



BOLETÍN OFICIAL DE LAS **CORTES DE ARAGÓN**

Número 145
Fascículo 2.º
Año XXVII
Legislatura VII
11 de junio de 2009

Sumario

1. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS

1.1. PROYECTOS DE LEY

1.1.2. EN TRAMITACIÓN

Informe de la Ponencia designada
en la Comisión de Obras Públicas, Urbanismo
y Transportes sobre el Proyecto de Ley
de Urbanismo de Aragón (*continuación*) 9502

CAPÍTULO VI

CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 106.— *Objeto.*

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

2. Estos convenios tendrán carácter administrativo.

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

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

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

c) Los que prevean obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las que procedan legalmente sobre el ámbito objeto del convenio en perjuicio de propietarios afectados incluidos en dicho ámbito que no sean parte en el convenio incluso en aquellos supuestos en los que aun siendo asumidas únicamente por las partes firmantes del convenio, se prevea la posterior repercusión o asunción de dichas cargas, aun voluntariamente, por el resto de propietarios.

4. Serán **[palabra suprimida por la Ponencia]** nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas.

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

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

b) Las administraciones que los suscriban deberán comunicar al Registro público de convenios urbanísticos los acuerdos de aprobación definitiva de cualesquiera convenios urbanísticos y el texto íntegro de los mismos.

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

Artículo 107.— *Convenios de planeamiento.*

1. Se consideran convenios sobre el planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o modi-

ficación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo siguiente.

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

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

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

Artículo 108.— *Convenios de gestión.*

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

2. Excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida de Aragón incluido en el ámbito correspondiente, mediando convenio el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento subjetivo correspondiente al Municipio podrá tener lugar de las siguientes formas:

a) Mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico.

b) Mediante la entrega de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, o en construcciones situadas en dicha clase y categoría de suelo, pudiendo también computarse por tal concepto su coste de rehabilitación, que deberá ejecutarse conforme a lo establecido en la normativa de contratación del sector público.

3. Cuando se sustituya la forma ordinaria de cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico deberá incluirse en el expediente valoración de dicho aprovechamiento realizada **por los servicios técnicos municipales o** por sociedad de tasación independiente.

4. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Alcalde, dando

cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de **un mes** sobre el proyecto de convenio.

Artículo 109.— Registro público de convenios.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma llevará un Registro público de convenios urbanísticos en el que se inscribirán todos los convenios urbanísticos definitivamente aprobados.
2. El Registro público de convenios será accesible por medio telemáticos.
3. El régimen jurídico del Registro público de convenios será establecido reglamentariamente.

CAPÍTULO VII

PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Sección 1.ª

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 110.— Constitución.

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

Artículo 111.— Destino.

1. Los patrimonios públicos de suelo deberán gestionarse con la finalidad de regular el mercado de terrenos, mejorar la escena urbana, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.
2. Los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo deberán destinarse preferentemente a la construcción de viviendas protegidas o, en su defecto, a otros fines de interés social.
3. Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio público del suelo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable o, mediante acuerdo específico del órgano competente, a los usos propios de su destino, entre los que se incluyen en todo caso los siguientes:
 - a) **Las obras de urbanización.**
 - b) **La obtención y ejecución de dotaciones locales en suelo urbano consolidado o de sistemas generales.**
 - c) **La construcción de equipamientos públicos u otras instalaciones de uso público autonómico o municipal, siempre que sean promovidas por las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales.**
 - d) **Las actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación de vivienda y de renovación urbana.**
 - e) **Los gastos de realojo y retorno.**

f) **La compra y, en su caso, rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamientos públicos.**

Artículo 112.— Bienes integrantes.

- Integrarán el correspondiente patrimonio público del suelo los siguientes terrenos:
- a) Los de naturaleza patrimonial que resultaren clasificados como suelo urbano o urbanizable.
 - b) Los obtenidos como consecuencia de cesiones o expropiaciones urbanísticas de cualquier clase, salvo que los terrenos cedidos estén afectos al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales públicas en tanto se mantenga la afección. El importe de las cesiones en metálico también se incorporará a este patrimonio.
 - c) Los terrenos adquiridos con la finalidad de incorporarlos a los patrimonios públicos del suelo.

Artículo 113.— Reservas de terrenos.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el **artículo 64.1.f)**, los planes y proyectos de interés general de Aragón y los planes generales de ordenación urbana podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos u otros bienes inmuebles de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. En ausencia de los instrumentos anteriores o de determinaciones en los mismos, el Municipio podrá también prever dichas reservas en cualquier clase de suelo por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
2. El establecimiento o delimitación de áreas de reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo comporta la sujeción de cuantas transmisiones se efectúen de terrenos u otros bienes inmuebles reservados a los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración que estableció o declaró la reserva y la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa por tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por dos años más por causa justificada, previa audiencia a los propietarios afectados.
3. **Las sociedades urbanísticas públicas o con capital mayoritariamente público** podrán tener la condición de beneficiarias de la expropiación para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo cuando así lo acuerde la Administración que declaró la reserva.
4. La incorporación al proceso urbanizador y edificatorio de los terrenos u otros bienes inmuebles adquiridos por las Administraciones en áreas de reserva requerirá la previa aprobación del planeamiento preciso.

Sección 2.ª

DISPOSICIÓN

Artículo 114.— Supuestos.

1. El régimen de disposición de los terrenos o aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos del suelo dependerá del uso al que estén destinados de conformidad con los siguientes criterios:
 - a) Cuando el planeamiento los destine a usos residenciales sin concretarse en el mismo o mediante acuerdo expreso del órgano municipal competente,

que lo sean de vivienda protegida, se enajenarán mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en los artículos siguientes, con excepción del procedimiento de subasta.

b) Cuando en virtud del planeamiento o de acuerdo expreso del órgano municipal competente se destinen a usos residenciales de vivienda protegida, se enajenarán mediante concurso, sin perjuicio de su posible adjudicación directa, cuando éste quedase desierto, o de la cesión entre Administraciones, todo ello conforme a la normativa de vivienda.

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

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

Artículo 115.— Cesión onerosa mediante concurso.

1. El concurso es el procedimiento general de enajenación de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo con calificación adecuada a los fines del **artículo 111.1**.

2. El precio de los terrenos no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento objetivo 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. **Las mejoras en los plazos y en los precios antes señalados deberán ser tenidas en cuenta en los pliegos a la hora de determinar la mejor oferta.**

4. Si 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 116.— Cesión onerosa mediante subasta.

1. La subasta es un procedimiento excepcional de enajenación de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo que sólo podrá aplicarse en relación con aquellos que, no estando destinados a usos residenciales, tengan atribuida por el planeamiento urbanístico una finalidad incompatible con los fines señalados en el **artículo 111.1**.

2. El precio de los terrenos no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento objetivo que les corresponda.

Artículo 117.— Cesión onerosa mediante permuta.

1. La Administración podrá también permutar los bienes del patrimonio público del suelo, de acuerdo

con la normativa de contratación y de patrimonio que le resulte aplicable.

2. Los actos de disposición onerosa mediante permuta de terrenos y aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán tener lugar en concurrencia a través de concurso, **[palabras suprimidas por la Ponencia]** conforme a lo establecido en la normativa de contratación del sector público y patrimonio de las Administraciones públicas.

Artículo 118.— Cesión gratuita.

1. En casos justificados, la Administración podrá ceder terrenos o aprovechamientos del patrimonio público de suelo mediante concurso, gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico, para ser destinados a viviendas protegidas. El pliego de condiciones establecerá las condiciones previstas en el **artículo 115.3**.

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

Artículo 119.— Cesión entre Administraciones.

1. Los municipios, la Administración de la Comunidad Autónoma y sus entidades instrumentales podrán transmitirse terrenos, directamente e incluso a título gratuito, comprendidos o no en los patrimonios públicos de suelo, con fines de promoción de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras infraestructuras o instalaciones de uso público o interés social.

2. El régimen de disposición de los bienes de patrimonios públicos de suelo que sean cedidos a empresas públicas será el establecido en esta Ley y, en su caso, en la normativa de vivienda.

Artículo 120.— Derecho de superficie.

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

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

CAPÍTULO VIII

ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 121.— Delimitación de áreas.

1. Los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio

de los derechos de tanteo y retracto por la Administración con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario, mejorar la ordenación y gestión de los espacios urbanos y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 122.— *Procedimiento para la delimitación de áreas.*

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

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

3. En los supuestos de gestión directa, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución implicará la

delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 123.— *Régimen del derecho de tanteo y retracto.*

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

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

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

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

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

Artículo 124.— *Ejercicio a favor de consorcios, empresas públicas o sociedades urbanísticas.*

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

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

documenten las transmisiones de propiedad resultantes del ejercicio de tanteo y retracto a favor de empresa pública o sociedad urbanística conforme a esta Ley, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá necesariamente un representante de la Administración que ejerza el derecho de adquisición preferente.

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

TÍTULO CUARTO GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1.ª RÉGIMEN GENERAL

Artículo 125.— *Alternativas de ejecución.*

1. La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta Ley para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

2. **En suelo urbano consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de linderos, en su caso.**

3. En el suelo urbano no consolidado incluido en actuaciones de dotación la gestión urbanística se efectuará mediante reparcelación material o económica en unidad continua o discontinua.

4. En el resto del suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante las modalidades de gestión establecidas en esta Ley.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la ejecución de los sistemas generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, bien mediante la aprobación de planes especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

Artículo 126.— *Competencias.*

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

2. La ejecución de los planes y proyectos de interés general de Aragón corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma conforme a lo establecido en el capítulo tercero del Título III [**palabras suprimidas por la Ponencia**].

Artículo 127.— *Formas de gestión.*

La Administración de la Comunidad Autónoma y los municipios podrán utilizar para la gestión de la actividad de ejecución de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación del sector

público y de régimen local mediante entes de derecho público, cuando sea posible conforme a su legislación específica, u organismos autónomos, consorcios y sociedades urbanísticas, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

Artículo 128.— *Presupuestos de ejecución.*

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

2. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de ejecución, de los siguientes instrumentos:

a) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.

b) El programa de compensación o el programa de urbanización.

c) El proyecto de urbanización, en todos los casos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización en unidad de ejecución.

3. La ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias se rige por lo establecido en el Título VII [**palabras suprimidas por la Ponencia**].

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

Artículo 129.— *Elección de la modalidad de gestión.*

La Administración, al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, elegirá la modalidad de gestión urbanística que considere más adecuada atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

Artículo 130.— *Recepción y conservación de las obras de urbanización.*

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

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

3. Sin perjuicio de su entrega final al Municipio conforme a lo establecido en esta Ley, las obras de ur-

banización resultantes de la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón serán recibidas por la Administración autonómica, el consorcio o el Municipio, en los términos acordados en el convenio incluido, en su caso, en el plan o proyecto de interés general de Aragón.

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

Sección 2.ª

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 131.— *Definiciones.*

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

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

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

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

5. El aprovechamiento preexistente se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela.

Artículo 132.— *Aprovechamiento medio.*

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

2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calculará

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

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

4. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

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

a) Se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, sector, ámbitos resultantes de la agrupación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o del conjunto del suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

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

Artículo 133.— *Coeficientes de homogeneización.*

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

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

3. Se considerará uso específico, a este respecto, el residencial para la construcción de viviendas protegidas. El coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida será establecido en el planeamiento general, será único para todas las tipologías y deberá determinarse como la media de las mismas ponderando los diferentes valores máximos de repercusión del suelo urbanizado sobre las diferentes tipologías de vivienda protegida.

4. Con la finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, siempre que quede acreditado objetivamente mediante riguroso estudio de mercado avalado por **los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente** que los coeficientes de homogeneización

previstos en el planeamiento o en el proyecto de reparcelación no se corresponden con la realidad de mercado, podrán determinarse y aplicarse coeficientes de homogeneización específicos y actualizados conforme al señalado estudio de mercado. Para ello, respetándose el derecho al aprovechamiento subjetivo que les corresponda a los propietarios de la actuación en función del establecido en la fase de planeamiento general, se aplicará a la superficie edificable derivada de aquél, los diferentes coeficientes de homogeneización correspondientes a cada uso pormenorizado y procediéndose, posteriormente, a la adjudicación de las edificabilidades, así ponderadas, a los diferentes titulares de acuerdo a sus respectivos derechos.

Artículo 134.— *Aprovechamiento en suelo urbano.*

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

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

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

4. En las actuaciones de dotación el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada parcela edificable se determinará de la manera siguiente:

a) El planeamiento concretará la cuota media de cesión dotacional correspondiente a cada zona de ordenación urbana donde se integra la parcela, dividiendo la superficie de suelo de reserva dotacional establecida en la zona de ordenación conforme a lo establecido en el **artículo 42.3** por el incremento total de aprovechamiento, **objetivo establecido por el plan general** determinado en metros cuadrados construidos, atribuido a las diferentes parcelas integradas en la zona de ordenación.

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

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

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

e) Las cesiones anteriores podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas, sobre la base de un estudio de mercado **y un informe de los**

servicios técnicos municipales o comarcales que defina el valor de repercusión del uso atribuido por el planeamiento a la parcela edificable, y calculadas en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el suelo urbanizado. Para determinar el índice de edificabilidad aplicable a la parcela de suelo dotacional, se adoptará, bien el resultante de dividir el incremento de edificabilidad total atribuido a la zona de ordenación entre la superficie total de las parcelas que reciben aprovechamiento adicional que se encuentran integradas en la misma, bien la media ponderada de la edificabilidad preexistente en la zona, el que sea superior.

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

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

a) En suelo urbano no consolidado sometido a reforma interior podrá eliminar la cesión de aprovechamiento al Municipio o reducirla, en ambos casos excepcionalmente y de forma específicamente motivada, en aquellos ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado.

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

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

Artículo 135.— *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 o, en su caso, **de los** ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario al que pertenezca el sector.

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

3. El Plan General podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo **un** estudio económico-financiero, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al Municipio hasta alcan-

zar un máximo del veinte por ciento del aprovechamiento medio de referencia en aquellos sectores en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al medio en los restantes del suelo urbanizable. No podrá reducirse el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al Municipio en ningún caso.

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

Artículo 136.— *Diferencias de aprovechamiento.*

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

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

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

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

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

Artículo 137.— *Bienes de dominio público.*

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

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

CAPÍTULO II

ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 138.— *Actuaciones aisladas.*

1. Las actuaciones aisladas podrán tener las siguientes finalidades:

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

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

c) Ejecutar los sistemas generales en cualquier clase de suelo.

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

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

a) La Administración gestionará actuaciones aisladas con cualquiera de las finalidades previstas en el apartado anterior, mediante la aprobación de proyectos de obras ordinarias conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y en esta Ley.

b) Cualquier otra persona con poder dispositivo suficiente podrá gestionar actuaciones aisladas con la finalidad prevista en el **apartado anterior, letra a)**, directamente sobre parcelas o solares existentes o previa normalización de fincas.

Artículo 139.— *Actuación sobre parcelas o solares existentes.*

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

2. Podrán también ejecutarse actuaciones aisladas por aquellas personas que, previa adjudicación de un programa de edificación conforme al artículo 227 [**palabras suprimidas por la Ponencia**], obtengan la licencia correspondiente para su ejecución.

Artículo 140.— *Actuación mediante normalización de fincas.*

1. La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

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 que no estén calificadas fuera de ordenación. Las diferencias se compensarán en metálico.

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

CAPÍTULO III

ACTUACIONES INTEGRADAS

Sección 1.ª

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 141.— *Modalidades.*

1. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública. Corresponde a la Administración o al agente público adjudicatario del programa de compensación o del programa de urbanización.

2. Corresponde a la Administración establecer la aplicación de la gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de la gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

Artículo 142.— Programación.

1. En los supuestos de gestión directa no será precisa la aprobación de programas. El planeamiento que determine la aplicación de la gestión directa deberá incluir, en todo caso, las determinaciones propias de los programas que resulten precisas para la ejecución. Potestativamente, podrá incluir el correspondiente anexo expropiatorio o proyecto de reparcelación, que se entenderán inicialmente aprobados con el acuerdo de aprobación del planeamiento o, en su caso, de la delimitación de la unidad de ejecución.

2. En los supuestos de gestión indirecta, los programas de compensación o alternativas técnicas de programa de urbanización podrán tramitarse simultánea o posteriormente al planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada. Cuando se tramiten simultáneamente, con el acuerdo de aprobación definitiva de dicho planeamiento podrá adoptarse el de aprobación del programa de compensación o el de tramitación en competencia de la alternativa técnica de programa de urbanización.

3. Tanto en los supuestos de gestión directa como en los de gestión indirecta, cuando la Administración contrate la obra de urbanización o la gestione mediante programa de compensación o de urbanización, le corresponderán las prerrogativas establecidas en la normativa de contratación del sector público. En particular, le corresponderá en todo caso la superior inspección de la obra de urbanización, podrá requerir de la dirección facultativa cuanta información detallada precise para ejercerla, tomar conocimiento de las certificaciones de obra y verificar su ejecución.

Artículo 143.— Colaboración de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación integrada podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener por objeto colaborar con el Municipio en los supuestos de gestión directa, promover la aplicación de la gestión indirecta por compensación hasta la constitución de la junta de compensación, competir por la adjudicación de programas de urbanización o colaborar con el urbanizador.

b) Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa, ya sea la unidad de ejecución tratándose de gestión directa, ya la del ámbito del programa de urbanización si se trata de gestión indirecta.

c) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en la letra anterior. La afectación de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

d) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y derechos que los propietarios fundadores.

