2. Como excepción al principio establecido en el párrafo anterior, los expedientes de autorización de oficina de farmacia incoados al amparo del Real Decreto Ley 11/1996, de 17 de junio, de ampliación del servicio farmacéutico a la población, se regirán por lo dispuesto en la Orden de 5 de noviembre de 1996, del Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Trabajo, por la que se establecieron las normas mínimas para el cumplimiento de aquél, siendo de plena aplicación a los mismos la delimitación de las zonas urbanas de salud contenida en el Anexo a la referida Orden y en el Anexo del Decreto 130/1986, de 19 de diciembre, de la Diputación General de Aragón y sus posteriores modificaciones.

3. Lo establecido en el párrafo precedente tendrá efectos desde el 27 de noviembre de 1996, fecha de publicación de la Orden de 5 de noviembre de 1996 en el «Boletín Oficial de Aragón».

Segunda.—Las oficinas de farmacia cuya apertura se autorice como consecuencia de ejecución de sentencias dictadas con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley y en aplicación de la normativa vigente existente con anterioridad, no serán computadas a los efectos de la aplicación de los criterios de planificación y determinación de zonas de salud contenidos en la Sección 2ª del Capítulo I, del Título II de esta Ley, siempre que haya sido efectuada la convocatoria a que se refiere el artículo 24.2., se haya instruido el oportuno expediente y se haya resuelto con la autorización de apertura de una oficina de farmacia en la misma zona de salud.

Tercera.—Los farmacéuticos que a la entrada en vigor de la presente Ley sean titulares de una oficina de farmacia y tengan intereses en laboratorios de fabricación de medicamentos y productos sanitarios o desempeñen funciones en un centro de almacenamiento y distribución, deberán, en el plazo de un año contado desde su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón», regularizar su situación, acomodándola al régimen de incompatibilidades previsto en esta norma.

Cuarta.—No obstante lo dispuesto en el artículo 47 la titularidad de una oficina de farmacia no será incompatible con el desempeño de los puestos pertenecientes a la Escala Sanitaria Superior o si desempeñan esa misma función como interinos hasta que se produzca la reestructuración de los servicios farmacéuticos, la cual deberá realizarse en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. Durante este período transitorio, será obligatoria la contratación y presencia de los farmacéuticos adjuntos necesarios para garantizar la adecuada asistencia a los usuarios.

Quinta.—Los botiquines abiertos a la entrada en vigor de la presente Ley deberán ser reasignados a la farmacia que corresponda, según los criterios de los artículos 26 y 27.

Sexta.—Las oficinas de farmacia autorizadas en virtud del artículo 3.1.b) del Real Decreto 909/1978, de 14 de abril, y del artículo 5.1.b) del Decreto de 31 de mayo de 1957, no podrán trasladarse, salvo que sea al mismo núcleo de población para el que fueron autorizadas y cumplan los requisitos establecidos en la presente Ley.

Séptima.—Los centros contemplados en el Capítulo IV, del Título II de esta Ley, dispondrán de un plazo de un año desde su entrada en vigor para adaptarse a los requisitos y condiciones que se establecen.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.—Quedan derogadas, total o parcialmente, cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

Segunda.—Se declaran parcialmente vigentes, en cuanto resulten compatibles, las siguientes disposiciones:

a) Decreto 94/1993, de 28 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se adaptan los procedimientos administrativos tramitados por el Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Trabajo a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

b) Decreto 170/1997, de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto anterior.

c) Orden del Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Trabajo de 5 de noviembre de 1996, por la que se establecen normas mínimas para el cumplimiento del Real Decreto Ley 1/1996, de 17 de junio, de ampliación del servicio farmacéutico.

d) Ordenes de 15 de noviembre de 1996 y de 18 de julio de 1997, del Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Trabajo, por las que se disponen la publicación en el «Boletín Oficial de Aragón» de los convenios de delegación de competencias de 5 de noviembre de 1996 y de 29 de mayo de 1997, entre el Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Trabajo y los Colegios Oficiales de Farmacéuticos de Huesca, Teruel y Zaragoza.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Se autoriza al Gobierno de Aragón para que dicte las normas de carácter general y reglamentario necesarias para el desarrollo de aplicación de la presente Ley.

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

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

Zaragoza, 25 de marzo de 1999.

El Presidente de la Diputación General de Aragón,
SANTIAGO LANZUELA MARINA

652 *LEY 5/1999, de 25 de marzo, urbanística.*

En nombre del Rey y como Presidente de la Comunidad Autónoma de Aragón, promulgo la presente Ley, aprobada por las Cortes de Aragón y ordeno se publique en el «Boletín Oficial de Aragón» y en el «Boletín Oficial del Estado», todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1 del Estatuto de Autonomía.

PREAMBULO

I

El origen directo de la presente Ley se encuentra en el reconocimiento de la plenitud de la competencia de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo, tras la declaración de inconstitucionalidad, debida a falta de competencia del Estado, de buena parte de los preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio), conforme a la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 marzo.

Tras la citada Sentencia, se produjo una situación de cierta desorientación normativa. Vacío normativo no lo ha habido realmente, puesto que la declaración de inconstitucionalidad del Derecho supletorio contenido en el Texto Refundido de 1992 iba acompañada de la expresa cautela de recuperación de vigencia del Derecho supletorio anterior (Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril), coincidente en la casi totalidad de los casos, incluso en su literalidad, con las normas anuladas por falta de competencia del Estado.

Sin embargo, la doctrina del carácter completo del Ordenamiento jurídico, con el consabido rechazo de las lagunas de Derecho absolutas, es claro que no puede satisfacer las exigencias de certeza y seguridad jurídicas, máxime dentro de un sector normativo exigido de tan alto nivel de precisión como es el Derecho Urbanístico.

Por eso, la aplicación supletoria del Texto Refundido de 1976, tras la reviviscencia jurídica del mismo como consecuencia de la Sentencia constitucional 61/1997, únicamente ha podido considerarse solución válida con carácter transitorio, en función de las concretas necesidades presentadas por los procesos urbanísticos en la Comunidad Autónoma.

Dicho de otro modo: la realidad de la incompleta aplicación del Texto Refundido de 1992 en Aragón, junto con la ausencia de apremiantes necesidades de puesta en marcha del mismo, han permitido pasar al resucitado Texto de 1976 sin necesidad de volver a resucitar inmediatamente el de 1992, como han tenido que hacer otras Comunidades Autónomas. Aunque la situación no debe perpetuarse, siendo necesario establecer una legislación urbanística propia de la Comunidad Autónoma que resulte eficaz y completamente aplicada.

Por otra parte, la reciente aprobación por el Estado de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, completa el conjunto de las razones determinantes de la nueva legislación urbanística de la Comunidad Autónoma. En efecto, aunque el Estado carece de competencias directas en materia de urbanismo, dispone de atribuciones sobre cuestiones básicas que delimitan el alcance de la legislación urbanística de las Comunidades Autónomas. Al haberse formalizado en la Ley estatal citada la nueva legislación básica que más directamente incide sobre el urbanismo, es preciso, pues, llevar a cabo las consecuentes adaptaciones del Derecho de la Comunidad Autónoma.

II

En la oportunidad de establecer esa normativa urbanística propia de la Comunidad Autónoma, no conviene olvidar una importante cultura jurídico-urbanística que sería necio orillar por el mero prurito de presentar una Ley enteramente novedosa. Pero sería igualmente inadecuado ignorar relevantes y prácticas aportaciones, ya ensayadas en alguna Comunidad Autónoma, que bien pudieran resultar útiles en ocasiones en la nuestra. Por ello, esta Ley trata de cohonestar tradición y modernidad, la cultura jurídico-urbanística heredada y los nuevos avances técnicos en la materia. Así, al perfeccionamiento técnico de instrumentos tradicionales y a su adaptación a las necesidades de la Comunidad Autónoma se une la introducción en nuestro ordenamiento autonómico de algunas nuevas técnicas urbanísticas, con importantes correcciones y adaptaciones a la realidad aragonesa, especialmente en lo que respecta a la ejecución del planeamiento. Se profundiza con ello en la consolidada filosofía de nuestra legislación, que viene concibiendo el urbanismo como una función pública, consistente fundamentalmente en planificar el uso constructivo del territorio, ejecutar las obras —públicas— de urbanización o rehabilitación, intervenir en el mercado del suelo y garantizar la correcta realización y conservación de las construcciones.

Esa tradicional filosofía urbanística se abre en la reciente legislación del Estado a una participación más activa de la iniciativa privada, apertura que es una buena directriz normativa, asumida sin reticencias en la presente Ley, aunque con las cautelas que las responsabilidades y competencias de la Comunidad Autónoma exigen para mantener la función pública urbanística, conforme a las técnicas que constituyen los elementos vertebradores de nuestra cultura urbanística.

En estas manifestaciones de aseguramiento de las raíces de la tradicional legislación urbanística no debe verse una suerte de inmovilismo normativo. Entiéndase bien el planteamiento de la Ley: conservar lo que no sea preciso innovar.

Las innovaciones pueden provenir, en primer término, de la experiencia aplicativa del Derecho Urbanístico, que aconseja suprimir aquellas técnicas que no parecen aplicables en nuestra Comunidad Autónoma, salvo recurriendo al establecimiento de pesados aparatos burocráticos o configurando hábiles fórmulas de eludir la sustancia de los contenidos legales formalmente ejecutados. En otras ocasiones, las innovaciones constituyen exigencias derivadas de la reforma de la legislación del Estado. Por último, la Comunidad Autónoma ejerce también, a través de esta Ley, sus propias opciones urbanísticas, desarrollando una serie de instrumentos que tratan de asegurar el control y dirección públicos de los procesos de ejecución del planeamiento en términos compatibles con la más amplia participación del sector privado, en garantía de la libre competencia.

III

El objeto de la Ley no es —no debe ser— la realización de actividad urbanística, sino la regulación de ésta. La Ley adopta las grandes opciones institucionales, proporciona los instrumentos, las técnicas y los medios para que la Administración pueda poner en práctica el modelo urbanístico que se ajuste a las directrices políticas establecidas por el Gobierno, en el ámbito autonómico, o por el Ayuntamiento Pleno, en los Municipios.

Quizá ésta sea la primera pauta original de la Ley: configurarse a sí misma como norma jurídica con auténtica vocación de permanencia. En tal sentido, viene siendo frecuente, y no sólo en relación con el urbanismo, que el legislador pretenda inmiscuirse en las tareas ejecutivas, rebasando la esfera que para su actuación delimita el principio de la división de los poderes. Algunos legisladores, quizá por su mayor implicación en las cuestiones aplicativas del Derecho, pretenden no ya controlar al correspondiente ejecutivo, sino sustituirle directamente. Pues bien, en todos los sectores es necesario ir configurando las responsabilidades respectivas. En materia urbanística, esto significa que el modelo de ciudad de cada experiencia, con sus características tradicionales y sus pautas de crecimiento, debe ser cuestión propia de la política ejecutiva; el legislador no ha de tomar decisiones particulares, limitando su esencial tarea a la configuración del marco normativo para el desenvolvimiento de la actividad urbanística.

El anterior planteamiento requiere una especial introducción o consolidación, precisamente, con respecto a la legislación urbanística. En efecto, buena parte de los defectos y los problemas de esta legislación, en los términos de nuestra experiencia, tienen que ver con la obsesión por poner en práctica modelos urbanísticos a través de la norma jurídica. modelos que, por su propia naturaleza, responden a las necesidades de concretas experiencias ciudadanas, con lo cual resultan difícilmente transportables para la solución de otro tipo de problemas.

IV

La búsqueda de un adecuado sistema normativo no debe hacerse sólo reivindicando el esencial carácter permanente de la regulación y su necesario deslinde de las tareas ejecutivas: es preciso también identificar el ámbito de poder ejecutivo adecuado para el desarrollo del urbanismo.

Esta Ley ha optado decididamente por el ámbito del poder municipal, entendiendo que el urbanismo es asunto de la competencia local.

Tal planteamiento es hoy posible una vez que la terminología y el sistema competencial establecidos en la Constitución han ayudado a deslindar los campos de las funciones públicas de ordenación del territorio y de urbanismo. El urbanismo es actuación vertebrada por el tejido ciudadano: por su conservación en el suelo urbano, por su formación en el suelo urbanizable, por su evitación en el suelo no urbanizable. Cuando en

alguna ocasión se critica el empleo legislativo de la denominación de «suelo no urbanizable», resaltando su carácter negativo, quizá no se toma en consideración la necesaria limitación funcional a la que obedece la expresión. El urbanismo, entendido esencialmente como ordenación interna del fenómeno urbano, se completa con la ordenación del territorio, que regula, ante todo, el sistema de ciudades, sus comunicaciones y equilibrios, sus ausencias y sus límites.

De esa manera, frente al auge de los mecanismos de intervención directa de las autoridades centrales de las Comunidades Autónomas en el planeamiento, la ejecución y la disciplina urbanística, esta Ley ha decidido potenciar las competencias municipales. Ilustra bien tal tendencia la atribución regular de la actividad urbanística pública a los Municipios, completada, en las fórmulas generales, por la caracterización de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma como competencias de atribución y, en las fórmulas específicas, por el aumento de las facultades concretas de los Municipios y la disminución de las posibilidades de control administrativo de su ejercicio.

Esta clara potenciación del ámbito de intereses y responsabilidades municipales no significa, sin embargo, que la Administración de la Comunidad Autónoma quede desapoderada por completo para el ejercicio de sus competencias territoriales. Se persigue más bien reconducir cada actuación administrativa al círculo de intereses públicos que le corresponde asegurar. Por eso, la Administración de la Comunidad Autónoma dispone de mecanismos adecuados para asegurar la prevalencia de sus decisiones en materia de ordenación territorial, mecanismos como pueden ser la competencia de aprobación definitiva de los Planes Generales, que la Ley modula por criterios correspondientes a los intereses de ordenación territorial. La Ley regula también la figura de los Proyectos Supramunicipales, que permiten al Gobierno de Aragón realizar, directamente o amparando a la iniciativa privada, actividades, obras y edificaciones de especial trascendencia territorial.

