación de los convenios a lo establecido en esta Ley, cuando sea posible, requerirá, como mínimo, la sumisión a información pública del convenio revisado por plazo no inferior a veinte días, y su posterior ratificación por parte del órgano administrativo competente.*

*3. Los convenios urbanísticos que, debiendo serlo, no hubieran sido adaptados a lo establecido en la Ley 3/2009, de 17 de mayo, de Urbanismo de Aragón en el plazo de seis meses tras su entrada en vigor se considerarán denunciados por ministerio de la Ley y carecerán de toda fuerza vinculante para las partes.*

**Justificación**

Se modifica la rubrica del precepto, pasando de “Régimen transitorio de los convenios urbanísticos” a “Convenios urbanísticos”, simplificando su contenido.

En los apartados primero y tercero, se adapta la redacción para que la regla de transitoriedad venga referida a la entrada en vigor de la Ley de procedencia que se refunde.



#### Artículo

#### Disposición Transitoria Novena refundida

#### Redacción vigente

#### Disposición Transitoria Decimoquinta.- Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores.

Esta Ley no será de aplicación en los procedimientos sancionadores que se hayan iniciado antes de su entrada en vigor en cuanto pudiese resultar desfavorable al imputado.

#### Redacción texto refundido

#### **Disposición transitoria novena. Procedimientos sancionadores**

El régimen jurídico aplicable a los procedimientos sancionadores será el vigente en el momento de su iniciación, salvo que resultase menos favorable para el imputado.

#### Justificación

Se modifica la rubrica del precepto, pasando de "Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores" a "procedimientos sancionadores", simplificando su contenido.

Atendida la sugerencia del dictamen del Consejo Consultivo, se ha optado por una formulación general de la regla de transitoriedad, que abarque todos los supuestos, evitando la referencia a Leyes determinadas.



#### Artículo

#### Disposición Transitoria Décima refundida

#### Redacción vigente

#### Disposición Transitoria Decimosexta.- Régimen aplicable a las zonas periféricas.

Las zonas periféricas delimitadas en instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se registrarán por lo establecido en la misma para las zonas de borde.

#### Redacción texto refundido

#### **Disposición transitoria novena. Zonas periféricas**

*Las zonas periféricas delimitadas en instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de mayo, de Urbanismo de Aragón se registrarán por lo establecido en la misma para las zonas de borde.*

#### Justificación

Se modifica la rubrica del precepto, pasando de "Régimen aplicable a las zonas periféricas" a "Zonas periféricas", simplificando su contenido.

Se adapta la redacción para que la regla de transitoriedad venga referida a la entrada en vigor de la Ley que se refunde

**Artículo****Disposición Transitoria Undécima refundida****Redacción vigente****Disposición Transitoria Decimoséptima.- Régimen del subsuelo.**

Las disposiciones de esta Ley sobre el régimen del subsuelo serán de aplicación cuando se proceda a la aprobación o modificación de planeamiento que establezca las determinaciones previstas en la misma. En los restantes supuestos, sólo serán de aplicación cuando se proceda a la aprobación o revisión del plan general.

**Redacción texto refundido****Disposición transitoria undécima. Subsuelo.**

*Las disposiciones de esta Ley sobre el régimen del subsuelo serán de aplicación cuando, tras la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se proceda a la aprobación o modificación de planeamiento que establezca las determinaciones previstas en la misma. En los restantes supuestos, sólo serán de aplicación cuando se proceda a la aprobación o revisión del plan general.*

**Justificación**

Se modifica la rubrica del precepto, pasando de "Régimen del subsuelo" a "Subsuelo", simplificando su contenido.

De conformidad con la sugerencia del dictamen del Consejo Consultivo, la regla de transitoriedad viene referida a la entrada en vigor de la Ley de procedencia que se refunde.



## Artículo

### Disposición transitoria duodécima refundida

#### Redacción vigente

#### Disposición Transitoria Primera.- Régimen transitorio (Ley 4/2013)

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.