2. El propietario único de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución objeto de gestión directa por

cooperación o en un programa de urbanización será considerado agrupación de interés urbanístico por ministerio de esta Ley.

3. La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se otorgará en escritura pública, a la que se incorporarán sus estatutos. Deberá inscribirse, al igual que sus modificaciones, en el Registro de entidades colaboradoras y programas dependiente del Departamento competente en materia de urbanismo.

Artículo 144.— Proyectos de Urbanización.

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

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

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

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán, en su caso, conforme a las siguientes reglas:

a) Serán redactados de oficio por el Municipio o, en su caso, por el promotor del planeamiento, del programa de compensación o del programa de urbanización junto a los cuales se tramiten o por el urbanizador.

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

c) En el acuerdo de aprobación inicial se acordará la sumisión del expediente a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de **veinte** días. En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, quien hubiere presentado el proyecto podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

d) La aprobación definitiva corresponderá al Alcalde. Cuando los trámites de información pública y audiencia a los interesados se hubieren promovido por iniciativa privada, una vez concluidos, quien hubiere presentado el proyecto podrá solicitar al Alcalde la aprobación definitiva. En cualquier caso, se entenderán definitivamente aprobados los proyectos de urbanización transcurrido dos meses desde la finalización de los trámites de información pública y audiencia a los interesados, cuando hayan sido impulsados por el Municipio, o desde el requerimiento realizado por quien

los hubiere impulsado, cuando lo hayan sido por iniciativa privada.

5. Los proyectos de urbanización podrán tramitarse y aprobarse conjuntamente y en el mismo procedimiento con el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y prevea actuaciones integradas o, en su defecto, con los programas de compensación o urbanización. Su modificación tendrá lugar, en todo caso, por el procedimiento establecido en el apartado anterior.

Artículo 145.— *Unidades de ejecución.*

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

2. No podrán delimitarse unidades de ejecución que linden con terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de dichos terrenos.

3. La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el planeamiento urbanístico o, en todo caso, en los programas de compensación o urbanización, que podrán asimismo modificar las delimitadas en los instrumentos de planeamiento.

4. La delimitación de unidades de ejecución, cuando no hubieran sido delimitadas mediante los instrumentos señalados en el apartado precedente, así como su modificación o supresión, se llevarán a cabo por el procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización.

5. La delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano 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 24 **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

Artículo 146.— *Cargas de urbanización.*

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

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

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

a) El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes, programas y proyectos, así como de las restantes obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios, en la medida procedente conforme a las correspondientes reglamentaciones. Los costes de establecimiento y de

conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración.

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

c) El coste de los planes de desarrollo, de los programas de compensación o urbanización y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación.

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

4. Los costes correspondientes a las actuaciones previstas en **el artículo 172.1.e)** deberán identificarse de manera precisa y debidamente desglosados, tanto entre sí como en relación con los costes de urbanización que corresponde abonar a los propietarios, y serán sufragados íntegramente por el urbanizador. No obstante, cuando la ejecución de tales actuaciones comporte una minoración de los costes que hubieran debido sufragar igualmente los propietarios de no llevarlas a cabo, deberán éstos abonar en concepto de carga de urbanización cantidad idéntica a la minoración de los costes de urbanización.

5. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción, en su caso, por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.

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

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

8. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas correspondientes a las cargas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos que graven las fincas o disminuyan su valor en venta serán soportados por sus correspondientes propietarios.

Sección 2.ª REPARCELACIÓN

Artículo 147.— *Objeto.*

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudica-

ción de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor de la Administración.

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

3. La ejecución del planeamiento exige la determinación de la forma de gestión de la actuación y, en los supuestos establecidos en esta Ley, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

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

Artículo 148.— *Reparcelación voluntaria y forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa.

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

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

b) La presentada por la junta de compensación.

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

d) La presentada por los propietarios incluidos en actuaciones de dotación.

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

Artículo 149.— *Contenido.*

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

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

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se aplicarán los criterios establecidos en la legislación estatal sobre valoraciones.

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

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

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

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en la letra b) [**palabras suprimidas por la Ponencia**], sin incluir las cargas de urbanización.

El exceso de aprovechamiento objetivo susceptible de apropiación privada en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración que proceda para su incorporación al patrimonio público del suelo.

f) Se procurará, siempre que sea posible y sin que ello genere un mayor número de adjudicaciones pro indiviso, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

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

Artículo 150.— *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 151.— *Reparcelación económica.*

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

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

Artículo 152.— Documentación.

1. El proyecto de reparcelación habrá de estar integrado por la siguiente documentación:

a) Memoria, que deberá referirse, al menos, a las circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren, la descripción de la unidad reparcelable, los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados, los criterios de valoración de las superficies adjudicadas, los criterios de adjudicación, los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios y cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan. En los supuestos previstos en el **artículo 133.4** incluirá también los coeficientes de homogeneización específicos, el estudio de mercado y el informe de sociedad de tasación que lo avale.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

c) Propuesta de adjudicación, conforme a lo establecido en el siguiente apartado [**palabras suprimidas por la Ponencia**].

d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

e) Cuenta de liquidación provisional.

f) Planos, que deberán redactarse en una escala adecuada y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma. Se habrán de incorporar al proyecto, al menos, plano de situación y relación con la ciudad; plano de delimitación e información que señale los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno; plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute; plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas; plano de adjudicación que indique los linderos de las fincas resultantes adjudicada y, cuando resulte procedente, las concretas parcelas resultantes que se destinan a la compensación de los gastos de urbanización y sus posibles rectificaciones; y plano superpuesto de los de información y adjudicación.

2. El proyecto de reparcelación habrá de incorporar una propuesta de adjudicación, sobre la que en su caso se elaborarán las certificaciones inscribibles en el Registro de la Propiedad. Dicha propuesta habrá de contener expresión de los siguientes extremos:

a) Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del plan que se ejecuta y, en su caso, a la de aprobación del programa de compensación, el

programa de urbanización y el expediente de delimitación de la propia unidad.

b) Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y, en su caso, unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.

c) Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.

d) Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras o, en su caso, al urbanizador.

e) En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.

f) Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación.

g) Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

h) Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en la normativa hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.

i) Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación.

j) Adjudicación de las fincas resultantes a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

k) Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la reparcelación, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

l) Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa se aportará plano aparte de las mismas.

3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de cada reparcelación, garantizando el fin que justifica su exigencia.

Artículo 153.— 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 154.— Procedimiento.

El procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación será el mismo establecido para los proyectos de urbanización en el **artículo 144.4**.

Artículo 155.— Efectos.

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la Administración que proceda, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

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

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley y, en particular, al pago de las cargas de urbanización.

Sección 3.ª

GESTIÓN DIRECTA POR EXPROPIACIÓN

Artículo 156.— Gestión directa por expropiación.

1. La gestión directa por expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. La Administración podrá acordar motivadamente, antes de proceder a la ocupación de los bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para la ejecución del planeamiento. Las condiciones de liberación deberán ser expresamente aceptadas por el solicitante e inscritas en el Registro de la Propiedad incluyendo, como mínimo, las siguientes cuestiones:

a) Los bienes, derechos y aprovechamientos afectados por la liberación.

b) Los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes, derechos y aprovechamientos al proceso urbanizador y edificatorio.

c) Las garantías que ha de prestar su titular para asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas.

El incumplimiento de las condiciones de liberación supondrá la pérdida de las garantías y la aplicación de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. **En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por incumplimiento de los deberes urbanísticos.**

3. El Municipio podrá ceder los solares resultantes, conforme al régimen aplicable a los bienes de los patrimonios públicos de suelo, siempre que en la correspondiente transmisión quede garantizada la subrogación del adquirente en la posición del transmitente por

lo que hace al cumplimiento, en los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento, de los deberes urbanísticos aún pendientes.

Sección 4.ª

GESTIÓN DIRECTA POR COOPERACIÓN

Artículo 157.— Gestión directa por cooperación.

1. **En la gestión directa por cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización.** La gestión directa por cooperación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.

2. El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado al aprobarse el planeamiento o la delimitación de la unidad de ejecución que determinen la aplicación de la gestión directa por cooperación. No obstante, en el acuerdo que determine la gestión directa por cooperación podrá otorgarse a los propietarios plazo no superior a seis meses para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria conforme al artículo 148 **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

3. Se presumirá que los propietarios que no manifiesten fehacientemente ante el Municipio su opción por la expropiación en el plazo de un mes desde el inicio del expediente de reparcelación forzosa optan por participar en la ejecución de la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

4. El Municipio podrá exigir pagos a cuenta a los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución que hayan de sufragar los costes de urbanización, así como convenir con los mismos aplazamientos del pago por plazo nunca superior a diez años, que requerirán en todo caso la prestación de garantía suficiente a juicio de la Administración y devengarán el interés legal correspondiente desde que la Administración reciba definitivamente las obras de urbanización.

5. El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el Municipio. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

6. El pago de las cuotas de urbanización podrá sustituirse, cuando el gestor de la urbanización asuma el compromiso de promover viviendas protegidas, usos productivos o usos de interés social, por la entrega de terrenos edificables conforme a lo que señale el proyecto de reparcelación.

Sección 5.ª

GESTIÓN INDIRECTA POR COMPENSACIÓN

Artículo 158.— Caracteres y plazo.

1. La gestión indirecta por compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de los propietarios en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.

2. En la gestión indirecta por compensación, los propietarios, previa aprobación del correspondiente programa de compensación, se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obliga-

toria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento.

3. No será precisa la constitución de junta de compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular.

Artículo 159.— *Requisitos.*

1. La gestión indirecta por compensación se instará presentando ante la Administración el programa de compensación. Sólo podrá presentarse programa de compensación cuando se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada fije expresamente para la unidad correspondiente la gestión indirecta por compensación.

b) Que suscriban el programa de compensación propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

c) Que el programa de compensación prevea el inicio de su ejecución material, de conformidad con lo que establezca el planeamiento, dentro del primer año posterior a su aprobación y de la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Dirección General competente en materia de urbanismo podrán aprobarse, no obstante, programas con plazos más amplios o prórrogas de éstos. El transcurso del plazo total de ejecución del programa de compensación determinará su caducidad y, si lo considera ajustado al interés público el Municipio, posterior resolución, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta Ley.

2. Junto al programa de compensación podrá presentarse también proyecto de reparcelación para todos los terrenos afectados, en condiciones de ser aprobado con el programa y suscrito por todos los propietarios, incluidos los de terrenos exteriores que hayan de hacer efectivos los aprovechamientos subjetivos que les correspondan en la unidad o unidades. Deberá presentarse en todo caso proyecto de reparcelación cuando todos los terrenos pertenezcan, directa o indirectamente, a un mismo titular.

3. Si concurrieran varias iniciativas que reclamaran fundadamente la aplicación de la gestión indirecta por compensación, se preferirá la que se promueva para una sola unidad de ejecución, según delimitación establecida por el planeamiento vigente, a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor.

4. Los propietarios afectados tendrán un plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento que estableció **ejecutivamente** la ordenación pormenorizada fijando la gestión indirecta por compensación para presentar el programa de compensación en condiciones de ser aprobado inicialmente. Transcurrido dicho plazo sin que lo hayan presentado, la gestión indirecta por compensación quedará sustituida por la gestión indirecta por urbanizador por ministerio de la Ley y podrán presentarse alternativas de programa de urbanización que el Municipio deberá tramitar conforme a lo establecido en esta Ley.

Artículo 160.— *Programa de compensación.*

1. El programa de compensación estará integrado por los siguientes documentos:

a) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos de los propietarios que lo promuevan, que quedarán afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de sus obligaciones y, en particular, al pago de las cargas de urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la reparcelación dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

b) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la junta. Si la iniciativa la ejerce un propietario único o todos los propietarios afectados de común acuerdo la propuesta de estatutos y bases de actuación podrá sustituirse por propuesta de convenio urbanístico.

c) Anteproyecto de urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

d) Garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización por importe mínimo no inferior al diez por ciento de las cargas de urbanización. En el acuerdo de aprobación de la iniciativa podrán exigirse garantías por importe superior hasta alcanzar, incluso, la totalidad de los costes de urbanización.

e) Acreditación de la inserción de anuncio sobre ejercicio de la iniciativa en la sección provincial que corresponda del *Boletín Oficial de Aragón*.

2. Los programas de compensación deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas y atender las mismas finalidades previstas en el artículo 169 **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

3. El contenido y documentación de los programas de compensación de las unidades de ejecución discontinuas en suelo urbano no consolidado a las que se refiere **el artículo 13.2.a)** se adaptarán a su finalidad específica.

Artículo 161.— *Procedimiento.*

1. El procedimiento de aprobación de los programas de compensación será el **[palabra suprimida por la Ponencia]** establecido para los proyectos de urbanización en el **[palabras suprimidas por la Ponencia]** artículo 144 **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

2. El acto expreso y publicado de aprobación definitiva del programa de compensación tendrá los siguientes efectos:

a) La asunción por la junta de compensación del derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación conforme al programa y bajo la dirección, su-

pervisión, intervención y control de la Administración, previa prestación de las garantías definitivas que procedan, en los términos y con los efectos establecidos en esta Ley.

b) La obligación de formular y someter a aprobación definitiva el proyecto de reparcelación, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución en el plazo improrrogable de un año. Transcurrido dicho plazo sin que lo hayan presentado, la gestión indirecta por compensación quedará sustituida por la gestión indirecta por urbanizador por ministerio de la Ley y podrán presentarse alternativas de programa de urbanización que el Municipio deberá tramitar conforme a lo establecido en esta Ley.

c) 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.

3. La junta de compensación debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes mediante la formalización del correspondiente contrato para la ejecución del programa de compensación en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público. No obstante, puede renunciar a su condición de agente público gestor de la urbanización si ésta supone compromisos distintos de los que propuso. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales prestadas y la aplicación de la gestión indirecta por urbanizador.

4. La aprobación de un programa de compensación podrá condicionarse a la efectiva ejecución de actuaciones previa o simultáneamente programadas, a riesgo y ventura de la junta de compensación y en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 162.— *Incorporaciones y expropiaciones.*

1. Los propietarios dispondrán del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal aprobatorio del programa de compensación para incorporarse a la junta de compensación.

2. Si no lo hicieran, se presumirá que optan por no participar en la actuación e instan la expropiación de sus fincas. Dichas fincas serán expropiadas por el Municipio en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición de beneficiaria. El Municipio podrá revocar la condición de beneficiaria de la junta de compensación procediendo directamente y a su favor a la expropiación.

Artículo 163.— *Estatuto de la Junta de compensación y relación con la Administración.*

1. La junta de compensación es el agente público responsable de ejecutar la urbanización en la gestión indirecta por 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. La relación entre la Junta de compensación y la Administración se rige por lo establecido en esta Ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios públicos.

3. Los cargos del órgano rector de la junta recaerán necesariamente en personas físicas, formando parte del mismo un representante del Municipio.

4. Los acuerdos de la junta serán susceptibles de recurso ante el Municipio.

5. La junta podrá solicitar del Municipio la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros.

6. La contratación de las obras de urbanización por la junta de compensación se regirá por lo establecido en el **artículo 175.2**. La junta de compensación no podrá ceder la condición de agente público urbanizador.

Artículo 164.— *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 165.— *Responsabilidad.*

1. La junta de compensación será directamente responsable, frente al Municipio, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

2. El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará al Municipio para expropiar sus respectivos derechos en favor de la junta, que tendrá la condición de beneficiaria. El Municipio podrá revocar la condición de beneficiaria de la junta de compensación procediendo directamente a la expropiación.

3. La resolución del contrato para la ejecución de programas de compensación se regirá por lo establecido **en el artículo 167.1.c) y d) y en el artículo 190.1 y 3, en cuanto resulten compatibles**. Cuando la resolución tenga lugar por incumplimiento de plazos, una vez declarado éste la Administración actuante podrá sustituir la forma de gestión inmediatamente, sin perjuicio de la posterior resolución del programa de compensación.

Sección 6.ª

GESTIÓN INDIRECTA POR URBANIZADOR

SUBSECCIÓN 1.ª

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 166.— *Caracteres.*

En la gestión indirecta por urbanizador, el urbanizador gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme a lo establecido en el programa de urbanización.

Artículo 167.— *Supuestos de aplicación.*

1. La gestión indirecta por urbanizador se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Cuando en el planeamiento que apruebe la ordenación pormenorizada se establezca su ejecución por

gestión indirecta salvo que se prescriba expresamente la gestión indirecta por compensación.

b) Cuando, habiéndose fijado en el planeamiento la gestión indirecta por compensación, los propietarios afectados no presenten el programa de compensación en condiciones de ser aprobado inicialmente dentro del plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento.

c) Cuando, habiéndose aprobado definitivamente el programa de compensación, los propietarios afectados no presenten el proyecto de reparcelación en la forma establecida en esta Ley y dentro del plazo improrrogable de un año desde la aprobación definitiva del programa.

d) Cuando, en cualquier estado de la gestión indirecta por compensación, los propietarios o la junta de compensación incumplan sus obligaciones hasta el punto de hacer inviable la gestión a juicio del Municipio. En todo caso, el Municipio declarará inviable la gestión cuando la obra de urbanización no haya sido iniciada dentro del plazo previsto en el planeamiento y el programa para ello.

2. La gestión indirecta por urbanizador sólo podrá sustituirse por la gestión directa, salvo en los supuestos de resolución regulados en el artículo 190 **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

SUBSECCIÓN 2.ª PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 168.— *Programas de urbanización.*

1. Los programas de urbanización organizan la ejecución del planeamiento en régimen de gestión indirecta en su ámbito, comprensivo de una o varias unidades de ejecución completas, estableciendo los compromisos y obligaciones que asumirá el urbanizador designado al aprobar el programa, y definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y, en su caso, con los propietarios afectados.