V

La Ley potencia el planeamiento urbanístico municipal, sobre todo a través del Plan General de Ordenación Urbana, que se constituye en la única figura de planeamiento general admitida. Ahora bien, para posibilitar su utilización en todos los casos, se han establecido contenidos diferenciados del Plan General, atendiendo a la envergadura de los Municipios. Habida cuenta de la gran dispersión del mapa municipal aragonés, se ha distinguido a los pequeños municipios, de menos de quinientos habitantes, y, parcialmente, también a los de menos de dos mil habitantes, previendo un contenido más ligero del correspondiente Plan General.

Diversas reglas tratan de agilizar la tramitación de todo el planeamiento urbanístico, evitando la repetición de trámites o concentrando su práctica. En la misma línea, se ha promovido la estabilidad del Plan General, permitiendo modificaciones de sus elementos no esenciales conforme a las reglas de aprobación de los Planes Parciales.

La iniciativa privada se concentra en el planeamiento de desarrollo, puesto que el Plan General se reserva al Municipio, tanto en su aprobación como, ya antes, en la competencia exclusiva para su formulación. No puede ser de otra manera: los particulares que deseen promover suelo en Municipios carentes de Plan General habrán de convencer a los respectivos Ayuntamientos de su necesidad y del consecuente inicio de la formación del Plan, prevaleciendo así, en todo caso, la voluntad de los órganos de la democracia representativa en esa decisión básica sobre la organización territorial colectiva.

Ahora bien, en el ámbito adecuado para el desenvolvimiento de la iniciativa privada, la Ley introduce diversos mecanismos que tienden a fomentarla. Así, la iniciativa privada conforma un apartado especial en los procedimientos de aprobación de los Planes Parciales y de los Estudios de Detalle, que se configuran como procedimientos tipo, con las necesarias adaptaciones, para otros instrumentos urbanísticos (Planes Especiales, Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación). La sustitución de la actividad estrictamente administrativa por la iniciativa privada para los trámites de información y audiencia públicas puede ser, en tal sentido, un mecanismo que agilice la tramitación burocrática de los instrumentos urbanísticos.

VI

La promoción de la iniciativa privada en materia de urbanismo ha sido eje vertebrador de las últimas reformas de la legislación del Estado. No obstante, la traducción práctica de esa premisa requiere no sólo atemperar los intereses privados con los públicos confiados a las diversas Administraciones Públicas implicadas en el urbanismo; también es preciso compaginar entre sí los diferentes intereses particulares afectados.

La Ley pretende asegurar un alto grado de pluralismo en la promoción territorial, objetivo que sirve para vertebrar distintas previsiones normativas en materia de clasificación del suelo, aprovechamiento urbanístico, instrumentos de ejecución del planeamiento y sistemas de actuación.

Así, en primer lugar, la Ley introduce matices en la clasificación del suelo, permitiendo varias categorías dentro de las tres clases de suelo establecidas por la legislación estatal: en el suelo urbano, cabrá distinguir entre el consolidado y el no consolidado, a efectos de diferenciar los terrenos que precisan completar la urbanización; en el suelo no urbanizable, seguirán planteándose las dos categorías ya conocidas del suelo no urbanizable genérico y especial, regulándose en la primera los tradicionales mecanismos de autorización de ciertos usos y construcciones; en el suelo urbanizable, se diferenciarán el suelo delimitado y el no delimitado, con la finalidad de permitir el ejercicio por el Municipio de sus funciones de garantía del desarrollo urbano racional, pero sin ahogar toda posibilidad de desenvolvimiento de la iniciativa privada.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario toma distintos puntos de referencia, en función de las distintas clases y categorías, que permiten ir ampliando, sin grandes problemas aplicativos, el punto de referencia para el cumplimiento del principio de equidistribución. Así, mientras en suelo urbano consolidado el aprovechamiento apropiable se refiere a cada parcela, en suelo urbano no consolidado deberá tenerse en cuenta el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución; en suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento medio de toda esa categoría de suelo, y en suelo urbanizable no delimitado, el aprovechamiento medio del correspondiente sector.

La ejecución del planeamiento habrá de plantearse, normalmente, a través de Proyectos de Urbanización, aunque la Ley regula también otros instrumentos que pueden flexibilizar mucho la práctica de la gestión urbanística sin mengua de las garantías que el interés público exige. En primer lugar, se regulan los Proyectos de Obras Ordinarias, exigiendo la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública. En segundo término, los Proyectos Supramunicipales sirven de válvula de escape para la realización de actividades industriales, de servicios y edificatorias que reúnan ciertas características, así como para legitimar obras públicas sectoriales. Por fin, la regulación de los convenios urbanísticos entre Administraciones y con particulares ha de contribuir a colmar un conocido vacío de la práctica urbanística, introduciendo pautas de adecuada flexibilización de ésta.

La Ley amplía notablemente los sistemas de actuación, configurándolos directamente como formas de gestión de una actividad pública, la actividad urbanizadora. Se pone fin, así, en la Comunidad Autónoma, a la anterior distinción entre sistemas públicos y privados, complicada por la posibilidad de gestión de los primeros mediante formas directas o indirectas, de manera que terminaba dándose la posibilidad de sistemas públicos de gestión privada. En la Ley aragonesa, la urbanización es siempre una función pública, que se gestiona directamente por la Administración, en los sistemas de expropiación y cooperación, o indirectamente, por un urbanizador, propietario o no —aunque éste goza de una amplia preferencia en el caso de que decida ejecutar por sí mismo la urbanización—, mediante los sistemas de compensación, ejecución forzosa o concesión de obra urbanizadora.

VII

La utilización directa de los conceptos permite comprender mejor el alcance de las potestades administrativas. Urbanizar es una función pública, gestionada con mayor o menor colaboración privada; pero, al mismo tiempo, urbanizar genera una serie de obligaciones que incumben al propietario del suelo. No son términos incompatibles: corresponde a la Administración la decisión de urbanizar y la responsabilidad de su gestión, a costa de quien tiene el deber de sufragar la obra urbanizadora y, en su caso, de ejecutarla, salvo que estos deberes se supriman mediante la expropiación forzosa. El propietario puede urbanizar por sí mismo, asumiendo el coste de la actuación, o pagar dicho coste a la Administración o a quien actúe como urbanizador en lugar de la misma. Lo que la Ley trata de impedir en todo caso es que se encuentre en situación de impedir el desarrollo urbano cuando éste sea considerado necesario por la Administración: en tal caso, si el propietario no actúa, podrá hacerlo la propia Administración o un tercero, el urbanizador, como gestor de la obra urbanizadora.

El establecimiento de ese deber del propietario resulta esencial para comprender el proceso de urbanización. El propietario no ha de configurarse como institución enfrentada al empresario de cara al desarrollo de la urbanización. Las teorizaciones doctrinales que pretenden disociar, incluso en términos constitucionales, propiedad y empresa, llevan a consecuencias difícilmente admisibles. En efecto, el propietario al que no correspondiera el deber de urbanizar se convertiría en un especulador legal, y, paralelamente, el empresario que pudiera imponer la urbanización al propietario pasaría a ser un usurpador legal. La necesaria compaginación de los diversos intereses constitucionalmente protegidos debe llevar al establecimiento de fórmulas que impidan el enfrentamiento entre los mismos. En tal sentido, por una parte, no hay ningún impedimento constitucional en configurar obligaciones positivas de los propietarios; por otra parte, tampoco hay ningún inconveniente en prever mecanismos de fomento empresarial para que la urbanización se lleve en todo caso a la práctica. Así, se ha procurado configurar el sistema de concesión de obra urbanizadora de manera que permita combinar la protección de ambas esferas de intereses privados, dentro del respeto al carácter público de la urbanización.

Propiedad y empresa son términos complementarios en la práctica urbanística. El propietario, de este modo, tiene un derecho preferente a afrontar la acción urbanizadora que justifica la posibilidad que la Ley le otorga de subrogarse en la condición de urbanizador, asumiendo íntegramente su posición jurídica. A su vez, el empresario no propietario podrá intervenir como urbanizador cuando la Administración considere adecuada la ejecución de una actuación urbanizadora y los propietarios no deseen ejecutarla por sí mismos. Así, la propiedad del suelo otorga a su titular, frente a otros particulares, el derecho preferente a ejecutar la urbanización, al tiempo que comporta, en todo caso, el deber de sufragar su coste. En cualquier caso, queda plenamente garantizado el carácter de función pública de la acción urbanizadora.

VIII

La Ley ha adoptado medidas para asegurar el correcto uso del territorio urbano, mediante los deberes de edificación y de conservación urbanística.

Conforme al primer aspecto, se trata de introducir alguna claridad en el complejo panorama de las licencias municipales. La Ley sistematiza y define los tipos más importantes de licencias municipales, tratando de aclarar las relaciones entre ellas e imponiendo, cuando es posible, la resolución única sobre diversas licencias de competencia municipal.

Conforme al segundo aspecto, la Ley lleva a sus últimas consecuencias el reconocimiento de un límite al deber de conservación de las edificaciones, ligando mecanismos subvencionales a la regulación de las órdenes de ejecución y las declaraciones de ruina. La declaración de ruina de las edificaciones va a poder, así, insertarse en el mismo procedimiento de las órdenes de ejecución, que concretan el alcance del deber de conservación del propietario. Por una parte, se dan importantes facultades al Ayuntamiento para colaborar con el propietario en el mantenimiento de las edificaciones; por otra, se establece la situación de ruina como el límite de colaboración exigible al propietario. Para asegurar la prevalencia del interés público, sin embargo, se permite que el Ayuntamiento altere el estado de ruina, asumiendo las obras que excedan de la obligación del propietario.

También se ha procurado clarificar al máximo los mecanismos de disciplina urbanística. Esta aparece reforzada por la regulación de la inspección urbanística, sin la cual carecen de viabilidad práctica tanto las medidas de protección de la legalidad urbanística como el régimen sancionador. Las mayores novedades, en el primer aspecto, se refieren a la clara identificación del ámbito propio de la competencia municipal, sin prever injerencias de otras Administraciones Públicas, que cabría considerar contrarias al principio constitucional de la autonomía municipal. En la materia sancionadora, se ha procurado perfilar los tipos de las diferentes infracciones y las sanciones pertinentes, cuyas cuantías pecuniarias expresa directamente la Ley, sin perjuicio de asegurar la privación de todo beneficio ilícito.

Por último, en la línea de adaptar la legislación urbanística a las necesidades de la Comunidad Autónoma, la Ley destina un título a las especialidades del régimen urbanístico de los pequeños Municipios: especialidades referidas al Plan General, cuyo contenido se flexibiliza notablemente, y también especialidades para atender las típicas necesidades del llamado autoconsumo urbanístico. En tal sentido, recogiendo útiles experiencias, la Ley regula la figura de las zonas periféricas, alrededor del suelo urbano, junto con otras medidas que pretenden facilitar la adaptación de la norma a los pequeños Municipios.

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1.—Objeto.

1. Esta Ley tiene por objeto regular la actividad urbanística, pública y privada, en la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. La actividad urbanística comprende el conjunto de actuaciones relativo a la clasificación, el planeamiento, la urbanización, la intervención en el mercado del suelo y el uso del mismo.

Artículo 2.—Finalidades.

La actividad urbanística tiene por finalidades garantizar, en los términos constitucionales, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, el derecho a disfrutar de un medio

ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Cultural Aragonés.

Artículo 3.—Función pública.

La dirección y el control de la actividad urbanística constituye una función pública que los órganos competentes llevarán a cabo, desarrollándola, en el caso de que se considere adecuado, en colaboración con la iniciativa privada.

Artículo 4.—Administración de la Comunidad Autónoma.

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma la función pública de ordenación del territorio y el ejercicio de las competencias urbanísticas que expresamente le hayan sido atribuidas.

2. Las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio de Huesca, Teruel y Zaragoza y el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón son órganos colegiados de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, cuya composición se determinará reglamentariamente.

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

Artículo 5.—Municipios.

1. Con carácter general, la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios, que ejercerán cuantas competencias en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma fomentará la constitución de mancomunidades municipales, especialmente en el ámbito comarcal, para el ejercicio en común de las competencias urbanísticas de varios Municipios.

Artículo 6.—Iniciativa privada.

Los particulares, en los términos previstos por la legislación y el planeamiento urbanístico que resulten de aplicación, podrán colaborar libremente con la Administración Pública en el desarrollo de la actividad urbanística.

Artículo 7.—Participación.

En el desarrollo de la actividad urbanística, y especialmente en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento, las Administraciones Públicas competentes deberán fomentar la participación de los particulares.

Artículo 8.—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 así resulte conveniente, naturaleza administrativa.

2. La creación y pertenencia a estas entidades serán obligatorias en los supuestos que se determinen por esta Ley y por sus normas de desarrollo.

Artículo 9.—Deber de colaboración.

Los Municipios, la Administración de la Comunidad Autónoma y todos los organismos, entidades y agentes públicos o privados intervinientes en la actividad urbanística, tienen el deber de colaborar para el mejor cumplimiento de la legislación y el planeamiento reguladores de dicha actividad, dentro del ámbito de sus competencias o responsabilidades.

Artículo 10.—Acción pública.

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, mediante los correspondientes recursos o acciones, la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad urbanística.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

TITULO PRIMERO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.—Régimen del suelo.

El régimen urbanístico del suelo será el establecido en la legislación del Estado, con las especificaciones de desarrollo y complementarias que se incluyen en la presente Ley y, por remisión de ellas, en el planeamiento, de acuerdo con la clasificación y la calificación urbanística de los predios.

Artículo 12.—Clasificación.

1. Corresponde al Plan General la clasificación de todo el suelo del término municipal, incluido el destinado a sistemas generales, en urbano, urbanizable y no urbanizable, sin perjuicio de lo establecido para la zona periférica de los pequeños municipios en el título octavo de esta Ley.

2. En los Municipios que carezcan de Plan General, el suelo que no tenga la condición de urbano tendrá la consideración de suelo no urbanizable.

CAPITULO II
SUELO URBANO

Artículo 13.—Concepto.

Tendrán la condición de suelo urbano:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.