#### Redacción texto refundido

#### **Disposición transitoria duodécima. Régimen jurídico de los recursos administrativos.**

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

#### Justificación

Se incorpora el apartado segundo de la DT1ª de la Ley 4/2013, relativo al régimen jurídico de los recursos administrativos, como DT 12ª. El resto de reglas de transitoriedad recogidas en dicha DT1ª no se incorporan bien por haber decaído su aplicación, bien por resultar reiterativas con las de la Ley 3/2009.

**Artículo****Disposición transitoria decimotercera refundida****Redacción vigente****Disposición Transitoria Segunda.- Plazo de prescripción de las órdenes de demolición y otras medidas de restablecimiento de la legalidad (Ley 4/2013)**

Los plazos de prescripción regulados en esta Ley para las órdenes de demolición y medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística se aplicarán a aquellas 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.

**Redacción texto refundido*****Disposición transitoria decimotercera. 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 aquellas que hayan sido dictadas por el órgano competente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2013. En el resto de los supuestos, se aplicará la normativa y los criterios jurisprudenciales vigentes en el momento en el que fueron dictadas.*

**Justificación**

Se incorpora la DT2ª de la Ley 4/2013, relativo al régimen jurídico de los plazos de prescripción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como DT 13ª, si bien la regla de transitoriedad viene referida a la entrada en vigor de la Ley de procedencia que se refunde, conforme al criterio del dictamen del Consejo Consultivo

**Artículo****Disposición final 1ª refundida****Redacción vigente****Disposición Final Cuarta. Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio.**

Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario, total o parcial, de esta Ley, el desplazamiento del Derecho supletorio estatal no afecta a los contenidos de los Reglamentos estatales en materia de urbanismo compatibles con el contenido de la misma, de manera que continuarán aplicándose como Derecho supletorio en la Comunidad Autónoma los siguientes preceptos, salvo en los extremos derogados por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero:

- a) Los artículos 10.1 y 11 a 14 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.
- b) El artículo 28 del Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por planes de ordenación urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.
- c) Los artículos 46, 47, 58 a 63, 65, 67 a 104, 107.2 y 3, 108 a 111, 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.

**Redacción texto refundido****Disposición final primera. Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio**

*Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario, total o parcial, de esta Ley, el desplazamiento del Derecho supletorio estatal no afecta a los contenidos de los Reglamentos estatales en materia de urbanismo compatibles con el contenido de la misma, de manera que continuarán aplicándose como Derecho supletorio en la Comunidad Autónoma los siguientes preceptos, salvo en los extremos derogados por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero:*

- a) Los artículos 10.1 y 11 a 14 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.
- b) El artículo 28 del Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por planes de ordenación urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.
- c) Los artículos 46, 47, 58 a 63, 65, 67 a 104, 107.2 y 3, 108 a 111, 113.3, 115, 116, 118 a 130, 136, 137, 164 a 167, 181 a 183 y 186 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- d) Los artículos 2 a 9, 10.1 y 2, 11, 17 a 28, 32, 33, 34.1 y 5, 35, 38, 39, 40, 41, ~~45 a 52~~, 51, 52, 55, 58 a 63 y 92.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

**Justificación**

En la letra d) se suprime la remisión a los artículos 45-50 RDU como Derecho supletorio, pues carece de sentido tras la supresión por la Ley 4/2013 de la posibilidad de denegar el visado por motivos de legalidad urbanística en el artículo 242 de la Ley 3/2009 (artículo 238 refundido). Por otra parte, en la redacción propuesta para este precepto en el texto refundido se señala que “El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable”, estableciendo el artículo 13 LCP, introducido por la “Ley ómnibus”, que el visado colegial se reduce a meras constataciones de carácter formal, esto es, la identidad y habilitación formal del autor del proyecto y la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional, precisándose además que en ningún caso comprenderá “*el control técnico de los elementos facultativos del trabajo profesional*”