2. El contenido y documentación de los programas de urbanización de las unidades de ejecución discontinuas en suelo urbano no consolidado a las que se refiere **el artículo 13.2.c)** se adaptarán a su finalidad específica.

3. Los programas de urbanización preverán el inicio de su ejecución material, de conformidad con lo que establezca el planeamiento, dentro de su primer año de vigencia y de la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Dirección General competente en materia de urbanismo podrán aprobarse, no obstante, programas con plazos más amplios o prórrogas de éstos. El transcurso del plazo total de ejecución del programa de urbanización determinará su caducidad y la resolución de su adjudicación, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta Ley.

Artículo 169.— *Finalidades.*

1. Los programas de urbanización deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las infraestructuras y equipamientos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y equipamientos existentes en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de ejecución que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos reservados para equipamientos públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente los aprovechamientos que, por cualquier título, deban corresponder al Municipio.

2. Las cargas de urbanización derivadas de la realización de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos se repercutirán, conforme a lo establecido en esta Ley, en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

Artículo 170.— *Documentación.*

1. Los programas de urbanización contendrán, en los términos establecidos en los artículos siguientes, una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

2. La alternativa técnica identifica el ámbito de suelo objeto de transformación y describe físicamente las obras de urbanización necesarias para ello, así como su correcta integración en la ciudad o el territorio de conformidad con la ordenación que resulte de aplicación y el presupuesto base de licitación.

3. La proposición jurídico-económica determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de ejecución del programa de urbanización de conformidad con esta Ley.

4. Las propuestas de alternativa técnica y proposición jurídico-económica de programa de urbanización tendrán que incluir, en sobre aparte, conjunta, separadamente o por remisión a documentación obrante en el expediente del programa de que se trate, el siguiente contenido:

a) Acreditación de la personalidad jurídica del licitador y, si procede, su representación. Si la promotora fuese una agrupación de interés urbanístico o, no siéndolo, el programa fuese refrendado con la misma, se aportarán sus estatutos y acuerdos sociales.

b) Acreditación de los requisitos de solvencia técnica, económica y financiera, conforme a lo establecido en el **artículo 173.3**.

c) Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la normativa de contratación del sector público, incluyendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.

d) Resguardo acreditativo de la garantía provisional en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público.

e) En su caso, declaración del licitador extranjero de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa.

ma de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

Artículo 171.— Alternativa técnica.

1. La alternativa técnica tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Memoria descriptiva de la programación propuesta, comprensiva de documento expresivo de la asunción de la ordenación establecida en el planeamiento.

b) Identificación de su ámbito.

c) Establecimiento o desarrollo de las bases técnicas y económicas para gestionar la ejecución.

d) Anteproyecto de urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización. Asimismo, cuando formen parte de la alternativa técnica propuesta, podrá ésta contener también anteproyecto de obras determinadas de edificación.

e) Determinación del calendario de desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

f) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.

2. La alternativa técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión urbanística.

Artículo 172.— Proposición jurídico-económica.

1. La proposición jurídico-económica tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Identificación de la alternativa técnica por la que se licita.

b) Cargas de urbanización del programa de urbanización.

c) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del urbanizador y del pago de las cargas de urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la reparcelación dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

d) Regulación de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador. Deberá incluirse propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la reparcelación o reparcelaciones precisas. Dicha propuesta deberá incorporarse como anexo al contrato para la ejecución del programa de urbanización.

e) Compromisos adicionales de interés público que asuma el urbanizador tales como aportaciones voluntarias a los patrimonios públicos de suelo, financiación de obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, vivienda protegida o con fines de interés social.

f) Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al urbanizador o los propietarios.

2. La proposición jurídico-económica determinará las magnitudes económicas del programa de urbanización distinguiendo con claridad las siguientes:

a) Presupuesto de contrata, que incluirá la estimación preliminar del presupuesto de contrata de las obras de urbanización.

b) Coste de redacción de proyectos técnicos, especificando el de cada proyecto.

c) Gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores.

d) Beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los tres conceptos anteriores. El beneficio empresarial del urbanizador no podrá ser superior en ningún caso al diez por ciento.

e) Cargas de urbanización, calculadas conforme al artículo 146 **[palabras suprimidas por la Ponencia]**, que el licitador se compromete a repercutir como máximo a los propietarios, especificando su importe incluyendo y excluyendo los tributos a que esté sujeto. Las cargas de urbanización son el resultado de la suma de los cuatro conceptos anteriores.

f) Coeficiente de canje. Será la parte alícuota, expresada por referencia a la unidad, de los aprovechamientos objetivos susceptibles de apropiación privada que corresponderá al urbanizador como retribución por las cargas de urbanización, aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.

g) Precio del suelo a efectos de canje, aplicable cuando proceda la retribución en metálico.

h) Valoración de los compromisos que el urbanizador se proponga asumir conforme a lo establecido en **el apartado anterior, letras f) y g)**, indicando, en su caso, la minoración que su ejecución provoque en los costes de urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

i) Garantía definitiva, financiera o real, que se compromete a prestar el licitador si resulta adjudicatario

del programa. Cuando se ofrezca garantía real deberá indicarse el porcentaje de los terrenos a los que se refiere **el apartado anterior, letra d)**, que el licitador se compromete a afectar a estos efectos.

3. La garantía provisional deberá incluirse con la proposición jurídico-económica y será suficiente cuando cubra un dos por ciento del presupuesto de contrata de las obras. Si un licitador presentase varias proposiciones jurídico-económicas para sus correlativas alternativas técnicas del mismo programa de urbanización será suficiente que preste una sola garantía para todas por la de mayor importe. La garantía provisional se reintegrará o cancelará cuando la adjudicación devenga definitiva, pero quien no haya resultado adjudicatario provisional podrá pedir su devolución al producirse tan pronto le interese apartarse del procedimiento. El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos perderá la garantía provisional salvo que se le impongan condiciones diferentes de las que ofertó.

SUBSECCIÓN 3.ª SUJETOS

Artículo 173.— *Estatuto del urbanizador y relación con la Administración.*

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

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

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

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

Artículo 174.— *Derechos y prerrogativas del urbanizador.*

El urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Redactar y someter a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.

b) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización y uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación. En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de costes del proyecto de urbanización, la cuestión se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 180 **[palabras suprimidas por la Ponencia]**. Podrá igualmente someterse a aprobación administrativa uno o varios proyectos de reparcelación voluntaria, siempre que sea asumida por el urbanizador.

c) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del programa.

d) Exigir, prestando las garantías exigibles, que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación. El urbanizador, en cuanto receptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de junta de compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

e) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización.

f) Instar de la Administración, en los términos que resulten del programa, el ejercicio de sus potestades públicas en relación con la actuación y, especialmente, la expropiación o la imposición forzosa de la reparcelación.

g) Ostentar la condición de beneficiario de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo para la ejecución de la urbanización ordenada en el programa. El Municipio podrá revocar la condición de beneficiario del urbanizador.

Artículo 175.— *Cesión y subcontratación.*

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

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

a) La subcontratación requerirá siempre autorización expresa del Municipio.

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

razón del coeficiente de canje al que se refiere el **artículo 172.2.f)**.

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

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

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

Artículo 176.— *Responsabilidades del urbanizador.*

1. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el urbanizador que incumpla las obligaciones que le incumben adeudará al Municipio las siguientes cantidades:

a) En caso de resolución del programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resultaría conforme **a la letra** anterior, según el tipo legal del dinero.

La deuda será declarada mediante resolución del Municipio previa audiencia del interesado, y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

2. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, inactividad o falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa del Municipio o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

3. El urbanizador habrá de garantizar, en forma y proporción suficientes conforme a lo establecido en

esta Ley, el cumplimiento de las previsiones del programa que a él le incumbe financiar, ello sin perjuicio de su repercusión en la propiedad de los solares resultantes. Asimismo, si el proyecto de urbanización no es aprobado simultáneamente junto al programa le corresponde al urbanizador redactarlo.

4. Las personas o entidades distintas del urbanizador que presten garantías a favor de éste no podrán utilizar el beneficio de excusión a que se refieren el artículo 1.830 y concordantes del Código Civil.

Artículo 177.— *Garantías de promoción y retribución.*

1. Todo urbanizador ha de prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las previsiones del programa, en los términos y cuantía establecidos en éste, por importe mínimo no inferior al diez por ciento de las cargas de urbanización. En el programa de urbanización podrán exigirse garantías por importe superior hasta alcanzar, incluso, la totalidad de los costes de urbanización. Cuando actúen como urbanizadores las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales, el cumplimiento de las previsiones del programa que le incumba podrá garantizarse en la forma que establezca su normativa específica.

2. El urbanizador deberá, para exigir de los propietarios su retribución, asegurar ante el Municipio su obligación específica de convertir en solar la parcela de quien deba retribuirle, mediante garantías que, por valor igual a la retribución que las motive debidamente actualizado, en su caso, se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización. Las garantías consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la normativa de contratación del sector público y serán canceladas, previa resolución del Municipio, a medida que concluyan, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada.

Artículo 178.— *Derechos y deberes de los propietarios.*

1. Los propietarios afectados por un programa de urbanización tendrán los siguientes derechos:

a) Recibir de la Administración y el urbanizador, en todo momento, información debidamente documentada respecto a las cargas de urbanización que hayan de asumir.

b) Cooperar en la actuación en los términos establecidos por esta Ley y el programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo. La cooperación se concretará, conforme a lo establezca el programa de urbanización, bien en el abono en metálico y como retribución al urbanizador de la cuota parte que les corresponda de las cargas de urbanización, bien en la contribución proporcionada a las cargas de urbanización mediante terrenos edificables.

c) Someter a consideración del Municipio, de acuerdo con el urbanizador y para la mejor ejecución de dicho programa, sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos determinantes de los costes de urbanización regulados en el **artículo 146.3**.

d) Exigir, cuando contribuya a sufragar las cargas de urbanización, que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que el Municipio tutele la actuación en los términos previstos por esta Ley.

2. Los propietarios podrán renunciar a participar en la ejecución de la actuación de urbanización mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del programa de urbanización, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación. En este caso, el acuerdo aprobatorio del programa de urbanización determinará la urgencia de la expropiación con los efectos establecidos en la normativa de expropiación forzosa.

3. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación urbanística y el programa.

Artículo 179.— *Retribución al urbanizador.*

1. La retribución al urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables o en metálico conforme a lo que establezca el programa.

2. La retribución al urbanizador podrá tener lugar en metálico, siempre que el urbanizador no asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social, únicamente en los siguientes supuestos:

a) Cuando se establezca en el programa de urbanización.

b) Cuando, habiéndose establecido en el programa la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder. El propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al urbanizador y al Municipio dentro del mes siguiente a la aprobación del programa de urbanización, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la garantía de promoción prestada por el urbanizador.

c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de parcelación, se produzcan variaciones al alza en los costes de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador. Las diferencias se aprobarán por el Municipio conforme a lo establecido en el artículo 189 **[palabras suprimidas por la Ponencia]** y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. La retribución al urbanizador en cualesquiera otros supuestos y, en todo caso, cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social, tendrá lugar en terrenos edificables conforme a lo que señale el programa de urbanización. Cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas tendrá derecho preferente en la parcelación a la adjudicación de los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento correspondiente a las mismas.

4. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el Municipio, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá

corresponderse con la previsión inicial de costes de urbanización o, en su caso, con la modificada que podrá aprobar el Municipio, previa audiencia de los propietarios, cuando surjan circunstancias técnicas objetivas que el urbanizador no pudo prever al redactar el proyecto de urbanización. La aprobación del importe de las cuotas y su forma de liquidación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación el urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas previstas en el mismo y las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones sustitutivas quedarán afectadas a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección real en la cuantía que apruebe el Municipio, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva que se tramitará conforme a lo dispuesto en la letra a).

d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a), el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el Municipio y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) El Municipio, al aprobar el programa, podrá establecer la posibilidad de aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

5. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento, las cargas totales del programa o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.

6. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en este artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas.

Artículo 180.— *Prerrogativas de la administración, resolución de conflictos y arbitraje.*

1. La Administración ostentará la prerrogativa de interpretar los programas de urbanización, resolviendo aquellas dudas que se planteen en su cumplimiento, previa audiencia al urbanizador, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos establecidos en esta Ley y en la normativa de contratación del sector público.

2. Los conflictos derivados de la ejecución de programas de urbanización que se produzcan entre urbanizador y propietarios acerca de sus derechos y obligaciones serán resueltos por el Municipio salvo que, siendo susceptibles de arbitraje y autorizándolo dicha Administración, los sometan al mismo conforme a lo establecido en la legislación vigente.

3. La sumisión a arbitraje no podrá suponer alteración alguna de los plazos de ejecución establecidos en el programa de urbanización, salvo que medie autorización previa y expresa del Municipio. Si así ocurriera, en defecto de dicha autorización la Administración podrá resolver ejecutoriamente el conflicto comunicándolo a urbanizador y propietarios.

4. El Departamento competente en materia de urbanismo, directamente o a través de una organización creada al efecto, podrá asumir el arbitraje institucional conforme a la normativa de arbitraje.

SUBSECCIÓN 4.ª PROCEDIMIENTO Y EFECTOS

Artículo 181.— *Redacción y promoción de los programas.*

1. Podrán redactar y promover programas de urbanización:

a) Los municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, la ejercerá el Municipio.

b) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones integradas.

c) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

2. Cualquiera de las personas o entidades anteriores, sea o no propietaria de los terrenos afectados, podrá entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los programas a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación. Cualquier persona o entidad que pretenda elaborar una propuesta de programas de urbanización podrá ser autorizada por la Administración de la Comunidad Autónoma o el Municipio para ocu-

par temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

Artículo 182.— *Bases generales y particulares para adjudicación de programas.*

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

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

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

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

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

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

e) Estimación de los plazos de ejecución del programa.

f) Modelo de proposición a presentar por los interesados.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Mayor garantía definitiva que ofrezca cada proponente.

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

f) Cualesquiera otros criterios incluidos por el Municipio en las bases orientativas establecidas en el planeamiento para su ejecución por razón de interés general.

4. El Departamento competente en materia de urbanismo, oído el Consejo de Urbanismo de Aragón, aprobará unas bases generales para la adjudicación de programas de urbanización que serán supletorias de las aprobadas por los Municipios y unas bases particulares tipo para la adjudicación de programas de urbanización.

Artículo 183.— *Inicio del procedimiento.*

1. Las alternativas técnicas de programa de urbanización, que deberán incluir los contenidos establecidos en el artículo 171 [**palabras suprimidas por la Ponencia**], se presentarán para su tramitación ante el Alcalde.

2. El Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno, podrá dictar alguna de las siguientes resoluciones:

a) Desestimar la alternativa técnica.

b) Acordar la tramitación en competencia de la alternativa técnica someténdola a información pública y posterior licitación, junto a las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes y las bases particulares para la adjudicación del programa de urbanización.

3. El acuerdo de tramitación en competencia incluirá el anuncio de la información pública y posterior licitación, que tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Identificación del poder adjudicador del programa.

b) Identificación de las bases generales y particulares reguladoras del programa de urbanización, indicando la forma de acceder a las mismas.

c) Lugar, forma y plazos de presentación de las alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.

d) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigidos para ser admitidos a la licitación.

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

f) Indicación expresa sobre la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos de las prescripciones técnicas que se determinen, señalando los requisitos y límites a que tales variantes tendrán que ceñirse.

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

h) Garantía provisional equivalente al dos por ciento del presupuesto estimado de las cargas de urbanización.

i) Importe de la garantía definitiva mínima que tendrá que depositar el adjudicatario del programa.

j) Modificaciones admisibles, expresando con claridad y precisión los límites cuantitativos y cualitativos, ya sea al seleccionar la alternativa técnica ya una vez adjudicado el programa y perfeccionado el contrato.

Artículo 184.— *Tramitación en competencia.*

1. La tramitación en competencia de alternativas técnicas de programa de urbanización tiene por objeto fomentar la competencia entre quienes deseen optar a la urbanización garantizando, desde la perspectiva de los intereses generales, la aprobación de la opción técnica y económicamente más ventajosa para la ejecución del planeamiento.

2. La tramitación en competencia tendrá lugar mediante procedimiento abierto por concurso con admisión de variantes, conforme a lo establecido en esta Ley.

3. El procedimiento de tramitación en competencia constará de dos fases sucesivas. La primera fase será la de presentación de alternativas técnicas al programa de urbanización sometido a información pública y la segunda de licitación y presentación de proposiciones jurídico-económicas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas en la primera fase.

Artículo 185.— *Presentación de alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.*

1. La información pública se convocará por plazo mínimo de dos meses contados desde la última publicación del edicto mediante la inserción de anuncios en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón* y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia, así como, cuando proceda en el «Diario Oficial de las Comunidades Europeas», advirtiéndose de la posibilidad de formular alegaciones y de presentar en competencia alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas. No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá que remitir aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta. El plazo de presentación de alegaciones será improrrogable.

2. Durante el periodo de información pública cualquier persona podrá presentar alternativas técnicas del programa de urbanización. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación indispensable para su aprobación acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando podrán ser objeto de pública consulta durante todo el procedimiento.

3. Quienes, siendo o no propietarios del terreno, deseen competir por ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente programa, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas en plica cerrada con la documentación preceptiva dentro del plazo de un mes contado desde la finalización del periodo de información pública.