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

Artículo 14.—Categorías.

1. El Plan General distinguirá las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

2. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Todo el suelo urbano restante tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

Artículo 15.—Solar.

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.

b) Si no existiere planeamiento o si éste no concretare los

requisitos, se precisará que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en los términos señalados en el apartado a) del artículo 13 de esta Ley, la vía a que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras. En este supuesto de ausencia de determinaciones suficientes del planeamiento, la cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de veinte metros.

Artículo 16.—Derecho y deber de edificar.

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.

2. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.

3. Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme a los artículos siguientes, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 17.—Obligaciones en suelo urbano consolidado.

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

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

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

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

Artículo 18.—Obligaciones en suelo urbano no consolidado.

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

CAPITULO III
SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1.ª
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 19.—Concepto.

Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.

Artículo 20.—Categorías.

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

2. Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el Plan General reconozca tal carácter y en todo caso los enumerados en la letra a) del artículo anterior y los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

3. Los restantes terrenos del suelo no urbanizable se sujetarán al régimen del suelo no urbanizable genérico.

Artículo 21.—Destino.

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

2. En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 179 de esta Ley, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Artículo 22.—Suelo no urbanizable especial.

En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

Sección 2.ª
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Artículo 23.—Construcciones sujetas a licencia municipal.
En suelo no urbanizable genérico, los Ayuntamientos podrán autorizar, mediante la licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en el Plan General o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

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

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

c) En los Municipios que cuenten con Plan General, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme al concepto de éste establecido en el artículo 179, párrafo 2, de esta Ley. Salvo que el planeamiento prohíba este tipo de construcciones o establezca condiciones más severas, se exigirá que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

Artículo 24.—Construcciones sujetas a autorización especial.
En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en el Plan General o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales en los artículos 76 a 81 de esta Ley.

b) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente Plan Especial para la dotación de infraestructuras.

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

Artículo 25.—Procedimiento especial de autorización.
1. El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, expresando las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo de dos meses. El informe de ésta será vinculante cuando proponga la denegación de la autorización, siempre que se comunique dentro de plazo al Ayuntamiento.

c) Resolución definitiva por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la licencia de obras correspondiente.

2. En caso de inactividad municipal, transcurridos tres meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de esta Ley, y remitir directamente la documentación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicándolo al Ayuntamiento. Si transcurren tres meses más sin que el Ayuntamiento resolviera ni la Comisión Provincial emitiera informe negativo, se entenderá obtenida la autorización, que se acreditará mediante la correspondiente certificación municipal, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de la licencia de obras.

CAPITULO IV
SUELO URBANIZABLE

Artículo 26.—Concepto.
Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

Artículo 27.—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 para garantizar un desarrollo urbano racional. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

Artículo 28.—Derecho y deber de urbanizar.
1. El derecho y el deber de urbanizar el suelo urbanizable se adquiere por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente.

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

Artículo 29.—Obligaciones.
En suelo urbanizable, los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas en el artículo 18 de esta Ley para los propietarios en suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización.

Artículo 30.—Suelo urbanizable delimitado.
1. El propio Plan General establecerá las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.

2. En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan General, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 31.—Suelo urbanizable no delimitado.

En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 23 a 25 de esta Ley, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 21 de la misma.

TITULO SEGUNDO
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPITULO I
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Sección 1.ª
CONTENIDO

Artículo 32.—Concepto.

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

2. El Plan General habrá de respetar las determinaciones vinculantes de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales que resulten aplicables. En su memoria se motivará toda eventual falta de seguimiento de las determinaciones indicativas de tales instrumentos.

Artículo 33.—Determinaciones generales.

El Plan General contendrá las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Clasificación del suelo, con sus categorías y calificación urbanística, indicando las correspondientes delimitaciones y superficies.

b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros.

c) En especial, el sistema general urbanístico de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerá en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.

d) Medidas para la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la tutela del Patrimonio Cultural Aragonés, de conformidad con la legislación aplicable.

e) Delimitación de uno o varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

f) Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable. Tales reservas en ningún caso superarán el veinte por ciento del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal del Suelo.

g) Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación, del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

Artículo 34.—Suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

a) Asignación y ponderación de usos, intensidades y tipologías edificatorias de las diferentes zonas.

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

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

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

e) Establecimiento de plazos para la edificación y reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

Artículo 35.—Suelo urbano no consolidado.

1. En suelo urbano no consolidado, cuando el Plan General prevea actuar directamente a través de unidades de ejecución, incluirá, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

2. En suelo urbano no consolidado, cuando el Plan General establezca sectores precisados de Plan Especial de Reforma Interior, contendrá las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su perímetro.

b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.

c) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales en las diferentes zonas que se establezcan.

d) Aprovechamiento medio del sector.

e) Las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

3. En su caso, el Plan General podrá señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, en las unidades de ejecución que delimite.

Artículo 36.—Suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

a) Régimen de protección diferenciada de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable genérico o especial, indicando las actividades prohibidas, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.

b) Señalamiento de las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos.

Artículo 37.—Suelo urbanizable delimitado.

En suelo urbanizable delimitado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

a) División en sectores para su desarrollo en Planes Parciales.

b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.

c) Desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.

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

e) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establezcan.

f) Aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado.

g) En su caso, el Plan General podrá señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.

Artículo 38.—Suelo urbanizable no delimitado.

En suelo urbanizable no delimitado, el Plan General establecerá criterios para delimitar los correspondientes sectores, tales como los relativos a magnitud, usos, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional. En particular, podrá condicionarse la delimitación de nuevos sectores al desarrollo de los ya delimitados en el Plan General.

Artículo 39.—Sectores.

1. El sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

2. La delimitación de sectores deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su perímetro se determinará mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras y equipamientos o, excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable, prohibiéndose en todo caso su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.

Artículo 40.—Documentación.

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

Sección 2.ª
PROCEDIMIENTO

Artículo 41.—Procedimiento municipal.

1. El Plan General será formulado por el Ayuntamiento. En el momento en que los trabajos de elaboración del mismo hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, se expondrán al público al objeto de que, durante el plazo mínimo de un mes, puedan formularse sugerencias y alternativas por cualquier persona. En ningún caso se entenderá iniciado el procedimiento de aprobación del Plan mientras éste no haya recibido la aprobación inicial.

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

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

4. El Plan General que comprenda varios Municipios habrá de ser formulado de común acuerdo y recibirá la aprobación de los respectivos Ayuntamientos Plenos.

Artículo 42.—Aprobación definitiva.

1. La aprobación definitiva del Plan General corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, salvo cuando se trate de un Municipio capital de Provincia o de un Plan conjunto de varios Municipios de distintas Provincias, supuestos en los que la competencia corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

2. Sólo podrá denegarse la aprobación definitiva motivadamente, por falta de cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, incluidas las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como cuando el Plan no respete los principios de equilibrio territorial, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.

3. Se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de cinco meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para otorgarla sin que se hubiera comunicado la resolución. En tal caso, la aprobación se acreditará mediante la correspondiente certificación, en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

Artículo 43.—Aprobación parcial.

Cuando las objeciones a la aprobación definitiva del Plan General afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan se pueda aplicar con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que podrá denegarse o quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria. El Ayuntamiento comunicará al órgano autonómico las rectificaciones oportunas, quedando levantada la suspensión, bien por resolución expresa de dicho órgano, bien por el transcurso del plazo de dos meses desde la comunicación sin que el órgano autonómico haya formulado objeciones.

CAPITULO II
PLANES PARCIALES

Sección 1.ª
CONTENIDO

Artículo 44.—Objeto.

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores.

2. No podrán aprobarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General.

3. Los Planes Parciales estarán subordinados al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.

Artículo 45.—Determinaciones.

Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas en el artículo 34 de esta Ley para el Plan General en suelo urbano consolidado, las siguientes:

a) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

b) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en las unidades de ejecución del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.

c) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, aprovechamiento medio de cada sector.

d) Sistemas generales incluidos o adscritos.
e) En su caso, sistema o sistemas de actuación previstos en las unidades de ejecución que delimite.

Artículo 46.—Edificabilidad.
En cada sector del suelo urbanizable, los Planes Parciales habrán de respetar el límite máximo por hectárea de ocho mil quinientos metros cuadrados de superficie residencial construida, sin incluir equipamientos públicos.

Artículo 47.—Módulos de reserva.
1. Los Planes Parciales respetarán los siguientes módulos mínimos de reserva por cada ochenta y cinco metros cuadrados de superficie construida residencial y cien metros cuadrados de superficie construida industrial y de servicios:
a) Dieciocho metros cuadrados de terreno para espacios verdes, libres y de recreo, de dominio y uso público, cuya superficie no será inferior al diez por ciento de la total del sector, con independencia del sistema general de espacios libres públicos y de los equipamientos deportivos.
b) Diez metros cuadrados de terreno para centros culturales y docentes, agrupados para formar unidades escolares completas.
c) Una plaza de aparcamiento, debiendo localizarse, al menos, la cuarta parte de las plazas resultantes en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.
2. En las urbanizaciones privadas, los anteriores módulos de reserva podrán situarse en espacios de propiedad privada, dejando a salvo la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público.
3. En las urbanizaciones turísticas, de segunda residencia, industriales y de servicios, podrá destinarse la reserva de terrenos para centros docentes y culturales, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.
4. Corresponde al Gobierno de Aragón suprimir y modificar, con carácter general, los módulos de reserva previstos en el párrafo primero de este artículo y, asimismo, establecer módulos de reserva especiales en los supuestos referidos en el párrafo tercero.

Artículo 48.—Documentación.
Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en la memoria, los planos de información, ordenación y proyecto, los catálogos, las normas urbanísticas, el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.

Sección 2.ª
PROCEDIMIENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL

Artículo 49.—Formulación.
1. Los Ayuntamientos podrán formular Planes Parciales en cualquier momento, bien de oficio, bien mediante la convocatoria del correspondiente concurso, e introducir modificaciones en las propuestas presentadas a instancia de los particulares.
2. Los Ayuntamientos podrán fomentar la participación de especialistas en la ordenación urbanística, mediante la convocatoria de concursos de ideas previa a la formulación de los Planes Parciales, en particular para la ordenación de los espacios que cuantitativa o cualitativamente tengan relevancia en el conjunto del urbanismo municipal.

Artículo 50.—Procedimiento.
1. Corresponderá al Ayuntamiento Pleno directamente la aprobación inicial de los Planes Parciales, tras la cual se someterán a información pública, por el plazo mínimo de un mes, y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.
2. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio dispondrá del plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento el eventual informe de carácter total o parcialmente negativo. Los motivos para permitir la denegación de la aprobación definitiva habrán de ser del mismo tipo que los establecidos en el artículo 42, párrafo 2, de esta Ley.
3. 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.

Sección 3.ª
PROCEDIMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA

Artículo 51.—Formulación.
1. En el suelo urbanizable, podrá formular Planes Parciales cualquier persona, teniendo preferencia en la tramitación, en caso de concurrencia de varios proyectos, el que primero se hubiera formulado ante el Ayuntamiento en expediente completo. La Administración deberá fijar el sistema o sistemas de actuación propuestos por los particulares en los términos y condiciones establecidos en el artículo 121 de esta Ley.
2. En el suelo urbanizable no delimitado, cualquier persona, acompañando una memoria sobre las características generales de la actuación pretendida, podrá ejercer el derecho de consulta previsto en la legislación estatal sobre régimen del suelo, dirigiéndose al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, quienes habrán de responder a la citada consulta en el plazo de tres meses, expresando los criterios sobre la viabilidad y características de la actuación o, en su caso, del sistema o sistemas de actuación propuestos. No obstante, los citados criterios únicamente vincularán al Ayuntamiento y a la Administración de la Comunidad Autónoma si se incluyen en un convenio urbanístico, en los términos establecidos en los artículos 82 y siguientes de esta Ley.

Artículo 52.—Documentación.
1. En los Planes Parciales de iniciativa particular, además de la documentación general, habrán de consignarse los siguientes datos:
a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.
b) Relación de propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.
c) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
d) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
e) Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.
f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación.
2. En los casos de propietario único y en los demás supuestos que reglamentariamente se determinen, los Planes Parciales de iniciativa privada podrán contener las determinaciones relativas a las cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán.

Artículo 53.—Procedimiento.
1. El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales

de iniciativa privada será el mismo establecido para los de iniciativa municipal en el artículo 50 de esta Ley, con las variantes establecidas en los párrafos siguientes de este artículo.

2. El Ayuntamiento sólo podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales y en casos de ilegalidad manifiesta.

3. En caso de inactividad municipal, una vez transcurridos tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal, podrá observarse el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de esta Ley, y remitir directamente la documentación acreditativa de tal trámite y del Plan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, que dispondrá del plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento y notificar al promotor su eventual informe negativo.

4. Siempre que la Comisión Provincial no hubiera notificado informe negativo dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, el promotor podrá solicitar al Ayuntamiento la aprobación definitiva del Plan, conforme a las siguientes reglas:

a) El Ayuntamiento sólo podrá denegarla con fundamento en el mismo tipo de motivos que los establecidos en el artículo 42, párrafo 2, de esta Ley para permitir la denegación de la aprobación definitiva del Plan General.

b) Se entenderá producida la aprobación definitiva, en caso de silencio municipal, una vez transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el Registro Municipal. En tal caso, la aprobación se acreditará mediante la correspondiente certificación, en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

CAPITULO III

PLANES ESPECIALES

Artículo 54.—Contenido.

1. Podrán formularse Planes Especiales, con carácter independiente o en desarrollo de Directrices de Ordenación Territorial y del Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con lo establecido en este capítulo.

2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes Directrices o Plan General y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en la memoria, planos, catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes.

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

Artículo 55.—Planes independientes.

1. En ausencia de Directrices de Ordenación Territorial y de Plan General o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, los Ayuntamientos podrán formular Planes Especiales para las siguientes finalidades:

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

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

2. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Generales en los artículos 41 a 43 de esta Ley.