Artículo 186.— *Selección de la alternativa técnica.*

1. Concluidas las actuaciones establecidas en los artículos anteriores, se informarán la legalidad del procedimiento seguido y las alternativas técnicas presentadas. A la vista de los informes emitidos el Alcalde, dando cuenta en todo caso al Ayuntamiento Pleno, podrá adoptar alguna de las siguientes resoluciones:

a) Seleccionar una alternativa técnica con las modificaciones parciales que, en su caso, resulten pertinentes. Las modificaciones que pudieran introducirse de oficio dentro de los límites señalados, en su caso, en el acuerdo de tramitación en competencia, deberán ser claras, precisas y estar evaluadas económicamente.

b) Rechazar razonadamente todas las alternativas técnicas por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo no programar el terreno. En ningún caso procederá el rechazo de las alternativas técnicas cuando se ajusten a los criterios que para su redacción establezca el planeamiento que resulte de aplicación.

2. La selección de la alternativa técnica se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Mayor idoneidad del ámbito propuesto para cumplir las previsiones del planeamiento.

b) Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación urbanística y atendidos los objetivos de la actividad urbanística y el estatuto del ciudadano establecidos en esta Ley.

c) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución.

d) Plazos más adecuados para la ejecución del programa.

e) Mayor asignación de dotaciones públicas y, en particular, de espacios libres, a costa del urbanizador.

f) Menores plazos de edificación de las parcelas que, en su caso, correspondan al urbanizador.

g) Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida de las parcelas que, en su caso, correspondan al urbanizador.

h) Mayores garantías de cumplimiento.

3. El plazo para que el Alcalde resuelva sobre la selección de una alternativa técnica es de tres meses, si sólo hubiere una alternativa técnica sin competencia, o de nueve meses, en los demás supuestos. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya resuelto y notificado se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las iniciativas conforme **al apartado anterior, letra b)**.

4. El acuerdo de selección de la alternativa técnica convocará el acto de apertura de plicas de las proposiciones jurídico-económicas dentro del mes siguiente. Este acuerdo tendrá carácter provisional y no surtirá efecto alguno respecto de los interesados hasta tanto no se haya adjudicado el programa de urbanización a alguno de los licitadores y decaerá definitivamente en el supuesto de que no se llegase a adjudicar el programa. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas.

5. Las plicas presentadas para el desarrollo de alternativas técnicas diferentes de la seleccionada no serán abiertas y quedarán a disposición de sus respectivos proponentes.

Artículo 187.— *Adjudicación del programa de urbanización.*

1. Tras la selección de la alternativa técnica y con una separación temporal mínima de cinco días respecto del acuerdo de selección el Municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública de funcionario al que corresponda prestarla, a la apertura de las plicas referidas a la alternativa técnica seleccionada. Las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación durante los diez días siguientes, durante los cuales los competidores podrán asociarse unificando sus proposiciones.

2. Transcurrido el plazo anterior el Municipio procederá, previos los informes técnicos que procedan, a adjudicar el programa de urbanización. Los acuerdos de adjudicación de programas deberán ser siempre expresamente motivados y congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según el artículo 181 **[palabras suprimidas por la Ponencia]**, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de alternativas técnicas.

3. Para adoptar la decisión sobre selección de la mejor proposición jurídica-económica y adjudicación del programa de urbanización a su proponente la Administración deberá atenerse a lo que señalen las bases generales y particulares para la adjudicación del correspondiente programa.

4. El plazo para que el Alcalde resuelva sobre la adjudicación del programa de urbanización es de seis meses, si sólo hubiere una proposición jurídico-económica sin competencia, o de nueve meses, en los demás supuestos, contados en todo caso desde el acto de selección de la alternativa técnica. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya resuelto y notificado se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las proposiciones jurídico-económicas.

Artículo 188.— *Efectos.*

1. El acto expreso y publicado de aprobación y adjudicación del programa confiere al urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación previa prestación de las garantías definitivas que procedan, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de contratación del sector público.

2. El urbanizador debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes mediante la formalización del correspondiente contrato para la ejecución del programa de urbanización en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público. No obstante, puede renunciar a su condición de urbanizador si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales prestadas y la selección de un nuevo urbanizador.

3. Cuando no resulten seleccionados como urbanizadores quienes con su iniciativa dieron lugar a la tramitación en competencia o formularon la alternativa técnica seleccionada que, total o parcialmente, sirvió para la adjudicación del programa de urbanización, el Municipio garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de las alternativas técnicas, los proyectos de urbanización y los demás gastos acreditados en favor de quienes los sufragaron.

4. La aprobación y adjudicación de un programa podrá condicionarse a la efectiva ejecución de actuaciones previa o simultáneamente programadas, a riesgo y ventura del urbanizador adjudicatario y a los términos que se establezcan reglamentariamente.

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

Artículo 189.— *Modificaciones del programa.*

1. Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones en el mismo por razones de interés público y para atender a causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad en el expediente. Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales del contrato.

2. Las modificaciones de los contratos resultantes de la adjudicación de programas de urbanización se sujetarán a lo establecido en los artículos 202, 217.1 y 2, 220.d) y e) y 258 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

3. Antes de aprobar modificaciones en los contratos que comporte incrementos en las cargas de urbanización que han de asumir los propietarios deberá serles concedida audiencia por plazo no inferior a quince días hábiles. De oponerse a la modificación se estará a lo dispuesto en **el artículo 174.b)**.

SUBSECCIÓN 5.ª
INCUMPLIMIENTO

Artículo 190.— *Resolución de programas de urbanización.*

1. Serán causas de resolución del contrato para la ejecución del programa de urbanización las siguientes:

a) La falta de prestación por el urbanizador de las garantías legalmente exigibles.

b) La falta de suscripción del contrato en que se materialicen los compromisos del urbanizador y el Municipio.

c) El incumplimiento grave de los compromisos y obligaciones asumidos por el urbanizador apreciado por el Municipio.

d) La caducidad del programa de urbanización por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.

e) El mutuo acuerdo entre el Municipio y el urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.

f) La incapacidad sobrevenida del urbanizador en los casos y términos análogos a los aplicables al contratista en el contrato de gestión de servicios públicos, incluso por declaración de su insolvencia. Sin perjuicio de ello, el Municipio podrá acordar que el urbanizador continúe la ejecución del contrato, bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.

g) La resolución anticipada del contrato para la gestión directa de la actuación de urbanización por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.

2. La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante confieren derecho al urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.

3. La resolución del contrato se acordará por el Municipio. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito programado al régimen del suelo urbano no consolidado o urbanizable sin programa aprobado. El correspondiente acuerdo deberá, además y en cuanto proceda, contener los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en régimen de actuaciones aisladas.

c) Incoar, si se considera conveniente, las actuaciones precisas para optar por la gestión directa o por la gestión indirecta por compensación o aprobar un nuevo programa de urbanización en el que la Administración o el urbanizador, respectivamente, asuman las obligaciones del anterior urbanizador, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación del programa de urbanización resuelto a ejecutar el que lo sustituya.

d) En defecto de lo señalado en la letra anterior, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, podrá disponerse la devolución de la contribución a las cargas de urbanización efectivamente satisfechas y no aplicadas a su fin a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a continuar la gestión mediante actuación integrada o la compensación que resulte procedente con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el anterior urbanizador a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización.

e) Iniciar los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que procedan.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el Municipio, en caso de optar por mantener la gestión indirecta por urbanizador, podrá acordar el inicio de nueva licitación sobre la alternativa técnica seleccionada, actualizándola en lo que proceda y, especialmente, atendiendo al estado de ejecución de la actuación en el momento de la resolución del contrato, o declarar la caducidad del programa de urbanización. También podrá acordar la directa intervención gestora de la Administración para la ejecución del programa de urbanización en tanto se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación.

CAPÍTULO IV

OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

Sección 1.ª
MODALIDADES

Artículo 191.— *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 o de incidencia o interés **supralocal o autonómico** previstos por el plan general u otros instrumentos de ordenación territorial.

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.

4. Cuando proceda la cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración conforme a esta Ley deberá cederse el inmueble en su conjunto.

5. La calificación de terrenos como sistema general o dotación local públicos requiere que el planeamiento especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afectación atañe a la totalidad del inmueble o si la afectación demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial y podrá ser enajenado por la Administración titular para su uso y destino como aparcamiento o cualesquiera otros usos expresamente previstos en el planeamiento.

Artículo 192.— *Sistemas generales.*

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

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

b) Cuando la modalidad anterior fuera inviable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos objetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito del suelo urbanizable delimitado o del sector en suelo urbano o urbanizable no 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 fuesen inviables o inconvenientes, mediante expropiación forzosa.

2. En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad reparcelatoria y participará en el proceso de distribución de beneficios y cargas del ámbito correspondiente como titular de la superficie expropiada.

Artículo 193.— *Dotaciones locales.*

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

Artículo 194.— *Suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas

generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa. En este caso el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

Sección 2.ª OCUPACIÓN DIRECTA

Artículo 195.— *Concepto.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a infraestructuras o equipamientos urbanísticos públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución excedentaria.

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

3. Podrán igualmente obtenerse mediante ocupación directa terrenos afectos por el planeamiento a infraestructuras o equipamientos urbanísticos públicos compensando a su titular con terrenos o aprovechamientos de los patrimonios públicos de suelo que no estén destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas.

Artículo 196.— *Procedimiento.*

1. La relación de los terrenos y propietarios afectados por la ocupación directa, los aprovechamientos subjetivos correspondientes a cada uno de ellos y la unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos serán publicados y notificados a los interesados.

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

a) Lugar y fecha de otorgamiento.

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

c) Superficie ocupada y aprovechamientos que les correspondan.

d) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos o, en su caso, terrenos o aprovechamientos de los patrimonios públicos de suelo con los que se compensen.

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

Artículo 197.— *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 intere-

sados podrán advertir al Municipio de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

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

CAPÍTULO V

EXPROPIACIÓN FORZOSA

Sección 1.ª

SUPUESTOS Y PLAZO

Artículo 198.— *Supuestos expropiatorios.*

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya establecido la gestión directa por expropiación para la unidad de ejecución correspondiente o, en todo caso, para la ejecución en régimen de gestión indirecta respecto de los titulares de derechos afectados por los mismos que no deseen incorporarse a la actuación.

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

c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.

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

e) En los demás supuestos legalmente previstos.

Artículo 199.— *Función social de la propiedad.*

1. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos para el cumplimiento de las obligaciones que incumben a los propietarios que hayan ejercido su derecho a participar en actuaciones integradas, del deber de edificar o, en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley, y especialmente en los supuestos de parcelaciones ilegales.

2. A estos efectos, constatado el incumplimiento del plazo, la Administración lo pondrá en conocimiento del propietario requiriendo el cumplimiento. Transcurrido el plazo de un mes desde el requerimiento sin que el propietario haya iniciado el proceso de cumplimiento de las obligaciones que le incumban cuando haya ejercido el derecho a participar en actuaciones integradas o del deber de edificar, se declarará el incumplimiento de la función social de la propiedad y la Administración podrá utilizar la vía de apremio, iniciar el expediente expropiatorio o proceder a la enajenación forzosa de los terrenos conforme a lo establecido en esta Ley.

3. En estos casos, del justiprecio o precio resultante de la enajenación forzosa se deducirá el importe de la

multa que hubiera sido impuesta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.

Artículo 200.— *Destino de las parcelas expropiadas por incumplimiento de la función social de la propiedad.*

1. Los municipios que dispusieran de patrimonio municipal del suelo incluirán en el mismo las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.

2. En todo caso, en el plazo de seis meses desde el acuerdo que ponga fin al expediente de expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, el Municipio resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino preferente de los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas protegidas. Cuando el modo de llevar a cabo la edificación elegido por el Municipio exija la adjudicación en competencia de la parcela o parcelas o se convoque el concurso para la sustitución del propietario incumplidor al que se refiere el artículo 226 [**palabras suprimidas por la Ponencia**], la iniciación del procedimiento de adjudicación equivaldrá a la iniciación de la edificación.

3. El incumplimiento por parte del Municipio del plazo para iniciar la edificación conforme al apartado precedente habilitará al antiguo propietario a solicitar la reversión.

Artículo 201.— *Superficies expropiables.*

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

Artículo 202.— *Servidumbres.*

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

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

Artículo 203.— *Plazo.*

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

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación, los interesados podrán advertir al Municipio de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, en los mismos términos establecidos en relación con la ocupación directa en **el artículo 197.2 y 3.**

Artículo 204.— *Bienes públicos.*

Cuando en la superficie expropiada existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el

planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la legislación reguladora del patrimonio de la Administración titular del bien.

Sección 2.ª

PROCEDIMIENTOS EXPROPIATORIOS ESPECIALES POR RAZÓN DE URBANISMO

Artículo 205.— *Determinación del ámbito y relación de propietarios afectados.*

1. La aplicación de la expropiación forzosa por razón de urbanismo requerirá que el Municipio, además de proceder a la delimitación de la unidad de ejecución u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo si no se había hecho así anteriormente, formule, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que habrá de someterse a información pública y aprobarse en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.

2. Si se acreditare en legal forma, tras la aprobación de la relación prevista en el apartado anterior, que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la que figurara en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores, sin que se retrotraigan las actuaciones ni se dé lugar a la nulidad de lo actuado.

Artículo 206.— *Prohibición de construcciones.*

1. Una vez delimitada una unidad de ejecución que haya de gestionarse directamente por expropiación u otro ámbito expropiable por razón de urbanismo, sobre su superficie no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes.

2. No obstante lo anterior, en supuestos concretos y excepcionales, el Municipio podrá autorizar expresamente alguna o algunas obras. Cuando la Administración expropiante no sea el Municipio, deberá darse cuenta de la autorización al mismo.

Artículo 207.— *Expropiación individualizada o conjunta.*

1. En cualesquiera expropiaciones forzosas por razón de urbanismo, el Municipio podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa, en los términos establecidos en esta Ley.

3. La expropiación conjunta se tramitará siguiendo el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa y en esta Ley.

Artículo 208.— *Procedimiento de tasación conjunta.*

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

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

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

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

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 209.— *Aprobación del expediente de tasación conjunta.*

1. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

2. Los servicios provinciales darán traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Aragonés de Expropiación, a efectos de fijar el justiprecio.

3. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entende-

rá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad. En este caso, tendrán derecho a percibir dicho justiprecio, con el premio de afección, incrementado en un cinco por ciento.

4. La resolución del Consejo Provincial de Urbanismo aprobatoria del proyecto de expropiación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes o derechos afectados, y el pago o depósito del importe de la valoración establecida por la misma producirá los efectos previstos **en el artículo 52.6, 7 y 8** de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Aragonés de Expropiación y de que puedan seguirse tramitando los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

Artículo 210.— *Pago o consignación.*

1. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo conforme al artículo 30 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

2. Si el expropiado no quisiera aceptar el justiprecio o no aportase títulos suficientes justificativos del dominio o existiere contienda respecto a la titularidad del bien o derecho expropiado o, en general, si concurre alguno de los supuestos en los que proceda la consignación, la Administración procederá a realizarla por el importe correspondiente.

3. La forma de consignación y los efectos, así como la facultad del expropiado de percibir la cantidad hasta el límite en que haya conformidad, sin perjuicio de proseguir las reclamaciones iniciadas, se regirá por los preceptos de la normativa estatal de expropiación forzosa.

Artículo 211.— *Modalidades de pago.*

1. El pago del justiprecio podrá realizarse en efectivo en cualesquiera expropiaciones de terrenos. Mediando acuerdo con el expropiado, el pago podrán también realizarse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

2. Siempre que exista conformidad de los expropiados, el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados se podrá efectuar con terrenos resultantes de la propia actuación.

3. El acuerdo de los administrados para el pago en parcelas resultantes de la urbanización podrá alcanzarse a iniciativa del Municipio o del particular expropiado, que deberán dirigirse por escrito a tal efecto a la otra parte. En todo caso, Municipio o expropiado deberán comunicar su respuesta en el plazo de quince días, contados a partir de la fecha del ofrecimiento de la Administración o de la petición del expropiado. No podrá efectuarse el pago del justiprecio en la forma regulada en este artículo sin la previa petición o conformidad fehacientes del expropiado.

4. Acordado el pago mediante la entrega de parcelas resultantes de la urbanización, el Municipio levantará acta en la que se harán constar las circunstan-

cias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo aprobatorio del justiprecio. Finalizada la urbanización, se procederá al pago de la expropiación por entrega de la nueva finca, libre de cargas, por un valor equivalente al consignado en el acta, otorgando la Administración expropiante la correspondiente escritura pública, a favor del expropiado, sin necesidad de autorización o aprobación alguna. Si no estuviere conforme el expropiado con la valoración de la finca que se le ofrece en pago de la expropiada, sin perjuicio de que se le adjudique, podrá acudir al Jurado Aragonés de Expropiación a fin de que se establezca el valor de la misma. Si la resolución fuera favorable a la petición del expropiado, la Administración le compensará la diferencia en metálico.

Artículo 212.— *Ocupación e inscripción registral.*

1. Una vez adoptado el acuerdo de aprobación del expediente de tasación conjunta o efectuado el pago o consignación del expediente de expropiación individualizada podrán ocuparse las fincas expropiadas, levantando el acta o actas de ocupación que procedan.

2. La inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas ocupadas tendrá lugar en la forma y condiciones establecidas en la normativa estatal hipotecaria y sobre régimen del suelo mediante la certificación administrativa en ella establecida.

3. De conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo, finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente, siendo mantenida en todo caso en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

4. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, o fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, se procederá en la forma establecida en la normativa estatal hipotecaria y sobre régimen del suelo.

Sección 3.ª

JURADO ARAGONÉS DE EXPROPIACIÓN

Artículo 213.— *Jurado Aragonés de Expropiación.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI

SECTORES CONCERTADOS DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA

Artículo 214.— *Concepto.*

1. Son sectores concertados de urbanización prioritaria los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable promovidos, **a iniciativa del municipio afectado**, previa declaración de interés general de la actuación por el Gobierno de Aragón, conjuntamente por la Administración de la Comunidad Autónoma y el Municipio en que se ubiquen, o por ambos con la iniciativa privada, con objeto de implantar actividades industriales o de servicios de especial importancia, grandes equipamientos colectivos o ejecutar los programas y políticas públicas de vivienda y suelo. La urbanización inmediata en estos sectores se justificará por la concurrencia de circunstancias especiales de carácter urbanístico, demográfico, de necesidad de desarrollo de los sistemas urbanos o, de acuerdo con el planeamiento territorial, de necesidad de obtención inmediata de suelo urbanizado, en su caso.

2. El Plan General podrá ordenar directamente cualesquiera sectores concertados de urbanización prioritaria, incorporando necesariamente las determinaciones propias de los planes parciales y potestativamente las de los proyectos de urbanización. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán en todo caso los establecidos para los planes parciales.

3. Los sectores concertados de urbanización prioritaria para la ejecución de los programas y políticas públicas de vivienda y suelo o, en todo caso, aquellos que autoricen la promoción de vivienda en su ámbito sólo podrán aprobarse en Municipios que tengan obligación de reservar terrenos para la construcción de vivienda protegida conforme a la normativa de vivienda y, cuando se delimiten y ordenen mediante modificación del plan general vigente, deberán reservar para la construcción de vivienda protegida al menos el doble de los terrenos que hubiesen resultado ordinariamente exigibles en el municipio de que se trate.

4. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria determinará la Administración bajo cuya dependencia se gestionará, a la que corresponderán cuantas competencias atribuye esta Ley a los municipios para la ejecución del planeamiento urbanístico. En particular, corresponderá a dicha Administración la aprobación de proyectos complementarios o modificados de urbanización, expedientes de expropiación, proyectos de reparcelación, programas de compensación, programas de urbanización o cualesquiera instrumentos de gestión precisos para la ejecución del sector concertado de urbanización prioritaria.

Artículo 215.— *Documentación y publicidad de la declaración.*

1. La documentación del expediente de declaración del interés general de sector concertado de urbanización prioritaria se compone de una memoria justificativa, de los datos de la estructura de la propiedad del suelo y de los planos pertinentes.

2. El acuerdo de declaración de sector concertado de urbanización prioritaria se notificará a los propietarios de las fincas que estén incluidos en él, con la advertencia de los efectos expropiatorios y de enajenación forzosa derivados del mismo conforme al artículo siguiente, así como de la aplicabilidad de la vía de apremio. Dicho acuerdo se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, con indicación de la afectación de cada una de las fincas incluidas en el régimen específico de sector de urbanización prioritaria.

3. Los procedimientos administrativos precisos para la declaración, delimitación, ordenación y ejecución de estos sectores se declaran urgentes a los efectos establecidos en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y de contratación del sector público y serán prioritarios para su despacho y tramitación ante la Administración de la Comunidad Autónoma o las entidades locales aragonesas. La aprobación definitiva del planeamiento que delimite sectores de suelo urbanizable delimitado concertado implicará también la declaración de urgencia de la expropiación cuando el planeamiento establezca el sistema de actuación de expropiación, delimite la unidad o unidades de ejecución e incorpore, conforme a

lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.

Artículo 216.— *Efectos de la declaración.*

1. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria determinará la aplicación del régimen de gestión urbanística regulado por esta Ley, la obligación e interés inmediato de la ejecución de la urbanización, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, la consideración del ámbito correspondiente como reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y de área de tanteo y retracto a los efectos de esta Ley, así como la obligación de edificar los solares resultantes, de acuerdo con lo establecido en el apartado cuarto **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

2. En caso de declaración de un sector concertado de urbanización prioritaria, la redacción del planeamiento que sea necesario y del proyecto de urbanización y la aprobación inicial del planeamiento tendrán lugar dentro de los seis meses siguientes a la fecha de publicación del acuerdo de declaración del sector en el *Boletín Oficial de Aragón*. Las obras de urbanización se ejecutarán en el plazo que establezca el planeamiento o el mismo proyecto de urbanización.

3. La declaración de sector concertado de urbanización prioritaria modificará, si es preciso, las etapas de ejecución establecidas en el planeamiento preexistente, y debe establecer en todo caso el plazo para ejecutar la urbanización. La administración competente para aprobar la declaración podrá prorrogar este plazo.

4. Las obras de edificación de los sectores concertados de urbanización prioritaria se iniciarán dentro del plazo de dos años desde la finalización de las obras de urbanización.

Artículo 217.— *Gestión.*

1. La ejecución de los sectores concertados de urbanización prioritaria podrá realizarse directa o indirectamente conforme a lo establecido en esta Ley, a elección de la Administración. Podrán delimitarse ámbitos de gestión directa y de gestión indirecta en un mismo sector concertado de urbanización prioritaria.

2. La Administración podrá preparar, en un plazo de tres meses desde la declaración de un sector de urbanización prioritaria, el expediente de tasación conjunta al que se refiere el artículo 208 **[palabras suprimidas por la Ponencia]**, que se tramitará conforme a lo establecido en la misma. Las valoraciones contenidas en dicho expediente, con las modificaciones que sean introducidas en el mismo, en su caso, en virtud de resolución del Jurado Aragonés de Expropiación o de sentencia firme, constituyen la definición de los bienes y derechos, a efectos de la expropiación, enajenación forzosa y, en todo caso, del proyecto de reparcelación. No obstante, los efectos expropiatorios del expediente de tasación conjunta sólo surgirán a partir de la declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanización o de edificación o, en todo caso, cuando el propietario del suelo renuncie a participar en la actua-

ción instando la expropiación dentro del plazo de un mes desde que le sea notificada la declaración del sector concertado de urbanización prioritaria. Si no formula la renuncia en dicho plazo se entenderá que opta por participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

TÍTULO QUINTO

EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

NORMAS DE DIRECTA APLICACIÓN

Artículo 218.— *Protección del paisaje.*

1. La actividad urbanística deberá integrar la consideración del paisaje en todas sus fases de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación del territorio **y la legislación sobre el paisaje**.

2. Las construcciones, obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles **observarán** las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano, considerando sus valores culturales, en que se permita su realización.

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

Artículo 219.— *Alturas.*

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

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

Artículo 220.— *Distancia de vías.*

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

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

CAPÍTULO II

EDIFICACIÓN FORZOSA

Artículo 221.— *Edificación de parcelas y solares.*

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá edificarlos o cesar el uso inadecuado en los plazos máximos que fijen los instrumentos de ordenación urbanística aplicables, y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la par-

cela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.

2. La edificación en los supuestos referidos en el apartado anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde la notificación del otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

3. El Municipio podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un período máximo igual a la mitad de 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 222.— *Presupuestos de la edificación.*

La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

Artículo 223.— *Efectos del incumplimiento.*

El incumplimiento del deber de edificar habilitará al Municipio para expropiar la parcela o el solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

Artículo 224.— *Declaración de situación de ejecución por sustitución.*

1. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto el incumplimiento del deber de edificar declarado en procedimiento dirigido a tal fin. Dicho procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en él deberá darse audiencia al propietario afectado por plazo de **un mes**. Si se declara el incumplimiento del deber de edificar la parcela o solar quedarán en situación de ejecución por sustitución por ministerio de la Ley sin perjuicio, en todo caso, de la exigencia de la responsabilidad sancionadora a que hubiere lugar.

2. La iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar comportará la suspensión del otorgamiento de licencias en la parcela o solar afectado en tanto se dicte resolución.

3. La solicitud de interesado para la iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar deberá contener la fundamentación del incumplimiento del deber de edificar por el propietario de la parcela o del solar. Transcurrido el plazo de dos meses sin que se haya notificado resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud en sede municipal, sin perjuicio de lo establecido en el apartado sexto **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

4. En la declaración de incumplimiento del deber de edificar y de la situación de ejecución por sustitución deberá ratificarse o levantarse la suspensión de otorgamiento de licencias en la parcela o solar con los siguientes efectos:

a) Si ratificase la suspensión, la Administración deberá convocar de oficio el concurso para la sustitución

del propietario dentro del plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de ejecución por sustitución. Si no se convoca concurso dentro de dicho plazo la suspensión quedará levantada por ministerio de la Ley con los efectos previstos en la letra siguiente.

b) Si levantase la suspensión, el Municipio deberá convocar de oficio o a instancia de interesado el concurso para la sustitución del propietario incumplidor dentro del plazo de cuatro años desde la notificación de la declaración de ejecución por sustitución. De otorgarse licencia antes de la convocatoria de concurso, el particular deberá ejecutarla en el plazo y condiciones que resulten de aplicación y, de no hacerlo así, podrá el Municipio convocar concurso para la sustitución del propietario incumplidor sin necesidad de previa declaración de incumplimiento.

5. La declaración de incumplimiento del deber de edificar y de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa habrá de comunicarse mediante certificación, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca y habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de un particular bien de oficio por la Administración, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

6. En caso de inactividad del Municipio, el Departamento competente en materia de urbanismo **podrá declarar** la situación de ejecución por sustitución, previo requerimiento al Municipio y en el plazo máximo de un mes desde que el requerimiento practicado resultara desatendido.

Artículo 225.— *Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.*

1. Los municipios con población igual o superior a **ocho** mil habitantes o que cuenten con plan general de ordenación urbana formarán y mantendrán en condiciones de pública consulta, a los solos efectos de publicidad, un Registro de inmuebles en situación de ejecución por sustitución.

2. La falta de inclusión en el Registro de parcelas o solares cuyos titulares hayan incumplido el deber de edificar no impedirá la aplicación de la expropiación o la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

3. El registro será público. Cualquier persona física o jurídica podrá consultarlo y obtener certificado de los solares incluidos y de las determinaciones urbanísticas que les afecten.

Artículo 226.— *Concurso convocado de oficio.*

1. El Municipio podrá convocar de oficio el concurso para la sustitución del propietario indicando las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, como mínimo, las siguientes:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior, en primera licitación, al valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar. Cuando la primera licitación quedare desierta el precio podrá reducirse hasta alcanzar las tres cuartas partes del que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante, si los hubiere.

d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

e) Alternativamente al pago en metálico establecido en la letra a) [**palabra suprimida por la Ponencia**], propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras correspondientes con partes determinadas de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal. Esta forma de pago requerirá conformidad del propietario sustituido.

2. La mitad de la diferencia entre el valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar y el satisfecho por el adjudicatario corresponderá al Municipio, que deberá aplicarlo a los fines del patrimonio público del suelo.

3. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

4. En caso de quedar desierto el concurso, el Municipio podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o el solar con destino al patrimonio municipal de suelo.

Artículo 227.— *Concurso convocado a instancia de interesado.*

1. Cualquier persona podrá instar la celebración de concurso para la sustitución del propietario incumplidor presentando un programa de edificación que se tramitará conforme al procedimiento previsto para los programas de urbanización, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de los mismos.

2. El programa de edificación se adaptará a las peculiaridades de su objeto señaladas en el artículo 226 [**palabras suprimidas por la Ponencia**]. La alternativa técnica estará formada por:

a) Proyecto básico de obras de edificación acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la adquisición por la parcela de la condición de solar. Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como de las de urbanización, cuando fueren precisas, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

b) Documento expresivo de la cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria, así como de los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

3. La proposición jurídico-económica deberá concretar en todo caso la forma de pago de la parcela o solar e incluir propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en su caso, entre el adjudicatario, la Administración y, si asumen la totalidad de las condiciones que se les oferten, los propietarios afectados, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. A tal

efecto, indicará el desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y el o los propietarios de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario, la estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación y la propuesta de precio de adquisición del inmueble o **mediante acuerdo o** propuesta de pago de la parcela o el solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal. Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario y propiedad, será el establecido para la ejecución de actuaciones integradas en esta Ley adaptado a las peculiaridades propias de la actuación edificatoria. En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, el adjudicatario podrá, de no aceptar el propietario la oferta formulada, solicitar del Municipio su imposición forzosa. Este deberá resolver, en el plazo máximo de un mes, previa audiencia del propietario, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela o el solar, los efectos de la reparación y, en particular, los siguientes:

a) La adjudicación de la parcela o el solar en *proindiviso* y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el o los propietarios.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

5. Transcurrido el plazo máximo establecido para resolver sin que se haya notificado resolución expresa, el interesado podrán entender aprobado a todos los efectos y por acto presunto producido por silencio administrativo positivo el programa de edificación presentado.

Artículo 228.— *Incumplimiento del adjudicatario del concurso.*

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso.

CAPÍTULO III

LICENCIAS

Sección 1.ª

MODALIDADES

Artículo 229.— *Reglas comunes.*

1. Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, **licencia ambiental de actividades clasificadas**, de inicio de actividad, de apertura o de ocupación 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 normativa 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 230.— *Licencia ambiental de actividades clasificadas.*

La licencia ambiental de **actividades clasificadas** se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.

Artículo 231.— *Licencia de inicio de actividad.*

La licencia de inicio de actividad se exigirá con carácter previo al comienzo del ejercicio de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de **actividades clasificadas**.

Artículo 232.— *Licencia de apertura.*

1. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios que no precisen licencia **ambiental de actividades clasificadas** y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

2. La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos requerirá las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

Artículo 233.— *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 **ambiental de actividades clasificadas** ni la de apertura.

Artículo 234.— *Resolución única.*

1. Los supuestos requeridos de licencia **ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento** 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 **ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o funcionamiento** 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 munici-

pal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado.

Artículo 235.— *Evaluación de impacto ambiental.*

Cuando un proyecto esté sujeto a evaluación de impacto ambiental, no podrá otorgarse licencia si la declaración de impacto ambiental hubiera sido negativa o incumpliera las medidas de corrección determinadas en ella, **salvo que, en caso de discrepancia sobre el contenido de la declaración de impacto ambiental entre el órgano sustantivo urbanístico y órgano ambiental de la Administración de la Comunidad Autónoma, resuelva en favor de la ejecución del proyecto el Gobierno de Aragón.**

Sección 2.ª

LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 236.— *Actos sujetos.*

1. 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.

2. 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 237.— *Régimen.*

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 238.— *Licencias para la edificación y urbanización simultáneas.*

1. Los propietarios de parcelas [**palabras suprimidas por la Ponencia**] podrán promover su edificación con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.

2. Deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela objeto de la actuación, urbanizando o completando la urbanización, y que lo harán en plazo inferior a tres años.

Artículo 239.— *Edificación y urbanización simultáneas fuera de unidad de ejecución.*

1. La autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

a) Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, no sólo en lo que respecta a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) Prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la normativa de contratos de las Administraciones públicas, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el Municipio en cuantía suficiente a juicio de éste, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. **[Palabras suprimidas por la Ponencia.]**

c) No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No será exigible la prestación de garantía cuando la licencia sea solicitada por una Administración pública, aun cuando sea a través de entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras de que se trate.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:

- a) la pérdida de la garantía;**
- b) la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización;**
- c) la prohibición de usar lo edificado; y,**
- d) la obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el Municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.**

Artículo 240.— *Edificación y urbanización simultáneas en unidad de ejecución.*

1. La autorización de la edificación de terrenos incluidos en unidad de ejecución que no tengan la condición de solar requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que estén aprobados el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, que no se oponga el urbanizador y que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos establecidos en **el artículo anterior, apartado primero, letras b) y c)**, así como que, dado el estado de ejecución de la urbanización, la Administración considere previsible que a la termina-

ción de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

2. En todo caso, el otorgamiento de licencia requerirá que, previamente, hayan sido contratadas las obras de urbanización con el plazo de ejecución previsto en el programa de compensación o en el programa de urbanización y se haya constituido garantía, en la forma establecida en la legislación de contratación del sector público, por el cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas. La garantía podrá reducirse, en su parte proporcional, a medida que se vayan completando las sucesivas fases de ejecución del proyecto de urbanización, una vez ejecutadas las obras y aprobadas por el Municipio. Cuando se trate de obras de urbanización con varias fases y no sea imprescindible la ejecución de todas ellas para poner en servicio una parte de la urbanización, el Municipio podrá reducir la garantía exigible en la fase o fases pendientes de ejecución para facilitar la gestión de la urbanización. No podrán iniciarse las obras, ni siquiera los actos preparatorios tales como desmontes, talas, movimientos de tierras y otros similares, en tanto no se haya constituido la garantía.

3. No será exigible la prestación de garantía en los siguientes supuestos:

a) Cuando la urbanización se gestione por una Administración pública, aun cuando se ejecute mediante entidad instrumental bajo forma pública o privada, y cuente con consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a las obras comprendidas en el proyecto de urbanización en el periodo correspondiente.

b) Cuando la licencia se solicite para la edificación de viviendas protegidas de Aragón, sin perjuicio de la afectación real a que se refiere **el artículo 155.c)** y siempre que se haya iniciado la ejecución de las obras de urbanización, en sectores o unidades de ejecución que hayan obtenido ayudas a la urbanización en el marco de los planes y programas de vivienda y suelo, en sectores concertados de urbanización prioritaria o en los que el número de viviendas y la edificabilidad residencial sometidos a algún régimen de protección sean superiores a los que no lo estén. No obstante, el promotor de la edificación deberá hallarse al corriente de pago de cuotas de urbanización al solicitar la licencia y, en su caso, prestar garantía conforme al apartado anterior **[palabras suprimidas por la Ponencia]** cuando transmita las viviendas protegidas promovidas por el precio máximo legalmente establecido y no se hayan liquidado totalmente las obras de urbanización.