Artículo 56.—Desarrollo de Directrices Territoriales.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en las Directrices de Ordenación del Territorio y sin necesidad de previa aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, los Ayuntamientos y las Administraciones competentes por razón de la materia podrán formular Planes Especiales para las mismas finalidades establecidas en el artículo anterior.

2. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el artículo 50 de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Administración competente por razón de la materia que hubiere formulado el Plan Especial será también competente para aprobarlo inicialmente, someterlo a información pública y remitirlo a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. No obstante, la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, en los mismos términos establecidos para los Planes de iniciativa privada en el artículo 53, párrafo 4, de esta Ley.

b) Cuando los Planes Especiales afecten a Municipios de diversas Provincias, corresponde la emisión del informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

Artículo 57.—Desarrollo del Plan General.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular Planes Especiales para las siguientes finalidades y otras análogas:

a) Desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.

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

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

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

2. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Parciales en los artículos 50 o 53 de esta Ley.

Artículo 58.—Planes Especiales de Reforma Interior.

Los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano sólo podrán formularse en desarrollo de los ámbitos u otras previsiones contenidas en el Plan General, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior y de acuerdo con las reglas siguientes:

a) Podrán constituir el objeto de estos Planes operaciones integradas o actuaciones aisladas que, en desarrollo de la estructura fundamental de la ordenación prevista por el Plan General, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

b) Contendrán las determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los Planes Parciales en los artículos 44 a 48 de esta Ley, incluyendo las reglas de edificabilidad y los módulos de reserva, sin perjuicio de la potestad del Gobierno de adaptar éstos a las especiales características del suelo urbano. En tanto el Gobierno no haga uso de la anterior potestad de adaptación, los Planes Generales de Ordenación Urbana podrán determinar los módulos de reserva aplicables.

c) Los Planes que tengan por objeto operaciones integradas contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, los plazos de ejecución y los sistemas de actuación. En los casos de propietario único, podrán contener las determinaciones relativas a las cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán.

Artículo 59.—Conjuntos de Interés Cultural.

1. La declaración de un Conjunto de Interés Cultural determinará la obligación del Ayuntamiento de redactar uno o varios Planes Especiales para la protección y, en su caso, saneamiento y renovación del área afectada, de conformidad con lo establecido en la legislación del Patrimonio Cultural Aragonés. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Parciales en los artículos 50 o 53 de esta Ley.

2. No obstante, no será preceptiva la formulación de este Plan Especial cuando el Ayuntamiento acuerde incorporar directamente en el Plan General de Ordenación Urbana las determinaciones propias de tales Planes Especiales.

3. Los Planes Especiales de protección deberán incorporar una memoria económica en la que se concreten las fuentes de financiación reales o previsibles para ejecutar las actuaciones previstas por ellos en los Conjuntos de Interés Cultural.

CAPITULO IV

INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS Y SUBSIDIARIOS

Sección 1.ª

ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 60.—Contenido.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales.

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

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

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

3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por éste. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Artículo 61.—Procedimiento.

1. Cualquier persona podrá formular a su costa Estudios de Detalle, cuya aprobación inicial corresponde al Alcalde, y la definitiva, al Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo.

2. En la tramitación de Estudios de Detalle de iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

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

b) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

c) El particular podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de esta Ley, cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el Ayuntamiento los haya iniciado efectivamente, y, tras su práctica y acreditación, podrá solicitar al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del Estudio.

d) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde su solicitud. En tal caso, la aprobación se acreditará mediante la correspondiente certificación, en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

Sección 2.ª

OTROS INSTRUMENTOS

Artículo 62.—Normas Subsidiarias.

1. Las Normas Subsidiarias de ámbito provincial tienen por objeto establecer la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicable en los Municipios que carezcan de Plan General. También cabrá incluir en dichas Normas la delimitación de los suelos urbanos de los Municipios que carezcan de ella, en el supuesto previsto en el artículo siguiente.

2. Las Normas a que se refiere el párrafo anterior podrán ser formuladas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

3. Aprobadas inicialmente las Normas, se someterán a información pública por plazo mínimo de un mes. También se dará audiencia a todos los Municipios afectados.

4. El mismo órgano plenario, en vista del resultado de la información pública, podrá aprobar provisionalmente las Normas, con las modificaciones que procedieren.

5. La aprobación definitiva de las Normas Provinciales corresponde al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, cuyo silencio tendrá valor denegatorio de la aprobación definitiva, en los términos de la legislación del procedimiento administrativo común.

Artículo 63.—Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

1. Los Municipios que carezcan de Plan General formularán un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, que deberá contener el señalamiento de los terrenos comprendidos en el mismo por contar con los requisitos establecidos en el artículo 13, letra a), de esta Ley. El resto de los terrenos del término municipal quedará clasificado como suelo no urbanizable.

2. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el artículo 50 de esta Ley.

Artículo 64.—Ordenanzas urbanísticas.

1. Mediante Ordenanzas urbanísticas, los Municipios podrán regular:

a) Los aspectos morfológicos y ornamentales 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.

2. Las Ordenanzas deberán ser conformes con la legislación sobre seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad para

discapacitados y calidad de las construcciones. En ningún caso podrán alterar el Plan General ni menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o del Patrimonio Cultural Aragonés.

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

CAPITULO V
DISPOSICIONES COMUNES

Sección 1.ª
SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Artículo 65.—Supuestos.

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

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

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

Artículo 66.—Plazos.

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

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

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

4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales, en aquellos supuestos en que, como consecuencia de la modificación del planeamiento aprobada definitivamente, el contenido de lo proyectado hubiese devenido urbanísticamente inviable, en todo o en parte.

Sección 2.ª
EFECTOS

Artículo 67.—Obligatoriedad.

1. Los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los Planes, Normas y Ordenanzas urbanísticos.

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

Artículo 68.—Ejecutividad.

Los Planes urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contengan. Si la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, los Planes carecerán de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la correspondiente rectificación.

Artículo 69.—Legitimación de expropiaciones.

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

Artículo 70.—Edificios fuera de ordenación.

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

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

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

Sección 3.ª
VIGENCIA Y ALTERACIÓN

Artículo 71.—Reglas generales.

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

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

3. Los propietarios tendrán derecho a instar la modificación del planeamiento de desarrollo siempre que no se vulnere el planeamiento general.

Artículo 72.—Revisión.

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

2. Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

Artículo 73.—Procedimiento de modificación.

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

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

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

2. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes, salvo en el caso del Plan General, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 50 de esta Ley para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las siguientes variantes:

a) En las modificaciones de los Planes Generales de Municipios capitales de Provincia o de los Planes Generales conjuntos de varios Municipios de distintas Provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

b) El informe negativo del Consejo o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el Ayuntamiento.

Artículo 74.—Requisitos especiales.

1. Cuando la modificación del Plan tendiera a incrementar el aprovechamiento residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, salvo que el incremento derive de aumentos de edificabilidad que precisen cesiones inferiores a doscientos metros cuadrados de superficie, debiendo ubicarse los nuevos espacios preferentemente en el ámbito objeto de la modificación.

2. Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico del suelo no urbanizable especial o 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 la superficie de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el Plan, así como el previo informe favorable de la Comisión Jurídica Asesora.

3. Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los Planes Parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.

Artículo 75.—Modificaciones dotacionales.

En todo caso, la modificación del destino de los terrenos reservados en los Planes para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses, aun tratándose de reservas establecidas en el Plan General. En las modificaciones de los Planes Generales de Municipios capitales de Provincia o de los Planes Generales conjuntos de varios Municipios de distintas Provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

TITULO TERCERO
INSTRUMENTOS ESPECIALES

CAPITULO I
PROYECTOS SUPRAMUNICIPALES

Artículo 76.—Objeto.

Mediante la aprobación de Proyectos Supramunicipales, podrá autorizarse la urbanización de suelo urbanizable no delimitado y de suelo no urbanizable genérico para actividades industriales o de servicios de especial importancia, grandes equipamientos colectivos y edificación de viviendas de promoción pública, siempre que requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno o exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados.

Artículo 77.—Declaración.

1. Con carácter previo, deberá producirse la declaración del interés supramunicipal del Proyecto.

2. Corresponde al Consejero competente por razón de la materia, previa audiencia a los Ayuntamientos afectados y con informe favorable del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, pronunciarse sobre la concurrencia del interés supramunicipal. A tal efecto, las personas o entidades promotoras podrán presentar propuestas de actuaciones, en las que se indicarán las características fundamentales de las mismas, justificando su interés supramunicipal. Transcurrido el plazo de tres meses desde la presentación de una propuesta sin producirse resolución expresa, aquélla se entenderá desestimada por silencio administrativo.

3. La declaración previa del interés supramunicipal será requisito necesario para que pueda seguirse el procedimiento de aprobación del Proyecto, pero no condicionará la resolución que se derive de la tramitación de dicho procedimiento.

Artículo 78.—Concurso para la ubicación.

1. El Consejero competente por razón de la materia podrá convocar concurso al objeto de seleccionar los terrenos más adecuados para la ubicación de los Proyectos Supramunicipales, conforme a las características fundamentales de la actuación propuesta.

2. Podrán concurrir al concurso cualesquiera personas que acrediten la disponibilidad del suelo necesario y la conformidad de los Ayuntamientos afectados.

3. El concurso se adjudicará a la oferta más ventajosa, de conformidad con las bases de la convocatoria.

Artículo 79.—Contenido.

1. Determinada la ubicación, en su caso, conforme a lo establecido en el artículo anterior, cabrá formular los Proyectos Supramunicipales, que contendrán un grado de detalle equivalente al del Plan Parcial y al del Proyecto de Urbanización, a los que sustituirán.

2. Los Proyectos Supramunicipales incorporarán, como mínimo, las siguientes determinaciones, plasmadas en los documentos y planos que resulten necesarios:

a) Estudios previos de las instalaciones o edificaciones objeto de la actuación.

b) Ordenación propuesta, con explicación de las soluciones adoptadas en cuanto al acceso rodado y aparcamiento de vehículos, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía y demás servicios urbanísticos, debiendo garantizarse el adecuado enlace con los sistemas generales.

c) Previsiones contenidas en el planeamiento territorial y urbanístico aplicable y articulación con las mismas, si las hubiere.

d) Análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.

e) Programación temporal de la ejecución del Proyecto, con previsión, en su caso, de distintas fases en la ejecución de las obras.

f) Estudio económico-financiero, en el que se precisarán los costes del Proyecto y las fuentes de financiación a utilizar y se justificará su viabilidad económica y el canon que en su caso deba pagarse al Municipio.

Artículo 80.—Procedimiento de aprobación.

1. Corresponde al promotor formular los distintos documentos que hayan de integrar el Proyecto Supramunicipal.

2. Presentada ante el Departamento competente la docu-

mentación correspondiente a un Proyecto, el mismo será sometido simultáneamente, por plazo de dos meses, a los trámites de audiencia de los Municipios afectados, información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. Asimismo, se recabarán cuantos informes sean preceptivos y aquellos otros cuya evacuación se considere conveniente.

3. Compete al Gobierno de Aragón aprobar los Proyectos Supramunicipales.

4. Cuando la realización del Proyecto requiera la tramitación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, no podrá producirse su aprobación hasta tanto no haya sido dictada la correspondiente Declaración de Impacto por el órgano competente.

5. Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del Proyecto sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.

Artículo 81.—Efectos.

1. La ejecución de los Proyectos Supramunicipales promovidos por particulares se realizará por el sistema de actuación de concesión de obra urbanizadora, que gestionará el Departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma correspondiente, conforme a lo establecido en los artículos 152 a 156 de esta Ley.

2. El acuerdo de aprobación del Proyecto podrá incorporar la declaración de utilidad pública o el interés social de las expropiaciones que, en su caso, sean necesarias para la ejecución del mismo, llevando implícita la declaración de necesidad de ocupación, en las condiciones establecidas por la legislación de expropiación forzosa.

3. Las determinaciones de ordenación contenidas en los Proyectos Supramunicipales vincularán a los instrumentos de planeamiento de los Municipios afectados y prevalecerán sobre los mismos. En todo caso, el Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes podrá ordenar la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en esta Ley.

CAPITULO II
CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 82.—Objeto.

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

2. Estos convenios tendrán carácter administrativo.

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

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

Artículo 83.—Convenios sobre planeamiento.

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

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

3. El Ayuntamiento estará obligado a tramitar la aprobación o alteración del planeamiento a la que se haya comprometido, pero conservará la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público. Si, finalmente, no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto, sin perjuicio de las indemnizaciones que pudieran proceder.

Artículo 84.—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.

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

3. Cuando los particulares que suscriban el convenio, contando con la conformidad de todos los propietarios afectados, asuman la completa responsabilidad de la urbanización en una unidad de ejecución o en una etapa completa de la misma, podrán definir su ejecución en todos los detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley.

4. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días sobre el proyecto de convenio.

CAPITULO III
PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Sección 1.ª
ORGANIZACIÓN

Artículo 85.—Constitución.

La Administración de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana deberán constituir su respectivo patrimonio público de suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

Artículo 86.—Naturaleza jurídica.

1. En todo caso, los ingresos obtenidos mediante enajenación de los terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente metálico se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio público de suelo.

2. En el supuesto de los patrimonios públicos de suelo constituidos por los municipios, los bienes que lo integren constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales.

Artículo 87.—Bienes integrantes.

Integrarán el correspondiente Patrimonio Público del Suelo los siguientes terrenos:

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

b) Los obtenidos como consecuencia de cesiones o expropiaciones urbanísticas de cualquier clase. El importe de las cesiones en metálico también se incorporará a este Patrimonio.

c) Los clasificados como suelo no urbanizable que se adquieran con la finalidad de incorporarlos al Patrimonio Público del Suelo.

Artículo 88.—Reservas de terrenos.

1. Los Planes Generales podrán establecer, sobre suelo clasificado como urbanizable no delimitado, reservas de te-

rrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

2. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, por un plazo máximo de cuatro años.

Sección 2.ª
OBJETO

Artículo 89.—Destino.