Artículo 241.— *Suministros.*

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

2. Los suministros provisionales de obra no podrán contratarse como suministros definitivos ni prolongarse su duración más allá de la de la obra sin la certifica-

ción acreditativa del cumplimiento de la licencia urbanística emitida por el técnico director.

Artículo 242.— 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 238:

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 tratase 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 243.— Silencio administrativo.

1. 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.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 244.— 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 para los proyectos de interés general de Aragón y en los apartados siguientes de este artículo. Si el proyecto afectare a varios municipios, la licencia habrá de solicitarse de todos ellos simultánea o sucesivamente.

2. El Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Municipio correspondiente de proyectos que contemplen actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo para la realización de grandes obras de ordenación territorial o cuando razones de ur-

gencia o excepcional interés público lo exijan, con objeto de que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad de los mismos con el planeamiento urbanístico vigente, entendiéndose que si en dicho plazo no se manifiesta una disconformidad expresa, existe conformidad al proyecto por parte del Municipio.

3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado al Consejero competente en materia de urbanismo, quien lo elevará al Gobierno de Aragón, previo informe del Consejo [palabra suprimida por la Ponencia] de Urbanismo de Aragón. El Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento que proceda.

4. Tanto si el Gobierno decidiera la ejecución del proyecto, en el caso previsto en el apartado anterior, como si transcurriese el plazo para la intervención municipal prevista en el apartado segundo sin comunicarse la oportuna resolución, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá proceder inmediatamente a la ejecución del proyecto.

5. El Municipio podrá acordar la suspensión de las obras a que se refieren los apartados anteriores cuando se pretendiesen llevar a cabo sin que se haya remitido el proyecto, cuando no haya transcurrido el plazo para que el Municipio comunique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor o se haya comunicado resolución de disconformidad sin que se haya notificado la decisión del Gobierno sobre la ejecución del proyecto. La suspensión se comunicará al órgano redactor del proyecto y al Consejero competente en materia de urbanismo.

CAPÍTULO IV
PARCELACIONES

Artículo 245.— Definiciones.

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

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

3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testificar en el documento.

Artículo 246.— Parcelaciones ilegales.

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

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

Artículo 247.— 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 248.— 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 249.— Licencia o declaración.

1. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.

2. Toda parcelación rústica queda sujeta a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

Artículo 250.— Procedimiento.

1. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos **236 a 244**, salvo las especialidades consignadas en los apartados siguientes.

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

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

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

CAPÍTULO V

DEBER DE CONSERVACIÓN

Sección 1.ªDEBER DE CONSERVACIÓN, ÓRDENES DE EJECUCIÓN
E INSPECCIONES PERIÓDICAS**Artículo 251.— Contenido.**

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán

mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

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

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

Artículo 252.— Procedimiento.

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

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

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

Artículo 253.— Subvenciones.

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

2. En todo caso, el Municipio deberá **costear** íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere el contenido normal del deber de conservación.

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

Artículo 254.— Opción.

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

2. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

Artículo 255.— Cumplimiento.

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

2. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el Municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228 [**palabras suprimidas por la Ponencia**] o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

Artículo 256.— Ejecución forzosa.

1. La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a un mes.

2. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas.

3. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas.

4. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras, todo ello sin perjuicio de su exigencia al obligado hasta el límite normal del deber de conservación.

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

Artículo 257.— Áreas sujetas a inspección periódica de construcciones y edificaciones.

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

2. Los informes **emitidos por técnico competente y, en su caso, visados por sus respectivos colegios**, a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los siguientes aspectos:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

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

Sección 2.ª

DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 258.— Supuestos, medidas, efectos y obligaciones.

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

2. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el **artículo 266.3**.

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación [**Palabras suprimidas por la Ponencia.**]

4. **En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o**

culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

5. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en esta Ley.

6. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen de ejecución forzosa conforme a esta Ley.

7. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 255.2.

Artículo 259.— Ruina inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

2. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.

4. Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

Artículo 260.— Alteración de la ruina.

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la ini-

ciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

2. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme a los artículos 251, 253 y 254 [**palabras suprimidas por la Ponencia**].

TÍTULO SEXTO

DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 261.— 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 competente en materia de urbanismo el ejercicio de las más amplias funciones inspectoras en toda la Comunidad Autónoma. No obstante, su actuación inspectora se encaminará preferentemente a defender intereses supramunicipales y a impedir cualesquiera actuaciones u omisiones que pudieran afectar en cualquier forma a las competencias que esta Ley atribuye a la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 262.— Facultades.

1. Los inspectores urbanísticos tienen la condición de agentes de la autoridad, pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, de la Policía Autonómica y de las Policías Locales [**palabras suprimidas por la Ponencia**], respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio de los afectados por la actuación inspectora. Los inspectores urbanísticos deberán acreditar su condición mediante la correspondiente credencial.

Cuando para el ejercicio de la función inspectora fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial salvo que medie consentimiento del afectado. Cuando sea precisa la autorización judicial, en la solicitud de autorización se deberá identificar de la forma más precisa posible el local o recinto que se pretenda inspeccionar, justificando los indicios que hagan sospechar de la comisión de una infracción administrativa e identificando al funcionario que dirigirá la inspección así como el número de personas que hayan de acompañarle. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.

2. Los inspectores urbanísticos podrán recabar la exhibición de la documentación relevante para el adecuado ejercicio de la función inspectora obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado. Los titulares, representantes legales o encargados de las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora **deberán** facilitar a los inspectores urbanísticos el examen de las dependencias y el análisis de cualquier documento relativos a la acción inspectora.

3. Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia indicando las posibles consecuencias legales y procediendo, si es preciso, al levantamiento del acta correspondiente:

a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible la autorización judicial y no se haya obtenido ésta.

b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere el apartado anterior.

c) La incomparecencia en el lugar y fecha señalado por la inspección a efectos de la acción inspectora.

Artículo 263.— *Actas de inspección.*

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario. A efectos de la fe pública a que se refiere este apartado, se entiende por inspector urbanístico el funcionario público o persona al servicio de la Administración cuya relación contractual comporte similares garantías de imparcialidad y cualificación, que tenga entre sus funciones la realización de labores de inspección urbanística.

2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, las circunstancias en las que se realizó la observación de las presuntas infracciones, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

3. Las actas que carezcan de un requisito formal relevante conforme a la legislación del procedimiento administrativo común o no procedan de un inspector urbanístico o funcionario dotado de fe pública se considerarán como denuncias y darán lugar a las actuaciones correspondientes.

Artículo 264.— *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.

d) La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda conforme a lo establecido en esta Ley.

2. Las funciones inspectoras no podrán comportar ninguna disminución de las obligaciones que corres-

pondan a los interesados conforme a la legislación urbanística.

CAPÍTULO II PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

Artículo 265.— *Obras y usos en curso de ejecución.*

1. 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. 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.

2. En los supuestos en que se acuerde la paralización de las obras o actos de uso del suelo o del subsuelo, el Alcalde deberá adoptar las medidas necesarias para verificar y garantizar la total interrupción de la actividad, tales como la suspensión de los suministros provisionales de obra o el precinto o la retirada de los materiales y la maquinaria preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida.

Artículo 266.— *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 diez años, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en **el artículo anterior, apartado primero, letras a) ó b)**, según proceda.

2. Salvo prueba en contrario, se entenderá como fecha de finalización de las obras no amparadas por licencia u orden de ejecución la de comprobación de esa circunstancia por la Administración, sin perjuicio de la posibilidad de acreditar la terminación de las obras en fecha determinada a través de los medios establecidos en la legislación estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Asimismo, mediante certificación de técnico competente podrá acreditarse que las obras se encontraban terminadas en el momento de la expedición del citado certificado, que deberá limitarse a constatar hechos, no teniendo valor de tal si se basa en meras estimaciones.

3. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en **el artículo anterior, apartado primero**, sin limitación alguna de plazo, sin perjuicio

de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

4. El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado primero 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, otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene, y en ningún caso las de modernización, reforma o cambio de uso, ampliación, consolidación o, en general, las que pudieran dar lugar a un incremento del valor de expropiación, salvo aquellas necesarias para la adecuación a la legalidad urbanística vigente.

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

Artículo 267.— *Ejecución forzosa.*

1. Cuando la Administración adopte, en los supuestos previstos en los dos artículos anteriores, acuerdos en virtud de los cuales el interesado deba ejecutar actuaciones de reposición de las cosas al estado anterior a los hechos u otras que procedan para garantizar el cumplimiento de la legalidad, una vez transcurran los plazos otorgados para ello sin su total cumplimiento, podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas conforme al apartado siguiente.

2. Cuando la Administración opte por la imposición de multas coercitivas, entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo fijado en la propia resolución para cumplir lo ordenado. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el veinticinco por ciento del importe estimado de las actuaciones de reposición que hayan de ejecutarse. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de dichas actuaciones. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de las actuaciones de reposición, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

Artículo 268.— *Competencias autonómicas y comarcales.*

1. El Director general competente en materia de urbanismo o el órgano comarcal competente podrán subrogarse, por ese orden, en las competencias del Alcalde relativas al restablecimiento de la legalidad en obras sin licencia u orden de ejecución, o contra las condiciones establecidas en las mismas, estén en curso o ya terminadas, tras requerirle para su ejercicio, sin que en el plazo de los diez días siguientes se haya iniciado el oportuno procedimiento municipal.

2. El Director general competente en materia de urbanismo dispondrá directamente de las facultades establecidas en los tres artículos anteriores en relación con las construcciones en suelo urbanizable o no urbanizable llevadas a cabo sin la autorización regulada en el artículo 32 de esta Ley, cuando la misma fuera necesaria, o contra las condiciones de dicha autoriza-

ción establecidas, en su caso, en el informe del órgano autonómico competente.

3. Cuando obras o actos de uso del suelo o del subsuelo carentes de licencia u orden de ejecución que las legitimen fuesen detectadas por la inspección urbanística de la Administración autonómica, la medida provisional de paralización podrá ser acordada por la Dirección general competente en materia de urbanismo cuando concurren razones de urgencia que así lo aconsejen, especialmente en el caso de demoliciones, sin perjuicio de dar traslado de las actuaciones de inspección y de las medidas provisionales subsiguientes a la misma al Alcalde, con los efectos establecidos en el apartado primero y en el plazo más breve posible.

Artículo 269.— *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 diez días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Hasta tanto no se dicte sentencia, continuará, en su caso, la paralización de las obras, que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase la licencia. Si el órgano judicial competente, al dictar sentencia, anulase la licencia, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística que procedan y, en su caso, la incoación de expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables. Tratándose de licencia u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido. La Administración dará traslado de la sentencia al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

4. La procedencia de indemnización por causa de anulación de licencias en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme al régimen establecido en la legislación estatal sobre responsabilidad patrimonial de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

5. Se considera que unas obras amparadas por licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas:

a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y si falta este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones señaladas para el caso anterior o, a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al Municipio la finalización de las obras.

En defecto de los documentos señalados en **las letras** anteriores, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración.

Artículo 270.— *Revisión.*

1. Las licencias, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por la Administración que las haya adoptado en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la normativa de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

2. El Consejero competente en materia de urbanismo, dentro de los mismos plazos establecidos para la revisión, podrá requerir del Municipio la remisión de copias de las licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a lo establecido en la legislación de régimen local.

3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

Artículo 271.— *Suspensión de suministros.*

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones podrán ordenar la suspensión de suministros de energía, agua, gas y telefonía, así como, en su caso, el alcance de la misma de conformidad con lo establecido en el apartado siguiente. En tal caso, dichas órdenes se notificarán a las empresas suministradoras a los efectos oportunos.

2. La suspensión de suministros comprenderá únicamente la de aquellos que se presten por las diferentes compañías, precisamente por razón de las obras, usos o edificaciones que hayan motivado la orden de suspensión, paralización o demolición, siendo a costa de la empresa suministradora y el solicitante del suministro, solidariamente, los importes económicos derivados tanto de la suspensión como de la reiniciación del suministro en cuestión.

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

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

Los actos dictados en materia de disciplina urbanística serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en los supuestos establecidos en el artículo 51 del texto refundido de la Ley de Suelo [**palabras suprimidas por la Ponencia**].

Artículo 273.— *Sujeción a otros regímenes.*

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

CAPÍTULO III
RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 274.— *Infracciones leves.*

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de seiscientos a seis mil euros:

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

b) La realización de alguna de las actividades a que se refiere esta Ley, sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas, cuando fuere legalizable.

c) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, salvo que constituya infracción grave.

d) [**Palabras suprimidas por la Ponencia.**]

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. Se entenderán incumplidas tales obligaciones cuando se contraten provisionalmente los suministros sin que conste la obtención de licencia o cuando se contraten definitivamente o se eleve a definitiva su contratación provisional sin que conste la emisión de la certificación técnica acreditativa de la finalización de las obras.

f) La realización de parcelaciones urbanísticas que, no contraviniendo el planeamiento, se lleven a cabo sin licencia o sin los correspondientes proyectos de parcelación definitivamente aprobados.

g) La realización de obras que no sean disconformes con la ordenación urbanística aplicable sin el correspondiente proyecto de urbanización o de obras ordinarias, cuando la aprobación de estos fuere preceptiva.

h) El incumplimiento de las determinaciones de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, del proyecto de urbanización o del proyecto de obras ordinarias, cuando la actuación fuere legalizable.

i) [**Palabras suprimidas por la Ponencia.**]

j) La colocación de carteles sin licencia o autorización.

k) La instalación o ubicación sin licencia o autorización de casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes, susceptibles de legalización.

l) El cerramiento de fincas sin licencia, si fuere legalizable.

l bis) La vulneración de las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística cuando la infracción no estuviera calificada legalmente de modo más grave.

m) La no retirada en el plazo requerido por la Administración de los materiales o medios de ejecución de obras.

n) La publicidad **dirigida a vender o adjudicar parcelas o edificaciones antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo más específico, o realizada en contra de las determinaciones de éste.**

ñ) El incumplimiento por la junta de compensación o el urbanizador de sus compromisos, **cuando se**

subsane **en el plazo establecido** en el primer requerimiento de la Administración.

o) Los incumplimientos en materia de gestión, **cuando se subsanen en el plazo establecido** en el primer requerimiento de la Administración.

Artículo 275.— *Infracciones graves.*

Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de seis mil euros y un céntimo de euro a sesenta mil euros:

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

b) La realización de alguna de las actividades a que se refiere esta Ley, sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas, cuando no fuere legalizable, salvo que esté tipificada como infracción muy grave.

c) El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el plan, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen, **cuando no esté tipificada como muy grave.**

d) La ejecución, sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación en edificaciones calificadas como fuera de ordenación.

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 supere la cuarta parte del valor al que se refiere el **artículo 251.3.**

h) El incumplimiento de las determinaciones de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, del proyecto de urbanización o del proyecto de obras ordinarias, cuando la actuación no fuere legalizable.

h bis) Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial que se realicen sin la respectiva licencia.

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

j) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, cualquiera que sea el uso a que se dedican, no permitidos por el plan, **cuando no esté tipificada como muy grave.**

k) El exceso sobre la altura determinada por el plan siempre que dicho exceso no implicare aumento de volumen o superficie construida permitida.

l) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable.

l bis) La realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico-histórico, arqueológico, típico

o tradicional que, infringiendo la correspondiente normativa jurídica de protección, quebrante la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

m) El incumplimiento por la junta de compensación o el urbanizador de sus compromisos, cuando no se subsane en el plazo otorgado en el primer requerimiento de la Administración, salvo que constituya infracción muy grave.

n) Los incumplimientos en materia de gestión, cuando no se subsane en el plazo otorgado en el primer requerimiento de la Administración.

ñ) La falta de ejecución de las licencias municipales en los plazos señalados por las mismas.

o) La falta de paralización de obras en el plazo de setenta y dos horas, contado desde que se reciba el correspondiente requerimiento suspensivo de la Administración. A partir del tercer requerimiento incumplido, la sanción se impondrá en su grado máximo. El cuarto requerimiento dará lugar al traslado de la conducta del desobediente al Ministerio Fiscal, por si tal actitud fuera constitutiva de delito.

p) El incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas, así como otras determinaciones de las ordenanzas urbanísticas, del proyecto de urbanización o de proyectos de obras ordinarias cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio, o la salud de los usuarios.

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

Artículo 276.— *Infracciones muy graves.*

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

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

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

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

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

e) La infracción de las normas reguladoras de las transmisiones afectadas por los derechos de adquisición preferente de la Administración establecidas en esta Ley.

f) El incumplimiento por la junta de compensación o el urbanizador del régimen de subcontratación de las obras de urbanización establecido en esta Ley.

g) El exceso de edificación en más de un 15% sobre la edificabilidad permitida por el plan, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen.

h) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, cualquiera que sea el uso a que se dedicaren, no permitidos por el plan, cuando supongan un incremento de más del 15% de la edificabilidad permitida.

Artículo 277.— Responsables.

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

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

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

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

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

Artículo 278.— 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. Cuando en la comisión de infracciones graves o muy graves el imputado asuma el cumplimiento voluntario de las medidas de reparación de daños o restablecimiento de la legalidad infringida, en atención a las circunstancias concurrentes la Administración podrá imponer la multa correspondiente a las infracciones de gravedad inmediatamente inferior. Cuando en la comisión de infracciones leves concurra dicha circunstancia, la multa se impondrá en su cuantía mínima.

3. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.

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

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

Artículo 279.— Medidas complementarias.

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

2. Cuando los daños fueren de difícil evaluación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) **El** coste teórico de la restitución y reposición.

b) **El** valor de los bienes dañados.

c) **El** coste del proyecto o actividad causante del daño.

d) **El** beneficio obtenido con la actividad infractora.

3. Finalizado el plazo determinado por la Administración para que el interesado lleve a cabo las actuaciones de reposición de las cosas al estado anterior a la comisión de la infracción, si dichas actuaciones no se hubieren llevado a cabo, la Administración optará, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria, la imposición de multas coercitivas conforme al apartado siguiente o el otorgamiento de un nuevo plazo para la realización de las actuaciones precisas por el inculpaado. El incumplimiento de este nuevo plazo se sancionará con la multa que corresponda a la infracción originaria, impuesta en cuantía no inferior a la mitad de la prevista en esta Ley, y a la apertura del período de un mes para que la Administración opte por conceder nuevo plazo de ejecución por el interesado, por la ejecución subsidiaria o por la imposición de multas coercitivas. Las sucesivas actuaciones de incumplimiento se resolverán con arreglo a esta misma norma.

4. Cuando la Administración opte por la imposición de multas coercitivas, entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo fijado en la propia resolución para cumplir lo ordenado. La cuantía de la primera multa coercitiva será de hasta trescientos euros, de hasta seiscientos euros la segunda y de hasta mil doscientos euros las sucesivas. No obstante, cuando se trate de ejecutar resoluciones que impongan la obligación de realizar obras o actuaciones de reposición la cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el veinticinco por ciento del importe estimado de las obras que hayan de ejecutarse. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de las obras, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

5. Los que, como consecuencia de una infracción tipificada en esta Ley sufriesen daños o perjuicios podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento y la indemnización que correspondan.

6. En los supuestos de comisión de infracciones graves o muy graves, podrá imponerse accesoriamente la inhabilitación para asumir la condición de urbanizador por un tiempo no superior a cinco años.

Artículo 280.— Prescripción.

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

2. El plazo se computará desde la fecha en que se hubieran cometido los hechos o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que no ha

podido incoarse el procedimiento sancionador mientras no aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si en la tramitación del expediente se advirtiera la prescripción de la infracción se resolverá la conclusión del mismo con archivo de las actuaciones.

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

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

6. En los edificios e instalaciones construidos o realizados mediante actuaciones que, con arreglo a esta Ley, hubieran sido declarados como infracción administrativa y respecto de los que hubiera prescrito la acción administrativa para la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada, no se podrán realizar otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene, y en ningún caso las de modernización, reforma o cambio de uso, ampliación, consolidación o, en general, las que pudieran dar lugar a un incremento del valor de expropiación, salvo aquellas necesarias para la adecuación a la legalidad urbanística vigente.

Artículo 281.— 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 competente en materia de urbanismo o el órgano comarcal competente, por este orden, podrán subrogarse en el ejercicio de las competencias sancionadoras por infracciones graves, y el Consejero competente en materia de urbanismo o el Consejo Comarcal competente, en el de las correspondientes a infracciones muy graves cuando, tras requerir al Municipio 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 o la Comarca ejerzan, 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 apartado anterior.

Artículo 282.— Ejecución forzosa.

El órgano que haya impuesto la sanción podrá proceder a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores mediante apremio sobre el patrimonio cuando la resolución del expediente sancionador acuerde la imposición de una o varias multas y éstas no sean abonadas en periodo voluntario, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio.

Artículo 283.— Condonación parcial.

El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones a las que se refiere el artículo 279 [palabras suprimidas por la Ponencia] dentro del plazo concedido para ello podrá dar lugar, a petición del interesado, a la condonación de hasta un cincuenta por ciento de la sanción principal. Corresponderá acordar dicha condonación y su importe al órgano que dictó la resolución sancionadora.

TÍTULO SÉPTIMO

RÉGIMEN URBANÍSTICO SIMPLIFICADO

Artículo 284.— Ámbito subjetivo.

1. Los municipios con población inferior a mil habitantes, podrán ejercer sus competencias urbanísticas de conformidad con las especialidades establecidas en el presente título. Les será de aplicación en todo caso lo establecido en los artículos 288 a 290 [palabras suprimidas por la Ponencia].

2. Los municipios con población inferior a dos mil habitantes podrán acogerse a lo establecido en el artículo 286.2 a 6. Les será de aplicación en todo caso lo establecido en los artículos 288 a 290 [palabras suprimidas por la Ponencia].

3. El régimen urbanístico simplificado regulado en este título no será de aplicación en los siguientes municipios:

a) Los municipios con población inferior a dos mil habitantes incluidos en la delimitación comarcal de Zaragoza o las comarcas de Alto Gállego, Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp, Comunidad de Teruel, Gúdar-Javalambre, Hoya de Huesca/Plana de Uesca, Jacetania, Maestrazgo, Matarraña/Matarranya, Ribagorza y Sobrarbe, salvo que, mediante Orden del Consejero competente en materia de urbanismo, adoptada de oficio o a iniciativa del correspondiente Municipio, se autorice la aplicación del régimen urbanístico simplificado por razones tales como la escasa intensidad y dinamismo de la actividad urbanística o la ausencia acreditada de incrementos relevantes en los precios del suelo y la vivienda en los mismos.

b) Los municipios con población inferior a dos mil habitantes que, mediante Orden del Consejero competente en materia de urbanismo, adoptada de oficio o a iniciativa del correspondiente Municipio, se señalen expresamente por su relevancia territorial, turística, cultural o de otro orden, por razones tales como la especial intensidad y dinamismo de la actividad urbanística, un notable incremento acreditado de los precios del suelo o de la vivienda o su cercanía a municipios de más de ocho mil habitantes.

4. El informe previsto en el artículo 48.2.b) emitido en sentido desfavorable a la aplicación del régimen urbanístico simplificado en función del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio previsto en el avance de plan general de ordenación urbana tendrá carácter vinculante.

5. La Orden prevista en el apartado tercero se dictará a propuesta del Director General competente en materia de urbanismo, oído el Consejo de Urbanismo de Aragón, previa audiencia a los municipios afectados e informe de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

6. Los umbrales demográficos determinantes de la posible aplicación del régimen urbanístico simplificado

se considerarán según los datos del último padrón. Cuando un Municipio acogido al régimen urbanístico simplificado supere los umbrales de población que le permitieron acogerse al mismo o se incluya entre los excluidos de dicho régimen conforme al apartado **tercero**, podrá continuar rigiéndose por lo establecido en este título hasta que proceda a la aprobación o revisión de su plan general.

Artículo 285.— *Zonas de borde en municipios sin plan general.*

1. En los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general el suelo se clasificará como urbano y no urbanizable conforme a lo establecido en esta Ley. Las zonas de borde del suelo urbano clasificadas como suelo no urbanizable, que no tenga la condición legal de suelo no urbanizable especial, se regirán por lo establecido en este artículo, salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno.

2. En las zonas de borde del suelo urbano de estos municipios podrá autorizarse, sin perjuicio del régimen general de autorización de usos en el suelo no urbanizable y con objeto de potenciar el poblamiento tradicional de los núcleos evitando la proliferación de usos constructivos dispersos en el territorio que no se correspondan con los autorizables en esta clase de suelo, la construcción de una vivienda unifamiliar, que podrá conectarse a las redes generales municipales, por parcela de superficie superior a tres mil metros cuadrados o superficie superior fijada por el Ayuntamiento Pleno, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo.

3. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno, la parcela quedará vinculada registralmente a la edificación, no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni aun con servicios autónomos y no se alterará la clasificación del suelo como no urbanizable.

4. La Directriz Sectorial de Urbanismo establecerá las condiciones mínimas de autorización que deberán incluir, al menos, las siguientes:

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

b) La fijación de condiciones de la edificación y de los usos y, especialmente, los retranqueos exigibles. Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del Municipio en el que se ubiquen, que podrán regularse, de conformidad con lo que pudiera señalar la directriz especial de urbanismo, mediante la correspondiente ordenanza. Asimismo, las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos tres metros respecto a todos sus linderos, siendo la franja de terreno correspondiente al retranqueo mínimo de tres metros del lindero que da a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al Municipio. Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados.

c) Las condiciones de las construcciones que pudieran autorizarse en la misma parcela con servicios autó-

nomos conforme al régimen general de autorización en suelo no urbanizable.

d) El dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, y los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

e) Las condiciones que garanticen el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación y, especialmente, las garantías que procedan, que podrán alcanzar la totalidad del coste de las obras necesarias para la conexión.

f) Las precisas para garantizar que las infraestructuras de conexión discurren por terrenos de uso público y libre tránsito, así como que su conservación queda a cargo de quienes las utilicen.

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

a) Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al Municipio una vez ejecutadas.

b) Las conexiones habrán de **pasar** por terreno de uso público y libre tránsito, vinculándose su capacidad al número de parcelas edificables existente entre la edificación y la conexión a la red principal.

6. La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el Municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe desfavorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

7. La directriz especial de urbanismo podrá, de conformidad con esta Ley y sus disposiciones de desarrollo, establecer un régimen específico para las zonas de borde de los municipios de la correspondiente delimitación que éstos, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, podrán asumir.

Artículo 286.— *Plan general simplificado.*

1. Los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado podrán dotarse de un plan general de ordenación urbana conforme a lo establecido en el título segundo de esta Ley o de un plan general de ordenación urbana simplificado conforme a lo establecido en este título y en la directriz especial de urbanismo.

2. El plan general simplificado de estos municipios tendrá las siguientes determinaciones mínimas:

a) Clasificación del suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases del suelo. No podrán clasificar suelo urbanizable no delimitado.

b) Establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, el régimen de protección del suelo no urbanizable y, en su caso, las condiciones de urbanización del suelo urbanizable.

3. Los planes generales simplificados podrán acogerse facultativamente a las siguientes reglas:

a) Podrán clasificar como suelo urbano los terrenos integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en **el artículo 12.a)**.

b) Podrán no clasificar ningún terreno como suelo urbanizable justificando tal circunstancia únicamente en la ausencia de necesidad de desarrollo urbanístico en función de circunstancias tales como la evolución demográfica del Municipio o parámetros que revelen una escasa actividad urbanística tales como el número de licencias por año. En estos supuestos, y en tanto no se clasifiquen suelos urbanizables, los planes generales podrán establecer la aplicación del régimen de zona de borde regulado en el artículo anterior **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

c) Podrán no atenerse, justificadamente y en función de las necesidades del municipio de que se trate, a los módulos de reserva de terrenos destinados a parques, jardines y espacios libres públicos.

d) Podrán prescindir del cálculo del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado.

4. Los planes generales simplificados podrán omitir total o parcialmente las normas urbanísticas remitiéndose a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo en aquellos aspectos regulados en la misma sobre contenidos propios del planeamiento urbanístico que no sean de obligado cumplimiento. En tales casos, sus determinaciones y documentación se limitarán a aquellos aspectos que no hayan sido objeto de remisión.

5. Los planes generales simplificados de municipios que cuenten con varios núcleos de población diferenciados cuya población, individualmente considerada para cada núcleo, sea inferior a mil habitantes podrán someter a alguno o algunos de ellos al régimen establecido para municipios sin plan general regulado en el artículo anterior.

6. Las determinaciones y documentación de los planes generales simplificados tendrán el nivel de detalle adecuado a sus características. La exigencia, extensión y nivel de detalle de los mismos podrá modularse, en los términos establecidos reglamentariamente, atendidas las características del plan general correspondiente y las superficiales, demográficas y de complejidad territorial, urbanística, ambiental o de otro orden del Municipio. En todo caso, deberán contar con el correspondiente catálogo, aunque podrán remitir el régimen de protección a la directriz especial de urbanismo.

Artículo 287.— *Planeamiento de desarrollo y reservas.*

1. Como regla general, en los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado el plan general de ordenación urbana ordenará todo el suelo urbano y urbanizable que clasifique, sin remitir a planeamiento de desarrollo. Excepcionalmente podrá remitirse al correspondiente plan parcial la ordenación de sectores de suelo urbanizable delimitados en el plan general. No obstante, transcurrido el plazo previsto para la ejecución del planeamiento sin que ésta haya tenido lugar por causa no imputable a la Administración, los terrenos afectados quedarán clasificados como suelo no urbanizable genérico por ministerio de la Ley.

2. El plan general podrá adaptar **[palabras suprimidas por la Ponencia]**, justificadamente y en función de las necesidades del municipio de que se trate, las reservas exigibles conforme a lo establecido en esta Ley en lo que pudieran afectar al propio plan

general o a los planes especiales de reforma interior. **[Palabras suprimidas por la Ponencia.]**

Artículo 288.— *Aprovechamiento urbanístico.*

1. En los municipios de menos de dos mil habitantes, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado donde la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación será el objetivo establecido por el planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en **el artículo 134.2.**

2. En los municipios de menos de dos mil habitantes, mediando acuerdo del Ayuntamiento Pleno, la cesión al Municipio prevista en **el artículo 24.e)** podrá realizarse ordinariamente en metálico, salvo en los supuestos allí establecidos, en terrenos o en otros bienes inmuebles ubicados en el mismo Municipio.

Artículo 289.— *Gestión urbanística.*

1. La ejecución del planeamiento en los municipios con población inferior a dos mil habitantes que cuenten con plan general tendrá lugar en cualquiera de las formas establecidas en esta Ley. En el suelo urbano de estos municipios podrá ejecutarse en todo caso el planeamiento mediante la imposición al propietario de la ejecución previa o simultánea de las obras de urbanización precisas, la aprobación de un programa de edificación o la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias conforme a lo establecido en el artículo siguiente.

2. En los municipios con población inferior a dos mil habitantes que carezcan de plan general podrá imponerse al propietario la previa o simultánea ejecución de la urbanización precisa para la conversión de su parcela en solar al otorgar licencia de edificación en el suelo urbano.

Artículo 290.— *Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.*

1. La ejecución de la ordenación pormenorizada del suelo urbano en los municipios con población inferior a dos mil habitantes, así como en los de población inferior a cinco mil habitantes cuando no esté prevista en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística o no sea precisa o conveniente la delimitación de unidades, podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la normativa de régimen local.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá a través de alguno de los siguientes medios:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.

c) Expropiación u ocupación directa.

3. El coste de las obras públicas de urbanización se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización o proyecto de obras públicas ordinarias, quedando afectadas con carácter real las fincas o parcelas correspondientes al pago de las mismas.

4. Los municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento

de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

5. Alternativamente, el coste de las obras públicas de urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

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.

k) Los que resulten de la aplicación de los criterios contenidos en directrices de ordenación del territorio.

l) Los terrenos que integran el dominio público forestal conforme a su legislación reguladora.

ll) Los terrenos que integran el dominio público pecuario conforme a su legislación reguladora.

Segunda.— *Unidad mínima de cultivo.*

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

Tercera.— **[Pasa a ser Disposición Final Cuarta bis.]**

Cuarta.— *Evaluación ambiental y de impacto ambiental.*

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

2. La evaluación ambiental del planeamiento urbanístico y de los planes de interés general de Aragón y la evaluación de impacto ambiental de los proyectos de interés general de Aragón, cuando resulte exigible, tendrá lugar conforme a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio **[palabras suprimidas por la Ponencia]**, teniendo en cuenta las especialidades establecidas en esta Ley.

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 Municipio donde podrá consultarse la documentación y al que los comparecientes en el trámite habrán de dirigir sus alegaciones. Copia de la convocatoria se remitirá al mismo Municipio.

b) El Alcalde dispondrá lo necesario para la pública consulta de la documentación disponible en el Municipio, durante el plazo aplicable.

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

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

2. En los supuestos en los que esta Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de audiencia de interesados por iniciativa privada, se aplicarán las mismas reglas establecidas en el apartado anterior, con la salvedad de que la convocatoria será notificada a los interesados por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

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 Municipio.

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

3. La publicación se insertará en la sección provincial que corresponda cuando las resoluciones o acuerdos hubieren sido adoptados por Administraciones Lo-

cales u órganos periféricos de la Administración de la Comunidad Autónoma cuyo ámbito de actuación no sea superior al provincial, y en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma cuando los hubieren adoptado órganos cuyo ámbito de actuación supere al provincial. Adicionalmente, podrá acordarse la publicación en diferentes medios de comunicación social, a fin de lograr la máxima difusión.

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

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

Séptima.— [Pasa a ser Disposición Final Cuarta ter.]

Octava.— *Subvenciones para adaptación y elaboración de planes generales.*

El Departamento competente en materia de urbanismo elaborará una línea especial de ayudas técnicas y económicas a los municipios para adaptar sus planes generales, Normas Subsidiarias Municipales o 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.

Novena.— *Régimen de la información pública.*

Será preceptivo reiterar el trámite de información pública en un mismo procedimiento cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el instrumento de planeamiento o gestión o en la autorización o licencia en tramitación.

2. **[Palabras suprimidas por la Ponencia.]**

Décima.— [Pasa a ser Disposición Final Cuarta quáter.]