1. Los bienes del Patrimonio Público del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en los artículos siguientes y en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

2. No obstante, la Administración podrá enajenar, mediante subasta, los bienes del Patrimonio Público del Suelo cuando el planeamiento urbanístico atribuya a los terrenos una finalidad incompatible con los fines señalados en el párrafo anterior o cuando las circunstancias de situación, precio y otras análogas de los terrenos lo hagan aconsejable. Igualmente, la Administración podrá permutar, de acuerdo con la legislación de aplicación, los bienes del Patrimonio Público del Suelo por otros bienes inmuebles que precise la Administración a efectos urbanísticos.

Artículo 90.—Cesiones onerosas.

1. Los terrenos pertenecientes al Patrimonio Público de Suelo con calificación adecuada a los fines establecidos en el párrafo primero del artículo anterior sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso, salvo en los supuestos previstos en el párrafo segundo del mismo artículo anterior y en el caso de cesión a entidades de carácter benéfico y social que promuevan viviendas de protección pública.

2. Su precio no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que les corresponda, siempre que no supere los valores legales de repercusión establecidos por la legislación de viviendas protegidas.

3. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, así como precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

4. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso.

Artículo 91.—Cesiones gratuitas.

1. En casos justificados, podrán las Administraciones ceder terrenos del Patrimonio Público de Suelo, gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico, para ser destinados a viviendas de protección pública, mediante concurso cuyo pliego de condiciones establecerá las condiciones previstas en el artículo anterior.

2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera, podrán también las Administraciones ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el dominio de terrenos en favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro, para destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos Municipios.

Artículo 92.—Cesiones entre Administraciones.

Los Ayuntamientos, la Administración de la Comunidad Autónoma y sus respectivas entidades instrumentales podrán transmitirse terrenos, directamente e incluso a título gratuito, comprendidos los del Patrimonio Público de Suelo, con fines de promoción pública de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras instalaciones de uso público o interés social.

Artículo 93.—Derecho de superficie.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los Ayuntamientos y las demás personas públicas podrán constituir derechos de superficie en terrenos de los patrimonios públicos de suelo respectivos, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

2. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores para los diversos supuestos.

TITULO CUARTO
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I
INSTRUMENTOS GENERALES

Artículo 94.—Finalidades.

La ejecución del planeamiento se desarrollará sistemáticamente mediante Proyectos de Urbanización, en unidades de ejecución que garanticen el reparto equitativo de beneficios y cargas, a través de uno de los sistemas de actuación, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

Artículo 95.—Competencias.

1. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los Municipios, y se desarrollará a través de los sistemas de actuación directa o indirecta regulados en la presente Ley.

2. La ejecución de los Proyectos Supramunicipales corresponde al Departamento competente por razón de la materia, que aplicará, si es preciso, los sistemas de expropiación o concesión de obra urbanizadora.

Artículo 96.—Presupuestos de ejecución.

1. La ejecución del planeamiento urbanístico requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En suelo urbano, será suficiente la aprobación del Plan General, si éste contuviera su ordenación detallada. A falta de ordenación detallada, se precisará la previa aprobación del correspondiente Plan Especial o, en su caso, Estudio de Detalle.

3. En suelo urbanizable, se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector.

4. Las obras aisladas y de remodelación previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado se ejecutarán asistemáticamente mediante Proyectos de Obras Ordinarias.

Artículo 97.—Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el suelo urbano y los Planes Parciales y Especiales.

2. Los Proyectos de Urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del Proyecto. Tampoco podrán modificar las previ-

siones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

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

4. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será el mismo establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de esta Ley.

Artículo 98.—Proyectos de Obras Ordinarias.

1. En suelo urbano consolidado, se realizarán Proyectos de Obras Ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

2. Los Proyectos de Obras Ordinarias se regirán por lo establecido en la legislación de régimen local, pero, en todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

Artículo 99.—Unidades de ejecución.

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

2. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En suelo urbano, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

3. La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el Plan General y, en su caso, en los Planes Especiales para el suelo urbano, así como en los Planes Parciales para el suelo urbanizable. Su modificación o supresión, así como su establecimiento, cuando los Planes no contuvieran la delimitación, seguirá el mismo procedimiento de aprobación establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de esta Ley.

4. La delimitación de unidades de ejecución para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano consolidado requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado, mediante la modificación del Plan General y la consiguiente aplicación de las obligaciones establecidas en el artículo 18 de esta Ley, salvo en su letra d), conforme a lo previsto en el párrafo 1 del artículo 102 de esta misma Ley.

CAPITULO II

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 100.—Definiciones.

1. El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característicos, resultante de las determinaciones establecidas por el planeamiento, de acuerdo con la Ley.

2. El aprovechamiento urbanístico subjetivo indica la superficie construible de uso y tipología característicos que el titular de un terreno y la Administración Municipal, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

Artículo 101.—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 distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y los costes generados por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución no podrá diferir en más de un quince por ciento del correspondiente a cualquier otra unidad de ejecución del mismo sector.

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 incluidos en el mismo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

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

Artículo 102.—Aprovechamiento en suelo urbano.

1. En suelo urbano consolidado y en las operaciones de rehabilitación o reforma integral en suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.

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

3. En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo primero de este artículo para la renovación o reforma integral. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde a la Administración.

4. El Plan General de Ordenación Urbana podrá prever que el destino de los inmuebles singulares del Patrimonio Cultural Aragonés y de los protegidos por el planeamiento urbanístico a usos hosteleros y comerciales no consuma la edificabilidad correspondiente a la unidad de ejecución o al sector.

Artículo 103.—Aprovechamiento en suelo urbanizable.

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

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

3. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde a la Administración.

Artículo 104.—Diferencias de aprovechamiento.

1. Cuando los aprovechamientos objetivos de una unidad de ejecución superen al aprovechamiento medio del sector en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable no delimitado o al aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, el excedente corresponderá al Ayuntamiento, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales.

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

3. En defecto del procedimiento de compensación previsto en el párrafo primero de este artículo, cuando el aprovechamiento objetivo atribuido a una propiedad o unidad de ejecución sea inferior a su aprovechamiento subjetivo, el Ayuntamiento podrá:

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

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

Artículo 105.—Bienes de dominio público.

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

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

CAPITULO III

OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

Sección 1.ª

MODALIDADES

Artículo 106.—Definiciones.

1. Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los Municipios se calificarán como sistemas generales o dotaciones locales.

2. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del Municipio previstos por el Plan General.

3. Las dotaciones locales comprenden las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

Artículo 107.—Sistemas generales.

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán:

a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de ejecución, cuando ello sea posible.

b) Cuando la modalidad anterior no fuera practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de un sector o del suelo urbanizable delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

c) Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

Artículo 108.—Dotaciones locales.

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de dotaciones locales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución en que se incluyan.

Artículo 109.—Suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa, asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias. En este caso el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

Sección 2.ª

OCUPACIÓN DIRECTA

Artículo 110.—Concepto.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución excedentaria.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por el Ayuntamiento del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución excedentaria en la que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento, que tendrá carácter neto, al llevar incorporada la cesión obligatoria de aprovechamiento al Ayuntamiento.

Artículo 111.—Procedimiento.

La aplicación de la ocupación directa para la obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

1.ª Se publicará y notificará a los interesados la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos subjetivos correspondientes a cada uno de ellos y unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos.

2.ª La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la anterior notificación, y en tal momento se levantará acta, en la que el Ayuntamiento hará constar, al menos:

a) Lugar y fecha de otorgamiento.

b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.

c) Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.

d) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

3.ª Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

Artículo 112.—Indemnización.

1. Los propietarios afectados por las ocupaciones directas tendrán derecho a ser indemnizados por el período de tiempo

que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación correspondiente a la unidad de ejecución en que hubieren sido integrados.

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado Proyecto de Reparcelación, los interesados podrán advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

3. A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurriesen tres meses sin que el Ayuntamiento la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación, que fijará el justiprecio correspondiente. La valoración se entenderá referida al momento de iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

CAPITULO IV
EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 113.—Supuestos expropiatorios.

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya establecido este sistema de actuación para la unidad de ejecución correspondiente.

b) Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la delimitación y actuación en unidades de ejecución o por ocupación directa.

c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo, antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.

d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.

e) En los demás supuestos legalmente previstos.

Artículo 114.—Función social de la propiedad.

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

2. A estos efectos, constatado el incumplimiento del plazo, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento del propietario requiriendo el cumplimiento. Si transcurrieran seis meses desde el requerimiento sin que el propietario haya iniciado el proceso de cumplimento de la obligación de urbanizar o edificar, se iniciará el correspondiente expediente.

3. En estos casos, del justiprecio se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.

Artículo 115.—Deber de edificar.

1. Los Ayuntamientos que dispusieran de Patrimonio Municipal del Suelo incluirán en el mismo las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.

2. En todo caso, en el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, el Ayuntamiento resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino de los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas de protección pública o, cuando ello no resulte conveniente, a otros fines de interés social.

3. El incumplimiento por parte del Ayuntamiento del plazo de dieciocho meses para edificar habilitará al antiguo propietario a solicitar la reversión de las mismas.

Artículo 116.—Superficies expropiables.

Si para la regularización o formación de manzanas o espacios libres conviene suprimir algún patio, calle, plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquéllas, a solicitud de los propietarios.

Artículo 117.—Servidumbres.

1. Cuando para la ejecución de un Plan no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, si no se obtuviere convenio con el propietario, con arreglo al procedimiento de la legislación de expropiación forzosa, siempre que el justiprecio que procediere abonar no exceda de la mitad del importe correspondiente a la expropiación completa del dominio.

2. Cuando hubieren de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del Plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la citada legislación expropiatoria.

Artículo 118.—Prohibición de construcciones.

Sobre la superficie objeto de expropiación no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, salvo en los casos previstos en el artículo 70 de esta Ley, previa autorización del Ayuntamiento.

Artículo 119.—Plazo.

1. La expropiación forzosa deberá tener lugar en el plazo máximo de cuatro años desde la producción del supuesto determinante de su aplicación.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación, los interesados podrán advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, en los mismos términos establecidos en relación con la ocupación directa en el artículo 112, párrafos segundo y tercero, de esta Ley.

TITULO QUINTO
SISTEMAS DE ACTUACIÓN

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1.ª
REGLAS COMUNES

Artículo 120.—Modalidades.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación, directa o indirecta, que el Ayuntamiento elija en cada caso.

2. Constituyen modalidades de actuación administrativa directa los sistemas de expropiación y cooperación.

3. Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora.

Artículo 121.—Elección.

1. La elección del sistema de actuación se llevará a cabo en el planeamiento o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución. Siempre que el planeamiento general lo permita y así se prevea en el proyecto de planeamiento de desarrollo de iniciativa privada, la Administración deberá fijar el sistema o sistemas de actuación indirecta propuestos por los particulares. Para que la propuesta de aplicación del sistema de compensación sea vinculante, el proyecto de planeamiento deberá ser suscrito por propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad o unidades a ejecutar por dicho sistema.

2. En el ámbito del suelo urbano no consolidado en el que no sea preciso planeamiento de desarrollo, siempre que el planeamiento general lo permita, se fijará el sistema de actuación propuesto por la iniciativa privada, aplicándose lo establecido en el párrafo anterior respecto al sistema de compensación.

3. Cuando un sistema de actuación indirecta no estuviere siendo desarrollado conforme a los plazos fijados en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se considerará justificada su sustitución, que se acordará por el Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por plazo común de veinte días.

Artículo 122.—Reducción de cargas.

Cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución del suelo urbano no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

Artículo 123.—Gastos de urbanización.

1. En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios y demás titulares de aprovechamientos subjetivos se comprenderán, en su caso, los siguientes conceptos:

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

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

c) El coste de los Planes de desarrollo y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la reparcelación.

d) En los supuestos de actuación mediante el sistema de concesión de obra urbanizadora, el coste de los Planes de desarrollo y de los Proyectos de Urbanización y los demás gastos acreditados en los términos establecidos reglamentariamente, que se abonará, en su caso, a quien hubiese promovido útilmente la aplicación del sistema sin resultar adjudicatario de la concesión.

2. El pago de los gastos de urbanización podrá realizarse, previo acuerdo de la Administración con los propietarios interesados, cediendo éstos terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

3. Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios y titulares en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

Sección 2.ª
REPARCELACIÓN

Artículo 124.—Objeto.

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

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

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

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

Artículo 125.—Contenido.

El Proyecto de Reparcelación se ajustará a los siguientes criterios, salvo que los propietarios, por unanimidad, adopten otros diferentes:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las correcciones que procedan por aplicación de los coeficientes de ponderación previstos en el planeamiento o que deriven de la situación y características de cada parcela en la unidad de ejecución, determinadas en la forma que señale la normativa sobre fijación de valores catastrales.

Si el valor básico de repercusión no estuviese fijado por la Administración tributaria conforme a las determinaciones del Plan en ejecución, se calculará con las mismas reglas que se utilizan para su fijación por la citada Administración tributaria.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, mejoras y demás derechos que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al Proyecto en concepto de gastos de urbanización.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al Proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado, siempre que éste acredite haberlas ejecutado a su costa.

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público, deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en el apartado b) de este mismo artículo, sin incluir los costes de urbanización.

El exceso de aprovechamiento privado en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

f) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independien-

tes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

h) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Artículo 126.—Exclusiones.

No serán objeto de nueva adjudicación en el expediente reparcelatorio, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuese necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.

b) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda con arreglo al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea igual o inferior al quince por ciento de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

c) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando las edificaciones se destinen a usos no incompatibles con el planeamiento y el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.

d) Los inmuebles del Patrimonio Cultural Aragonés.

Artículo 127.—Reparcelación económica.

1. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al Plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

2. En este caso, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor del Ayuntamiento y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

Artículo 128.—Suspensión de licencias.

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

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

Artículo 129.—Procedimiento.

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el mismo establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de esta Ley, con la salvedad de que la iniciativa privada deberá producirse exclusivamente en el marco del correspondiente sistema de actuación.

2. No obstante, cuando estuvieran de común acuerdo la totalidad de los propietarios o, en su caso, el propietario único de la unidad de ejecución, podrán presentar para su directa aprobación definitiva por el Ayuntamiento propuesta de reparcelación formalizada en escritura pública, previa observancia del trámite de información pública, que los interesados podrán promover por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de esta Ley, cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el Ayuntamiento haya iniciado efectivamente el trámite.

Artículo 130.—Efectos.

El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Artículo 131.—Normalización de fincas.

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

2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al quince por ciento ni a las edificaciones existentes. Las diferencias se compensarán en metálico.

3. La normalización se acordará por el Ayuntamiento Pleno, con trámite de audiencia de los interesados por plazo de quince días.

CAPITULO II
SISTEMAS DE ACTUACIÓN DIRECTA

Sección 1.ª
SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 132.—Caracteres.

1. En el sistema de expropiación, la Administración obtiene todos los terrenos y ejecuta la obra de urbanización. También puede ejecutar las obras de edificación.

2. La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

3. La aplicación del sistema de expropiación exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados en la unidad de ejecución. Dicha relación habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días.

Artículo 133.—Liberación.

1. La Administración expropiante podrá, excepcionalmente, liberar de la expropiación a determinados derechos y bienes de propiedad privada o patrimoniales, mediante la imposición de las condiciones, términos y proporción en que habrán de vincularse los propietarios de los mismos a la gestión urbanística y las garantías para el supuesto de incumplimiento.

2. Una vez aprobadas las anteriores condiciones por la Administración expropiante, deberán ser aceptadas por el propietario de los bienes a liberar, abriéndose un período de información pública por término de veinte días, con carácter previo a la adopción del acuerdo de liberación por parte del órgano expropiante.

3. En ningún caso podrá aprobarse la liberación si la expropiación viene motivada por incumplimiento de los deberes urbanísticos del artículo 114.

Artículo 134.—Parcelas resultantes.

Finalizada en vía administrativa la expropiación de todos los terrenos afectados y aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento podrá ceder las parcelas resultantes, conforme al régimen aplicable a los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, siempre que en la correspondiente transmisión quede garantizada la subrogación del adquirente en la posición del transmitente por lo que hace al cumplimiento, en los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento, de los deberes urbanísticos aún pendientes y, en concreto, del de urbanización de los terrenos o, en su caso, realización simultánea de las obras de edificación y las de urbanización necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar.

Sección 2.ª
SISTEMA DE COOPERACIÓN

Artículo 135.—Caracteres.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, salvo cuando la reparcelación se hubiere tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

Artículo 136.—Gastos.

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta, sin que puedan exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

2. El Ayuntamiento también podrá, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización. El beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento el interés legal correspondiente, desde el momento en que éste realice las obras.

Artículo 137.—Colaboración.

Los propietarios que representen, al menos, el veinticinco por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución podrán:

a) Constituir asociaciones administrativas de propietarios, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

b) Ofrecer su colaboración al Ayuntamiento, que se concretará en la entrega de planos, documentos y cualquier tipo de antecedentes, así como en la elaboración y presentación del Proyecto de Reparcelación, que el Ayuntamiento estará obligado a tramitar de acuerdo con las reglas establecidas al efecto en la presente Ley.

CAPITULO III
SISTEMAS DE ACTUACIÓN INDIRECTA

Sección 1.ª
SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Artículo 138.—Caracteres.

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

Artículo 139.—Estatutos y Bases.

1. Los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución presentarán, en el plazo establecido por el planeamiento y, en su defecto, en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan o de la delimitación de la unidad de ejecución, los proyectos de Estatutos de la Junta de Compensación y Bases de Actuación de ésta ante el Ayuntamiento respectivo.

2. El procedimiento de aprobación de los anteriores proyectos de Estatutos y Bases será el mismo establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de esta Ley, con la salvedad de entender limitada la iniciativa privada al porcentaje de propietarios establecido en el párrafo anterior.

Artículo 140.—Incorporaciones y expropiaciones.

Los propietarios dispondrán del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal aprobatorio de los Estatutos y Bases para incorporarse a la Junta de Compensación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. Podrán también incorporarse empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución.

Artículo 141.—Procedimiento conjunto.

Los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar a la aprobación definitiva del Ayuntamiento, conjunta o separadamente, las propuestas de Estatutos, Bases de Actuación, Proyecto de Reparcelación y, en su caso, Proyecto de Urbanización, procediendo tras su aprobación a constituir la Junta, en los términos establecidos en el artículo anterior.

Artículo 142.—Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, disfrutando de consideración administrativa a los efectos previstos en esta Ley.

2. Los cargos del órgano rector de la Junta recaerán necesariamente en personas físicas, formando parte del mismo un representante del Ayuntamiento.

3. Los acuerdos de la Junta serán susceptibles de recurso ante el Ayuntamiento Pleno.

4. La Junta podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros.

Artículo 143.—Reparcelación.

Corresponde a la Junta de Compensación, en el plazo de los seis meses siguientes a su constitución, formular el Proyecto de Reparcelación, conforme a lo establecido en los Estatutos y, en todo caso, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

Artículo 144.—Transmisiones.

1. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

2. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 145.—Responsabilidad.

1. La Junta de Compensación será directamente responsa-

ble, frente al Ayuntamiento, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará al Ayuntamiento para expropiar sus respectivos derechos, correspondiendo a la Junta la condición jurídica de beneficiaria.

Sección 2.ª
SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA

Artículo 146.—Caracteres.

1. En el sistema de ejecución forzosa, el Ayuntamiento ocupa los terrenos necesarios en favor de una Comisión Gestora, que realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.

2. El Ayuntamiento acordará la utilización de este sistema cuando se produjera el incumplimiento de cualquiera de los deberes inherentes al sistema de compensación y lo soliciten los propietarios que representen una cuarta parte, al menos, de la superficie de la unidad de ejecución.

3. El acto por el que se determine el sistema de ejecución forzosa se notificará a los propietarios, otorgándoles el plazo de un mes para adherirse al mismo.

4. Con independencia del ejercicio del derecho de adhesión a la ejecución, todos los propietarios de terrenos de la unidad de ejecución formarán parte necesariamente de la comunidad de reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

Artículo 147.—Comisión Gestora.

1. En el sistema de ejecución forzosa, la ejecución del planeamiento corresponde a una Comisión Gestora, con naturaleza jurídica y facultades idénticas a las de la Junta de Compensación.

2. Los Estatutos de dicha Comisión se elaborarán y aprobarán por el Ayuntamiento.

3. La Comisión se compone por representantes, a partes iguales, de los propietarios y del Ayuntamiento. Los miembros representantes de los propietarios serán elegidos, de entre ellos, por los que se hubieren adherido en plazo a la gestión del sistema. Los miembros representantes del Ayuntamiento serán designados y revocados libremente por éste. En todo caso, el Presidente de la Comisión, que dispondrá de voto de calidad en las votaciones, será elegido por todos sus miembros entre los representantes del Ayuntamiento. Asumirá las funciones de Secretario un empleado municipal.

Artículo 148.—Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación, además del contenido común previsto en el artículo 125 de esta Ley, determinará las parcelas resultantes destinadas a compensar los gastos de urbanización previstos y sus posibles rectificaciones.

Artículo 149.—Ocupaciones.

1. La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará al Ayuntamiento para proceder inmediatamente y sin ulterior trámite a la ocupación, en favor de la Comisión Gestora, de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, siempre y cuando se prevea simultáneamente el inicio de las actuaciones correspondientes.

2. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá acordar, en favor de la Comisión Gestora, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición sobre los mismos como titular fiduciario.

3. Igualmente podrá el Ayuntamiento proceder a la inscripción registral a su favor del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo establecido en el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 150.—Urbanización.

1. La Comisión Gestora acordará las modalidades a adoptar para la realización de las obras y su financiación. Tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación, podrá enajenar los terrenos reservados para atender los gastos de urbanización o contratar con empresas urbanizadoras la ejecución material de las obras, a cambio de determinado aprovechamiento lucrativo con cargo a dichos terrenos.

2. En todo caso, las enajenaciones y obras se realizarán conforme a las prescripciones de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas relativas a capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación.

Artículo 151.—Liquidación.

Concluidas las obras, el aprovechamiento urbanístico sobrante, tras atender a los gastos de urbanización, se distribuirá entre los propietarios, en la proporción que corresponda a sus respectivos bienes originarios.

Sección 3.ª
SISTEMA DE CONCESIÓN DE OBRA URBANIZADORA

Artículo 152.—Caracteres.

En el sistema de concesión de obra urbanizadora, el urbanizador realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes, obteniendo su retribución conforme a lo convenido con el Ayuntamiento.

Artículo 153.—Adjudicación.

1. Determinado este sistema de actuación, el Ayuntamiento procederá a la convocatoria y adjudicación de la concesión, conforme a las prescripciones de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas relativas a capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación.

2. La convocatoria describirá las labores a realizar por el urbanizador, que podrán consistir en la formulación de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Reparcelación, distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, con memorias de calidades, características básicas, costes máximos y plazos de construcción correspondientes.

3. En la convocatoria, el Ayuntamiento puede comprometer también el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo que considere de interés general prioritario.

4. Conforme al siguiente orden de preferencia, tendrán derecho a subrogarse en la posición del urbanizador que hubiere resultado adjudicatario, asumiendo y garantizando sus mismos compromisos y obligaciones:

a) Los propietarios de terrenos que representen más del cincuenta por ciento de la superficie afectada por la actuación. A tal efecto, los propietarios deberán constituir una entidad con personalidad jurídica propia que asumirá la responsabilidad en la gestión de la obra urbanizadora.

b) Quien hubiese formulado los instrumentos de planeamiento y gestión que determinaron la aplicación del sistema de concesión de obra urbanizadora.

Artículo 154.—Responsabilidad.

El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compen-

saciones necesarias para ejecutar el planeamiento será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el urbanizador responsable de la actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes.

Artículo 155.—Retribución.

1. El urbanizador obtendrá su retribución a costa de los propietarios, en terrenos edificables o en metálico, en los términos establecidos en la concesión.

2. La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación.

3. La retribución en metálico se hará efectiva mediante cuotas de urbanización acordadas entre urbanizador y propietarios o, en su defecto, aprobadas por el Ayuntamiento, que habrán de satisfacer los propietarios, quedando sujetos los terrenos al pago de tales cuotas, como carga real, que figurará en el Proyecto de Reparcelación. El urbanizador podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cuotas adeudadas por los propietarios.

Artículo 156.—Ocupaciones.

El Ayuntamiento, en los términos establecidos en la concesión, procederá a la ocupación inmediata de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.

TITULO SEXTO
EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPITULO I
NORMAS DE DIRECTA APLICACIÓN

Artículo 157.—Protección del paisaje.

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

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

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

Artículo 158.—Alturas.

1. Mientras no exista Plan que lo autorice no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas, edificados en más de dos terceras partes, los Ayuntamientos sólo podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

Artículo 159.—Distancia de vías.

1. Las construcciones y cierres que se realicen con obras de fábrica u otros elementos permanentes, en zonas no consolidadas por la edificación, en defecto de alineaciones y rasantes establecidas por el planeamiento, tendrán que desplazarse un mínimo de tres metros del límite exterior de la calzada de la vía pública a que den frente, salvo que por aplicación de otra legislación proceda una distancia superior.

2. Se excluye de la anterior obligación la colocación de mojones o postes destinados a delimitar la propiedad rústica, sin impedir el acceso a la misma.

CAPITULO II
EDIFICACIÓN FORZOSA

Artículo 160.—Obligación de edificar.

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá emprender la edificación o cesar el uso inadecuado dentro del plazo fijado en el planeamiento, y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.

2. La edificación en los supuestos referidos en el párrafo anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde el inicio de las obras.

3. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un período máximo igual a los mismos.

4. Se entiende por construcciones inadecuadas las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.

Artículo 161.—Registro de Solares.

1. Los Ayuntamientos que cuenten con Plan General podrán constituir un Registro de Solares, de carácter público, en el que se incluirán los solares y las construcciones en ruina o inadecuadas, una vez transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos en el artículo anterior.

2. Los Ayuntamientos que carecieran de Registro de Solares, en los mismos casos podrán expropiar los solares o construcciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, conforme a lo establecido en el artículo 114 de esta Ley.

Artículo 162.—Inclusión.

1. El acuerdo municipal de inclusión en el Registro de Solares contendrá la valoración del terreno, la edificabilidad y los plazos incumplidos y determinará la imposibilidad para su titular de iniciar o proseguir la edificación, con aplicación del régimen de venta forzosa establecido en los artículos siguientes.

2. Hasta la convocatoria de subasta, la inclusión en el Registro no impedirá la solicitud de licencia o el inicio o reanudación de la edificación, en cuyo caso la inclusión quedará sin efecto.

Artículo 163.—Venta forzosa.

1. El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a concurso público, bajo el tipo de licitación que resultare de la valoración del terreno. El precio obtenido se entregará al propietario.

2. Si el concurso público fuere declarado desierto, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un veinticinco por ciento.

3. Si el segundo concurso público también quedare desierto, el Ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble, por el precio de la última licitación, con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 164.—Cese de efectos.

Transcurridos los plazos establecidos en el artículo anterior sin que el Ayuntamiento hubiera ejercido las correspondientes actividades, la inclusión del inmueble en el Registro de Solares quedará sin efectos.

Artículo 165.—Obligaciones del adquirente.

1. El adquirente de solares y construcciones en el procedi-

miento de venta forzosa a que se refiere este capítulo quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año, a partir de la fecha de toma de posesión de la finca, e imprimirles el desarrollo adecuado para su normal terminación, conforme a lo establecido en el artículo 160.2 de esta Ley.

2. El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

CAPITULO III
LICENCIAS

Sección 1.ª
MODALIDADES

Artículo 166.—Reglas comunes.

1. Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el Municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

2. Los Municipios podrán establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

3. El cómputo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

Artículo 167.—Licencia de actividad clasificada.

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

Artículo 168.—Licencia de apertura.

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

Artículo 169.—Licencia de ocupación.

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

Artículo 170.—Licencia de instalación.

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

Artículo 171.—Resolución única.

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

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

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

Sección 2.ª
LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 172.—Actos sujetos.

Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren los Planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 173.—Régimen.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 174.—Suministros.

Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

Artículo 175.—Procedimiento.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado en el artículo 171 de esta Ley:

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

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

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

d) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses.

El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratare de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

Artículo 176.—Silencio administrativo.

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

Artículo 177.—Administración de la Comunidad Autónoma.

1. Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo lo dispuesto en los párrafos siguientes de este artículo.

2. Cuando se trate de realizar grandes obras de ordenación territorial y cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión del proyecto de que se trate al Ayuntamiento correspondiente, para que en el plazo de un mes, notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado al Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, quien lo elevará al Gobierno de Aragón, previo informe del Consejo de Ordenación del Territorio. El Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en los artículos 71 a 75 de esta Ley.

4. Tanto si el Gobierno decidiera la ejecución del proyecto, en el caso previsto en el párrafo anterior, como si transcurriese el plazo para la intervención municipal prevista en el párrafo segundo sin comunicarse la oportuna resolución, la Administración de la Comunidad Autónoma procederá inmediatamente a realizar los actos correspondientes.

CAPITULO IV
PARCELACIONES

Artículo 178.—Definiciones.

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

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

Artículo 179.—Parcelaciones ilegales.

1. Se considera ilegal, a afectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. En defecto de caracterización en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

Artículo 180.—Parcelas indivisibles.

1. No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

2. Son indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie, o en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 181.—Régimen.

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En ningún caso se consideran solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

Artículo 182.—Licencia o declaración.

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que la contenga. Asimismo, las parcelaciones rústicas se sujetan a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

Artículo 183.—Procedimiento.

1. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 173 a 177 de esta Ley, salvo las especialidades consignadas en los párrafos siguientes.

2. Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar. En las solicitudes de licencias de parcelación urbanística será necesario también presentar un plano a escala adecuada de las fincas resultantes de la parcelación.

3. Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

4. En estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

CAPITULO V
DEBER DE CONSERVACIÓN

Sección 1.ª
ORDENES DE EJECUCIÓN

Artículo 184.—Contenido.

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

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

3. Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones el estado de ruina de las mismas, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, de conformidad con lo establecido en el artículo 192 de esta Ley.

Artículo 185.—Procedimiento.

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

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

Artículo 186.—Subvenciones.

1. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el Ayuntamiento podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.

2. En todo caso, el Ayuntamiento deberá subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

3. La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio Ayuntamiento, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

Artículo 187.—Opción.

1. Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el Municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.

2. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo por circunstancias objetivas sobrevenidas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite ordinario del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

Artículo 188.—Cumplimiento.

1. La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el Ayuntamiento compruebe su adecuación a lo ordenado.

2. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

Artículo 189.—Ejecución forzosa.

1. La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a tres meses, sin que el importe de cada una de ellas pueda exceder del cinco por ciento del presupuesto de las obras, hasta un máximo de cinco multas.

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

Artículo 190.—Areas especiales de conservación.

1. Los Ayuntamientos podrán delimitar áreas especiales de conservación, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, cuando la especial degradación o interés de determinados entornos urbanos así lo aconseje, en las cuales podrán realizarse actuaciones integrales de rehabilitación aplicando los regímenes de gestión establecidos en esta Ley.

2. En las áreas especiales de conservación, los propietarios de toda construcción o edificación deberán encomendar a técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de la misma. Los informes, cuya eficacia queda sujeta al correspondiente visado colegial y a su presentación en el municipio en el plazo de tres meses tras el vencimiento de cada período de cinco años, describirán el estado actual de la construcción o edificación y propondrán, en su caso, las medidas correctoras de las deficiencias observadas, así como su grado de ejecución.

3. No podrá declarase la situación legal de ruina de las construcciones o edificaciones situadas en áreas de especial conservación cuando no hubiesen sido realizadas las inspecciones periódicas o las medidas correctoras a las que se refiere el párrafo anterior.

Sección 2.ª
DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 191.—Supuestos.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, se aplicará lo establecido en el artículo 188.2 de esta Ley.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Alcalde, bajo su responsabilidad, aunque a costa de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de éstos.

Artículo 192.—Alteración de la ruina.

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en un plazo de seis meses las necesarias obras de conservación, hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo.

2. En todo caso, cuando el Municipio opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

TITULO SEPTIMO
DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPITULO I
INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 193.—Competencias.

1. Los Municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, las mancomunidades y, en su caso, las comarcas

llevarán a cabo funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.

2. Corresponde al Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes el ejercicio de las más amplias funciones inspectoras en toda la Comunidad Autónoma. No obstante, su actuación inspectora se encaminará preferentemente a impedir actividades de parcelación o urbanización que sean ilegales, a proteger los sistemas generales y a defender el orden jurídico de interés supramunicipal.

Artículo 194.—Facultades.

1. Los inspectores urbanísticos están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora. Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial.

2. Los inspectores urbanísticos podrán recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado.

3. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

Artículo 195.—Funciones.

1. Corresponde a los inspectores urbanísticos, en su ámbito de competencias, el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación urbanística, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación urbanística.

c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.

2. Las funciones inspectoras no podrán comportar ninguna disminución de las obligaciones que correspondan a los interesados conforme a la legislación urbanística.

CAPITULO II

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

Artículo 196.—Obras y usos en curso de ejecución.

Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

Artículo 197.—Obras terminadas.

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

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

3. El mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.

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

Artículo 198.—Competencias autonómicas.

1. El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá subrogarse en las competencias del Alcalde reguladas en los dos artículos anteriores, tras requerirle para su ejercicio, sin que en el plazo de los diez días siguientes se haya iniciado el oportuno procedimiento municipal.

2. El mismo Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo dispondrá directamente de las facultades establecidas en los dos artículos anteriores en relación con las construcciones en suelo urbanizable o no urbanizable llevadas a cabo sin la autorización regulada en el artículo 25 de esta Ley, cuando la misma fuera necesaria, o contra las condiciones de dicha autorización establecidas, en su caso, en el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

Artículo 199.—Suspensión de licencias.

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

2. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 200.—Revisión.

1. Las licencias, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en los artículos 102 y 103 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, dentro de los mismos plazos establecidos para la revisión por los preceptos citados en el párrafo anterior, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias u órdenes de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolas conforme a lo establecido en los artículos 65 y 66 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos

destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

Artículo 201.—Suspensión de suministros.

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones serán notificadas a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de cinco días a la suspensión de los correspondientes suministros.

2. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

Artículo 202.—Sujeción a otros regímenes.

Lo dispuesto en este Capítulo se entiende sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización, concesión o cualquier otro al que estuvieran sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo.

CAPITULO III

RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 203.—Infracciones leves.

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de veinticinco mil a quinientas mil pesetas:

a) La realización de actos de parcelación sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables.

b) La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad.

c) El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

d) El incumplimiento de escasa entidad de las determinaciones de las Normas u Ordenanzas de edificación o del Proyecto de Urbanización.

e) El incumplimiento por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley.

f) Las acciones u omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.

g) La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.

Artículo 204.—Infracciones graves.

Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de quinientas mil una pesetas a cinco millones de pesetas:

a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones, siempre que no estén tipificados como infracción muy grave.

b) La realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como infracción muy grave.

c) El exceso de edificación, en altura, ocupación, parcela mínima, superficie construida o volumen, sobre la edificabilidad permitida en la licencia.

d) La ejecución, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor en edificaciones calificadas como fuera de ordenación, salvo los casos autorizados.

e) El incumplimiento, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

f) La realización de construcciones sin licencia que menoscaben gravemente la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.

g) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, cuando el grado de deterioro sea importante.

h) El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación.

Artículo 205.—Infracciones muy graves.

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de cinco millones una pesetas a cincuenta millones de pesetas:

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

b) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto exigibles.

c) La realización de actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistemas generales, equipamientos, zonas verdes, espacios libres y suelo no urbanizable especial.

d) El derribo de edificaciones objeto de protección especial conforme a la legislación urbanística.

Artículo 206.—Responsables.

1. En las infracciones en materia de urbanización, uso del suelo y edificación serán responsables el promotor, el constructor y los técnicos directores.

2. En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales de los terrenos posteriormente divididos y también el promotor de la actividad, considerando por tal al agente o intermediario que intervenga en la operación.

3. En las infracciones consistentes en el incumplimiento de las obligaciones de exigir licencia y de suspender los suministros serán responsables las empresas suministradoras de los servicios.

4. En las infracciones al deber de conservación serán responsables los propietarios de las edificaciones o instalaciones.

5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y del beneficio derivado de la comisión de la infracción.

Artículo 207.—Graduación de sanciones.

1. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción, conforme a los criterios establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.

3. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

4. Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones deberán afectarse a actividades urbanísticas.

Artículo 208.—Obligaciones adicionales.

Con independencia de las sanciones personales, la Administración debe imponer las obligaciones de restaurar el orden urbanístico alterado, reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal e indemnizar los daños y perjuicios causados.

Artículo 209.—Prescripción.

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años, de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. El cómputo de los plazos de prescripción se iniciará cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

4. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años de su imposición; las impuestas por faltas graves, a los dos años, y las impuestas por faltas leves, al año.

Artículo 210.—Competencias.

1. Corresponde sancionar al Alcalde por las infracciones leves, y al Ayuntamiento Pleno por las infracciones graves y muy graves.

2. El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias sancionadoras por infracciones graves, y el Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, en el de las correspondientes a infracciones muy graves cuando, tras requerir al Ayuntamiento Pleno para que incoe el expediente sancionador, éste no iniciara la tramitación del mismo en el plazo de los diez días siguientes o lo mantuviera paralizado por más de dos meses.

3. En todo caso, cuando la Administración de la Comunidad Autónoma ejerza, por subrogación o directamente, competencias relativas a la protección de la legalidad urbanística, será también competente para ejercer la potestad sancionadora, conforme a la distribución de competencias establecida en el párrafo anterior.

TITULO OCTAVO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE PEQUEÑOS MUNICIPIO

CAPITULO I

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 211.—Pequeños Municipios.

Los pequeños Municipios, con población de derecho inferior a quinientos habitantes, ejercerán sus competencias urbanísticas de conformidad con las especialidades establecidas en el presente título, cuyo artículo 213 se extiende a los Municipios con población inferior a dos mil habitantes.

Artículo 212.—Ausencia de Plan General.

En los pequeños Municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbana, los terrenos se clasifican, previo el correspondiente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano conforme al artículo 63 de esta Ley, como suelo urbano y suelo no urbanizable, reconociéndose entre ambos una zona periférica formada por el área de terreno situada a una distancia igual o inferior a cien metros medidos desde las últimas edificaciones residenciales integradas en el suelo urbano, siempre que no deba clasificarse como suelo no urbanizable especial. El suelo urbano será directamente apto para la edificación, sin necesidad de que tenga la condición de solar, aunque el Ayuntamiento podrá imponer la ejecución simultánea de las obras de urbanización que considere precisas para mantener la configuración del casco urbano, exigiendo garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.

Artículo 213.—Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbana de los pequeños Municipios podrá limitarse a clasificar el suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases del suelo y a establecer la ordenación detallada del suelo urbano, el régimen de protección del suelo no urbanizable y las condiciones de urbanización del suelo urbanizable.

2. En suelo urbano, el Plan General de los pequeños Municipios deberá contener las siguientes determinaciones específicas:

a) Señalamiento de alineaciones y rasantes tanto interiores como exteriores.

b) División del suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución, expresando el sistema de actuación y el aprovechamiento medio que corresponda a cada una de ellas.

Artículo 214.—Especialidades.

El Plan General de los pequeños Municipios tendrá las características establecidas en el artículo anterior, pudiendo observar las siguientes especialidades:

a) Constituirán el suelo urbano los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes.

b) La zona periférica estará formada por el área de terreno situada a una distancia inferior a ciento cincuenta metros contados desde el límite exterior del suelo urbano, siempre que no deba clasificarse como suelo no urbanizable especial.

c) No será necesario clasificar ningún terreno como suelo urbanizable.

d) No será necesario respetar ningún módulo de reserva de terrenos para espacios libres públicos destinados a parques, grandes zonas verdes y áreas de ocio, expansión y recreo.

CAPITULO II

ZONA PERIFÉRICA

Artículo 215.—Construcciones en zona periférica.

En la zona periférica de los pequeños Municipios definida en el capítulo anterior pueden autorizarse, conforme a lo establecido en el presente capítulo, edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, así como otras construcciones de carácter agrícola propias del medio rural, siempre que se justifique que el terreno sobre el que se pretende construir va a ser dotado de servicios urbanísticos mediante la prolongación de las infraestructuras existentes.

Artículo 216.—Requisitos de las construcciones.

Las construcciones en la zona periférica de los pequeños Municipios deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Acomodarse a las características tipológicas tradicionales propias del núcleo de población en el que se ubiquen, integrándose en el ambiente rural de modo que no se perturbe la imagen del núcleo.

b) Tener la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos tres metros respecto a todos sus linderos. La franja de terreno correspondiente al retranqueo del lindero que da a la vía de acceso será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

c) No rebasar la superficie construida de doscientos metros cuadrados si se destinan a vivienda familiar y quinientos metros cuadrados si se trata de edificios de uso agrícola.

d) No ocupar cada parcela que sea contigua a la vía o camino de acceso con más de un edificio destinado a vivienda o construcción de carácter agrícola.

Artículo 217.—Conexión a redes.

Las construcciones autorizadas en la zona periférica de los pequeños Municipios deben poder conectarse a las redes generales municipales, salvo que sea innecesario en las construcciones de carácter agrícola, correspondiendo al propietario la ejecución de las obras necesarias para la conexión, sin perjuicio de su cesión gratuita al Ayuntamiento una vez ejecutadas. Dichas conexiones habrán de transcurrir por terreno de uso público, vinculándose su capacidad al número de parcelas edificables existente entre la edificación y la conexión a la red principal. Cabe autorizar la ejecución simultánea de las obras de acometida y de la edificación, así como la ejecución de las primeras de forma conjunta por varios interesados cuando así se acuerde por éstos. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir garantías suficientes del cumplimiento de estas obligaciones.

Artículo 218.—Competencia.

Corresponde autorizar las construcciones en la zona periférica de los pequeños Municipios a los Ayuntamientos. En Municipios sin Plan General, la autorización requerirá el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, conforme al procedimiento establecido en el artículo 25 de esta Ley para las construcciones sujetas a autorización especial en suelo no urbanizable genérico.

Artículo 219.—Cesión de viales.

1. En la zona periférica e incluso en suelo urbano de los pequeños Municipios con Plan General cabe utilizar el sistema de actuación de cesión de terrenos viales, conforme a las siguientes características:

a) Los propietarios deben ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados por el Plan a viales, zonas verdes y espacios libres.

b) Los terrenos destinados a dotaciones podrán ser adquiridos mediante expropiación forzosa.

c) Las obras de urbanización que lleve a cabo el Ayuntamiento deben financiarse mediante contribuciones especiales.

2. En todo caso, el propietario que se considere perjudicado podrá solicitar la reparcelación de los terrenos. A tal efecto, si no estuvieran delimitadas unidades de ejecución, se considerará que toda la zona periférica integra una unidad de ejecución.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—Suelo no urbanizable especial en Municipios sin planeamiento.

En los Municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbana, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, siempre que no tengan la condición de suelo urbano:

a) Los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas.

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

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

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

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

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

g) Las áreas destinadas a pastos en alturas superiores a mil metros.

h) Los terrenos situados en alturas superiores a dos mil metros.

i) Las áreas delimitadas por el Gobierno de Aragón.

j) Los espacios naturales protegidos declarados conforme a su legislación reguladora.

Segunda.—Unidad mínima de cultivo.

A los efectos prevenidos en el artículo 21 de esta Ley, se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que fije la Comunidad Autónoma de Aragón conforme a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. 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 Consejero de Agricultura y Medio Ambiente, se determinará la extensión de la unidad mínima de cultivo aplicable a los distintos municipios, zonas o comarcas del territorio aragonés.

Tercera.—Cartografía.

Corresponde al Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes aprobar la reglamentación que permita normalizar la elaboración de la cartografía de utilidad urbanística, a fin de posibilitar que la reproducción en soporte digital de los documentos de planeamiento esté debidamente coordinada en toda la Comunidad Autónoma.

Cuarta.—Evaluación de impacto ambiental.

Los planes y proyectos urbanísticos que deban someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental no podrán aprobarse definitivamente hasta que se hayan cumplido los requisitos exigidos en la legislación correspondiente.

Quinta.—Información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada.

1. En los supuestos en los que esta Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de información pública por iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los promotores del trámite anunciarán la convocatoria de información pública, por el plazo aplicable, en el boletín oficial que hubiera correspondido de haber actuado la Administración, precisando el carácter con el que actúan, los trámites realizados y la identificación del Ayuntamiento donde podrá consultarse la documentación y al que los comparecientes en el trámite habrán de dirigir sus alegaciones. Copia de la convocatoria se remitirá al mismo Ayuntamiento.

b) El Secretario municipal tendrá la obligación personal de disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación disponible en el Ayuntamiento, durante el plazo aplicable.

c) Los comparecientes en el trámite podrán presentar sus alegaciones ante el Ayuntamiento, con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común. El Ayuntamiento certificará las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación a los promotores del trámite.

d) Los promotores acreditarán la realización del trámite de información pública por iniciativa privada mediante la copia de la convocatoria publicada y la certificación administrativa acreditativa de las alegaciones, así como la copia de las que se hubieren presentado, que podrán acompañar con sus propias observaciones.

2. En los supuestos en los que esta Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de audiencia de

interesados por iniciativa privada, se aplicarán las mismas reglas establecidas en el párrafo anterior, con la salvedad de que la convocatoria será notificada a los interesados por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

Sexta.—Publicidad y publicación.

1. Los documentos de los Planes y demás instrumentos urbanísticos serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

2. Serán objeto de publicación en el diario oficial correspondiente cuantas resoluciones y acuerdos deban serlo conforme a la legislación del procedimiento administrativo común y, en todo caso, las convocatorias de información pública, la suspensión del otorgamiento de licencias, los acuerdos de aprobación definitiva de Planes y demás instrumentos urbanísticos y el texto íntegro de cualesquiera Normas y Ordenanzas urbanísticas.

3. La publicación se insertará en el boletín oficial de la Provincia cuando las correspondientes resoluciones o acuerdos hubieren sido adoptados por Administraciones Locales u órganos periféricos de la Administración de la Comunidad Autónoma cuyo ámbito de actuación no sea superior al provincial, y en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma cuando los hubieren adoptado órganos cuyo ámbito de actuación supere al provincial. Adicionalmente, podrá acordarse la publicación en diferentes medios de comunicación social, a fin de lograr la máxima difusión.

4. Los Planes y demás instrumentos aprobados por silencio administrativo se publicarán a instancia del Alcalde o de los interesados, previa acreditación del cumplimiento de los trámites establecidos en esta Ley y en la legislación del procedimiento administrativo común.

5. El coste de las publicaciones oficiales en los procedimientos seguidos a instancia de interesado será a cargo de los correspondientes promotores o solicitantes.

Séptima.—Adecuación de sanciones.

Se autoriza al Gobierno de Aragón para adecuar periódicamente el importe de las sanciones establecidas en esta Ley a las variaciones que pueda experimentar el coste de la vida, conforme al índice general de precios al consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

Octava.—Adaptación y elaboración de Planes Generales.

El Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes elaborará una línea especial de ayudas técnicas y económicas a los Municipios para adaptar sus Planes Generales, Normas Subsidiarias Municipales o Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano a las exigencias establecidas en esta Ley para los Planes Generales, teniendo en cuenta el tamaño y la capacidad de los Municipios.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales.

Las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales actualmente en vigor en las tres provincias de Huesca, Teruel y Zaragoza, en tanto no contradigan los contenidos de esta Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por nuevas Normas Subsidiarias Provinciales adaptadas a esta Ley o se acuerde su derogación por el Gobierno de Aragón. En todo caso, en los Municipios que cuenten con Plan General adaptado a esta Ley, dejarán de aplicarse las Normas Complementarias Provinciales.

Segunda.—Instrumentos urbanísticos vigentes.

1. Los Planes 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. Podrán adaptarse a la misma conforme al procedimiento de modificación correspondiente.

2. Cuando los Planes y demás instrumentos urbanísticos no precisaren la modificación a que se refiere el párrafo anterior, por reunir las determinaciones exigibles conforme a esta Ley, bastará con la acreditación de tal extremo ante la Comisión Provincial de Urbanismo, que podrá acordar la homologación con el Plan o instrumento que corresponda. El silencio observado en este supuesto por la Comisión tendrá efecto denegatorio de la homologación.

Tercera.—Régimen transitorio del suelo.

Mientras no tenga lugar la adaptación u homologación del planeamiento vigente a la entrada en vigor de esta Ley, se aplicarán 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 unidades de actuación o ejecución.

b) El suelo no urbanizable existente se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo no urbanizable especial a los terrenos que así estuviesen considerados en el planeamiento y a aquellos que encajen en los supuestos de la disposición adicional primera de esta Ley.

c) El suelo urbanizable no programado existente que no haya sido objeto de programación, así como el suelo apto para urbanizar sin áreas de reparto o con áreas de reparto coincidentes con cada uno de los sectores, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable no delimitado. No obstante, hasta tanto no estén fijados por el Plan General los criterios para delimitar los sectores a que hace referencia el artículo 38 de esta Ley, no se admitirá la presentación de Planes Parciales de iniciativa privada conforme a los artículos 51 a 53 de esta Ley.

d) El suelo urbanizable programado existente, así como el suelo apto para urbanizar integrado en un área de reparto con varios sectores, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.

Cuarta.—Instrumentos urbanísticos en tramitación.

Los Planes y demás instrumentos urbanísticos en tramitación que hubieran recibido la aprobación provisional a la entrada en vigor de esta Ley, deberán recoger las determinaciones exigidas en la misma para cada uno de ellos, pero podrán continuar su tramitación conforme a lo establecido en la legislación anterior, siempre que su aprobación definitiva se produzca dentro del primer año de vigencia de esta Ley. Si a la entrada en vigor de esta Ley todavía no se hubiera producido la aprobación provisional de los citados Planes e instrumentos urbanísticos, estos se adaptarán en todos los aspectos a las exigencias de la misma.

Quinta.—Autorización de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable.

La competencia municipal para autorizar mediante licencia de obras, edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, según lo previsto en el apartado c) del artículo 23 de esta Ley, sólo se aplicará en los Municipios que dispongan de Plan General adaptado u homologado a la misma, conforme a lo establecido en su disposición transitoria segunda, aplicándose entre tanto el procedimiento especial de autorización regulado en el artículo 25 de esta Ley.

Sexta.—Unidades mínimas de cultivo.

Hasta tanto no se produzca la entrada en vigor del Decreto a que se refiere la Disposición Adicional Segunda de esta Ley, 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.

Séptima.—Regularización de parcelaciones ilegales.

1. Los procedimientos iniciados al amparo del Decreto 77/1995, de 18 de abril, de la Diputación General de Aragón, por el que se regula la elaboración y ejecución de los Planes Especiales de Regularización Urbanística, habrán de adaptarse a lo establecido en esta Ley.

2. Sólo podrán realizarse procesos de regularización o erradicación de las parcelaciones ilegales existentes a la entrada en vigor de esta Ley en las condiciones que establezca reglamentariamente el Gobierno de Aragón, de conformidad con los siguientes criterios:

a) En suelo urbano no consolidado o urbanizable deberá actuarse, en la medida de lo posible, a través de los procedimientos regulados en esta Ley para dichas clases de suelo.

b) En suelo no urbanizable genérico, cuando sea posible ajustar la parcelación ilegalmente realizada a las disposiciones de esta Ley, mediante su reclasificación como suelo urbanizable, se aprobará y ejecutará el correspondiente Plan Parcial.

c) En suelo no urbanizable especial, se establecerán los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida por los fenómenos de parcelación ilegal, contemplando la posibilidad de expropiación sin consideración alguna de los elementos ilegalmente construidos o urbanizados.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.—Derogaciones específicas.

Quedan expresamente derogadas las siguientes disposiciones:

a) Artículos 46 a 52 y disposición transitoria séptima de la Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio.

b) Decreto 70/1992, de 28 de abril, sobre competencias y distribución de las mismas entre diversos órganos urbanísticos.

c) Artículos 4 a 8 y disposición transitoria única del Decreto 85/1990, de 5 de junio, de medidas urgentes de protección urbanística en Aragón.

d) Decreto 14/1991, de 19 de febrero, de protección urbanística del territorio propuesto para la posible realización de los Juegos Olímpicos de Invierno en Jaca.

e) Decreto 15/1991, de 19 de febrero, sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística, salvo en su art. 6.

f) Decreto 77/1995, de 18 de abril, por el que se regula la elaboración y ejecución de los Planes Especiales de Regularización Urbanística.

Segunda.—Cláusula general.

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

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio.

Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario, total o parcial, de esta Ley, el desplazamiento del Derecho supletorio estatal no afecta a los contenidos de los Reglamentos estatales en materia de urbanismo compatibles con el contenido de la misma, de manera que continuarán aplicándose como Derecho supletorio en la Comunidad Autónoma los siguientes preceptos, salvo en los extremos derogados por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero:

a) En el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo, los artículos 10.1, 11 a 15 y 18 a 21.

b) En el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1996, de 7 de abril, los artículos 28, 31, 34 y 35.

c) En el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, los artículos 14, 16, 18, 19.2, 19.3, 20, 21, 24.b), 25, 26.1, 26.2, 27 a 29, 36, 38, 39, 40.1, 40.2, 40.4, 40.5, 43.2, 46, 48 a 55, 58 a 64, 66 a 70, 77 a 87, 90, 96, 98, 99, 101.a), 102, 103, 115 a 118, 120, 121, 123.1, 123.3, 123.4, 125, 127, 128, 130, 131.5, 131.6, 132, 133, 136.1, 139, 140, 144 a 146, 149, 154, 156, 157.1, 157.3, 159, 164 a 168 y el Anexo, que se aplicará como si hubiera sido aprobado por el Gobierno de Aragón, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 47.4 de esta Ley.

d) En el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, artículos 1 a 11, 17 a 28, 32, 33, 34.1, 34.4, 34.5, 35, 38, 39, 45 a 52, 55, 58 a 63 y 92.2.

e) En el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, los artículos 1, 5, 6.2, 7 a 17, 18.3, 19 a 30, 31.1, 31.4, 39.1, 40 a 42, 46, 47, 52 a 55, 58 a 63, 65, 67 a 130, 135 a 137 y 152 a 210.

Segunda.—Desarrollo reglamentario.

En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno de Aragón aprobará el desarrollo reglamentario, total o parcial, de la misma.

Tercera.—Entrada en vigor.

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

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

Zaragoza, 25 de marzo de 1999.

El Presidente de la Diputación General de Aragón,
SANTIAGO LANZUELA MARINA

653 *LEY 6/1999, de 26 de marzo, relativa a Parejas estables no casadas.*

En nombre del Rey y como Presidente de la Comunidad Autónoma de Aragón, promulgo la presente Ley, aprobada por las Cortes de Aragón y ordeno se publique en el «Boletín Oficial de Aragón» y en el «Boletín Oficial del Estado», todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1 del Estatuto de Autonomía.

PREAMBULO

La sociedad española en general, y la aragonesa en particular, viene demandando, desde hace tiempo, la regulación normativa de las llamadas parejas de hecho.

Desde que en 1982, y auspiciado por el Consejo de Europa, se celebró el primer y único Congreso sobre parejas no casadas, son muchos los países de la Unión Europea que, de una forma u otra, han ido adaptando sus respectivas legislaciones a este fenómeno convivencial, tendiendo a equiparar, total o parcialmente, a estas parejas con los matrimonios.

En España, aunque ya existe alguna tímida regulación normativa al respecto, como es el caso de la nueva Ley de