Décima bis.— *Régimen de control de la producción, posesión y gestión de residuos de construcción y demolición.*

1. **El proyecto técnico que, en su caso, acompañe la solicitud de licencias urbanísticas deberá incluir un estudio de generación de residuos de construcción y demolición cuyo contenido se determinará reglamentariamente.**

2. **El solicitante de la licencia urbanística deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición producidos en los actos para los que se solicita la licencia. Esta obligación no será exigible a los solicitantes de licencias urbanísticas de obras menores o reparación domiciliaria.**

3. **Las entidades locales condicionarán el otorgamiento de las licencias urbanísticas a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.**

4. La fianza o garantía equivalente se cancelará, procediendo a su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.

5. El importe de la fianza será de doce euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con un mínimo de 120 euros y un máximo del cuatro por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto de obra. Se autoriza al Gobierno de Aragón para actualizar periódicamente el importe de esta fianza o garantía equivalente.

Undécima.— *Registro de suelos públicos.*

1. El Departamento competente en materia de urbanismo creará un Registro aragonés de patrimonios públicos de suelo en el que se inscribirán los Inventarios de bienes autonómicos y municipales adscritos a sus respectivos patrimonios públicos de suelo.

2. Los municipios deberán remitir copia certificada a dicho Departamento con la relación de bienes inmuebles, su identificación precisa y determinada, las cargas urbanísticas que pudieran pender sobre los mismos, así como de las sucesivas actualizaciones. 3. El Registro será público, de acceso gratuito y finalidad informativa.

Duodécima.— *Registro administrativo de entidades colaboradoras y programas.*

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

2. La publicación de la aprobación definitiva de los programas de compensación y urbanización requerirá su previa presentación en este registro. Si el programa de compensación o urbanización es de aprobación municipal, determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Decimotercera.— *Reorganización de las unidades administrativas competentes en materia de urbanismo.*

1. La aprobación de esta Ley comportará la revisión de la estructura del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dotarlo de los medios técnicos y personales necesarios para asumir las nuevas competencias que la misma le atribuye en relación con expropiación forzosa, determinación de justiprecios, promoción y gestión de los planes y proyectos de interés general de Aragón, programas de coordinación de planeamiento urbanístico, gestión urbanística de actuaciones autonómicas e intervención en el mercado del suelo.

2. Con esta finalidad, se autoriza al Consejero competente en materia de economía a aprobar todas las modificaciones presupuestarias que sea preciso realizar en el Departamento competente en materia de urbanismo.

Decimocuarta.— *Régimen de recursos.*

1. Las resoluciones del Consejo **[palabras suprimidas por la Ponencia]** de Urbanismo de Ara-

gón son susceptibles de recurso de alzada ante el Gobierno de Aragón.

2. Las resoluciones de los Consejos Provinciales de Urbanismo son susceptibles de recurso de alzada ante el Consejero competente en materia de urbanismo.

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 la directriz especial de urbanismo prevista en 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 la Ley 5/1999, de 25 de marzo, **[palabra suprimida por la Ponencia]** dejarán de aplicarse las Normas Complementarias Provinciales.

Segunda.— *Instrumentos urbanísticos vigentes.*

1. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de esta Ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria. La adaptación de los mismos a esta Ley tendrá lugar cuando se proceda a su revisión.

2. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos que contuvieren las determinaciones exigibles conforme a esta Ley para el instrumento de ordenación correspondiente podrán homologarse mediante acuerdo del órgano autonómico competente para su aprobación definitiva, distinguiendo en todo caso las determinaciones que conforman la ordenación estructural de las que establecen la ordenación pormenorizada. El Ayuntamiento Pleno deberá acreditar tal circunstancia ante la misma remitiendo la documentación precisa para acreditar la equivalencia entre el instrumento equivalente y aquél con el que se quiere homologar aprobado mediante acuerdo adoptado previo periodo de información pública por plazo de un mes. El silencio del órgano autonómico competente tendrá efecto denegatorio de la homologación. Reglamentariamente podrán establecerse criterios de homologación.

3. Los coeficientes de ponderación de vivienda protegida fijados en el planeamiento general vigente continuarán siendo de aplicación hasta que se proceda a su revisión. No obstante, mediante modificación del planeamiento general vigente podrán unificarse dichos coeficientes conforme a lo establecido en esta Ley antes de la revisión.

4. Las normas subsidiarias municipales se revisarán o modificarán a través del procedimiento establecido para los planes generales en esta Ley. En todo caso, cuando se proceda a su revisión deberán adaptarse a la misma.

5. El carácter de ordenación estructural o pormenorizada de las determinaciones que establezcan los instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se determinará conforme a los criterios establecidos en la misma.

Tercera.— *Régimen transitorio del suelo.*

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

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

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

c) El suelo urbanizable no programado existente que no haya sido objeto de programación, así como el suelo apto para urbanizar sin áreas de reparto o con áreas de reparto coincidentes con cada uno de los sectores y el suelo urbanizable no delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo **[palabra suprimida por la Ponencia]**, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable no delimitado sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria novena **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

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

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

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

Cuarta.— *Régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria novena **[palabras suprimidas por la Ponencia]**. No obstante, el carácter vinculante o no vinculante de los informes que corresponda emitir a la Administración de la Comunidad Autónoma será en todo caso el establecido en esta Ley aun cuando a su entrada en vigor hubiese recaído acuerdo de aprobación inicial.

2. Los procedimientos de adaptación iniciados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial o se presentó la solicitud de homologación ante la Administración de la Comunidad Autónoma.

3. En tanto los planes generales no establezcan los ámbitos de suelo urbano no consolidado definidos

como áreas reforma interior cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan especial de reforma interior y los sectores de suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan parcial, la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado será establecida mediante plan especial sin perjuicio de la aplicación del régimen resultante de la disposición transitoria décima **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

Quinta.— *Unidades mínimas de cultivo.*

1. En el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, por Decreto del Gobierno de Aragón y a propuesta del Departamento competente en materia de agricultura, se determinará la extensión de la unidad mínima de cultivo aplicable a los distintos municipios, zonas o comarcas del territorio aragonés.

2. Hasta tanto no se produzca la entrada en vigor del Decreto previsto en el apartado anterior, se aplicarán en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón las extensiones de las unidades mínimas de cultivo determinadas en la Orden de 27 de mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura.

Sexta.— *Regularización de parcelaciones ilegales y actuaciones en áreas degradadas.*

1. Sólo podrán realizarse procesos de regularización o erradicación de las parcelaciones ilegales que, existiendo en la entrada en vigor de esta Ley, se incluyan en el censo al que se refiere el último apartado de esta disposición, en las siguientes condiciones:

a) En suelo urbano no consolidado o urbanizable deberá actuarse a través de los procedimientos regulados en esta Ley para dichas clases de suelo, de conformidad con lo que establecen los apartados siguientes de esta disposición.

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 actuará en la forma prevista en la letra precedente.

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 contruidos o urbanizados.

2. Los planes generales de ordenación urbana podrán clasificar como suelo urbanizable o, en su caso, suelo urbano no consolidado, aquellos terrenos que soporten núcleos de población formados ilegalmente sobre suelo no urbanizable de planes generales anteriores, atendida su situación de hecho y las características del territorio al que afecten, siempre que no hayan de ser objeto de especial protección conforme a lo establecido en el artículo 19 **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

3. Las parcelaciones ilegales que fuesen incluidas en el suelo urbano no consolidado o urbanizable deberán desarrollarse mediante la aprobación y ejecución de planes de desarrollo destinados a adecuar sus condiciones urbanísticas a las previsiones del plan general, tanto respecto de la regulación de aprovechamien-

tos, como de la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente, y saneamiento adecuado. Cada parcelación ilegal incluida en suelo urbano no consolidado o urbanizable se incluirá en un sector de planeamiento que será objeto de un solo plan de desarrollo.

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

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

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

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

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

de obligada materialización por los proyectos de parcelación y urbanización que desarrollen el plan especial.

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

d) Determinaciones relativas a la parcelación.

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

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

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

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

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

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

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

l) Forma de gestión y plazos para la ejecución de la urbanización, el acondicionamiento y la legalización de las edificaciones, y, en general, el cumplimiento de las obligaciones contraídas, con mención expresa de las consecuencias del incumplimiento de estas obligaciones. No se admitirá la ejecución parcial del planeamiento de desarrollo ni la división del sector en más de una unidad de ejecución. Tampoco se admitirá la divi-

sión de la etapa única en diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización, salvo que la primera corresponda a la implantación completa de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua.

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

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

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

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

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

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

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

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

- e) Ordenanzas reguladoras.
- f) plan de etapas.
- g) Estudio económico y financiero.
- h) Documento de compromisos de la iniciativa particular.

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

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

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

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

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

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

Séptima.— *Régimen aplicable a los procedimientos de otorgamiento de licencias y autorizaciones.*

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

2. El régimen de autorización mediante licencia de obras de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, según lo previsto en el **artículo 30.2**, sólo se aplicará en los municipios que dispongan de plan general adaptado u homologado a la misma que prevea expresamente dicho uso en suelo no urbanizable. En los restantes Municipios no podrán autorizarse edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar salvo que, previa modificación, revisión o aprobación de plan general, así se prevea expresamente en el mismo conforme a lo establecido en esta Ley.

Octava.— *Régimen aplicable a los proyectos supramunicipales.*

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

Novena.— *Régimen aplicable para la delimitación de sectores.*

1. La aprobación inicial de planes parciales que delimiten sectores en el suelo urbanizable no delimitado clasificado bajo el régimen resultante de la Ley 6/1998, de 13 de abril [**palabras suprimidas por la Ponencia**], y la Ley 5/1999, de 25 de marzo [**palabras suprimidas por la Ponencia**], en los municipios a los que se refiere **el artículo 57.4.a)**, requerirá previo informe favorable, de carácter vinculante, del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

2. La emisión del informe podrá instarla únicamente el Municipio afectado justificando en su solicitud que la delimitación propuesta es coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio subyacente en el plan general de conformidad con la estructura

general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y atendido lo establecido en los artículos 39 y 40 **[palabras suprimidas por la Ponencia]**.

Décima.— *Régimen aplicable a las reservas.*

1. A los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo no aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta Ley les será de aplicación el régimen de reservas establecido en la misma completado, en cuanto resulte compatible, por el previsto en el Reglamento de desarrollo parcial de **la Ley 5/1999, de 25 de marzo**, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

2. En relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta Ley, a los cuales resultase de aplicación el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo **[palabra suprimida por la Ponencia]**, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios **[palabras suprimidas por la Ponencia]**, la Administración competente para aprobarlos definitivamente podrá, en ese mismo trámite o con anterioridad al mismo, de oficio o a instancia de sus promotores, cuando se trate de planeamiento de iniciativa particular, optar por el régimen de reservas vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial o el establecido en esta Ley completado, en cuanto resulte compatible con el mismo, por el previsto en el **citado** Reglamento de desarrollo parcial de **la Ley 5/1999, de 25 de marzo [palabras suprimidas por la Ponencia]**.

3. Los planes parciales que se aprueben inicialmente tras la entrada en vigor de esta Ley deberán establecer la reserva de terrenos destinados al sistema autonómico de vivienda social en alquiler prevista en **el artículo 54.3**.

4. La aplicación de esta disposición transitoria no podrá suponer en ningún caso una minoración de la superficie total de suelos objeto de cesión obligatoria y gratuita en cumplimiento del régimen de reservas vigente antes de la entrada en vigor de esta Ley.

Undécima.— *Ejecución del planeamiento.*

1. Lo establecido en esta Ley para la ejecución del planeamiento no será de aplicación cuando a su entrada en vigor se hubiesen aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación, el proyecto expropiatorio o el proyecto de obras ordinarias correspondientes a la actuación de que se trate o se hubiese otorgado licencia condicionada a la simultánea ejecución de la urbanización.

2. En los demás supuestos, la ejecución del planeamiento, aun cuando no esté adaptado a esta Ley, tendrá lugar desde su entrada en vigor a través de las formas de gestión establecidas en la misma teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Cuando no se hubiese establecido sistema de actuación, se aplicará la gestión directa o indirecta a elección del Municipio. El Municipio, en tanto no se pronuncie sobre la forma de gestión, podrá no admitir a trámite programas de compensación o alternativas técnicas de programa de urbanización.

b) Cuando se hubiesen establecido los sistemas de actuación de expropiación o cooperación, o acordado la aplicación del de ejecución forzosa, se aplicará la gestión directa salvo que el Municipio opte expresamente por la gestión indirecta.

c) Cuando se hubiese establecido el sistema de actuación de compensación, se aplicará la gestión indirecta por compensación salvo que el Municipio opte expresamente por la gestión directa o la gestión indirecta por urbanizador. El plazo para presentar el programa de compensación se computará desde la entrada en vigor de esta Ley cuando esté definitivamente aprobado el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.

d) Cuando se hubiese establecido el sistema de actuación de concesión de obra urbanizadora o el planeamiento hubiese previsto la ejecución mediante sistemas de actuación indirecta sin concretarlos, se aplicará la gestión indirecta por urbanizador salvo que el Municipio opte expresamente por la gestión directa o la gestión indirecta por compensación.

3. En tanto se proceda a la adaptación del planeamiento, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo no inferior a diez días, podrán establecerse las bases orientativas para la ejecución del planeamiento, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, así como las bases generales para la aprobación de programas de urbanización, cuando sean precisas.

4. Los acuerdos de fijación de la forma de gestión que se adopten conforme a esta disposición deberán ser publicados en la forma establecida en esta Ley.

Duodécima.— *Bases generales para la aprobación de programas de urbanización.*

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

Decimotercera.— *Régimen aplicable a los patrimonios públicos de suelo y a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos de suelo.*

1. La obligación de constituir el patrimonio público de suelo se extiende a los municipios que disponen de normas subsidiarias municipales, aun cuando no hayan sido adaptadas como plan general.

2. La enajenación o constitución del derecho de superficie sobre suelo proveniente de los patrimonios públicos de suelo tendrá lugar en todo caso conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa de vivienda salvo que, tratándose de procedimientos en competencia, a su entrada en vigor se haya ya seleccionado al adjudicatario aun cuando no se haya formalizado la transmisión.

Decimocuarta.— *Régimen transitorio de los convenios urbanísticos.*

1. Deberán adaptarse a lo establecido en esta Ley, los convenios urbanísticos no ejecutados a su entrada en vigor por causa no imputable a la Administración. Se entenderá en todo caso que no han sido ejecutados los convenios de planeamiento cuando el planeamien-

to no haya sido inicialmente aprobado y los de gestión cuando, siendo precisa la aprobación de un instrumento de ejecución, no se haya producido su aprobación inicial por causa no imputable a la Administración.

2. La adaptación de los convenios a lo establecido en esta Ley, cuando sea posible, requerirá, como mínimo, la sumisión a información pública del convenio revisado por plazo no inferior a **veinte** días, y su posterior ratificación por parte del órgano administrativo competente.

3. Los convenios urbanísticos que, debiendo serlo, no sean adaptados a lo establecido en esta Ley en el plazo de seis meses tras su entrada en vigor se considerarán denunciados por ministerio de la Ley y carecerán de toda fuerza vinculante para las partes.

Decimoquinta.— *Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores.*

Esta Ley no será de aplicación en los procedimientos sancionadores que se hayan iniciado antes de su entrada en vigor en cuanto pudiese resultar desfavorable al imputado.

Decimosexta.— *Régimen aplicable a las zonas periféricas.*

Las zonas periféricas delimitadas en instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por lo establecido en la misma para las zonas de borde.

Decimoséptima.— *Régimen del subsuelo.*

Las disposiciones de esta Ley sobre el régimen del subsuelo serán de aplicación cuando se proceda a la aprobación o modificación de planeamiento que establezca las determinaciones previstas en la misma. En los restantes supuestos, sólo serán de aplicación cuando se proceda a la aprobación o revisión del plan general.

Decimooctava.— *Régimen transitorio de órganos colegiados.*

1. El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón existente a la entrada en vigor de esta Ley ejercerá las competencias que esta Ley atribuye al Consejo de Urbanismo de Aragón hasta que se constituyan el Consejo de Ordenación del Territorio previsto en la normativa aragonesa de ordenación del territorio y el Consejo de Urbanismo de Aragón.

2. En tanto no se constituyan los Consejos Provinciales de Urbanismo previstos en esta Ley, las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio ejercerán las competencias de dichos Consejos.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.— *Derogación expresa.*

Quedan expresamente derogadas las siguientes disposiciones:

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

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

c) El apartado primero del artículo 3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, incluyendo la adición al mismo introducida por el apartado primero del artículo único de la Ley 9/2004, de 20 de diciembre.

d) El apartado undécimo del artículo 15 de la Ley 1/2009, de 30 de marzo, del Consejo Consultivo de Aragón.

e) El artículo 23 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

f) La letra b) del apartado A) del artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.

g) El artículo 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

h) Las disposiciones transitorias primera, segunda y tercera del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios.

i) Los artículos 9, 10, 17, 21 a 23, 25, 27.1.f), 40.3, 67, 68, 70, 78.1, 90.5, 98.2, 100.2, 102 a 104, 118.1, 119, 120, 130 a 140, 151.2, 153.2, 154.2.b), 155, 156 a 158, y 163 a 174 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

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

Segunda.— *Derogación por incompatibilidad.*

Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley, incluidos los artículos no expresamente derogados del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— *Modificación de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.*

El apartado segundo del artículo 230 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, queda redactado del siguiente modo: «2. Las obras se ejecutarán conforme a su proyecto técnico y su correspondiente dotación presupuestaria. La competencia para aprobar el proyecto corresponderá, salvo previsión contraria de la Ley, al órgano que lo sea para contratar».

Segunda.— *Modificación del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.*

1. La letra c) del apartado A) del artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por

el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón, queda redactada del siguiente modo: «c) Informar los planes y proyectos de interés general de Aragón promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma, cualquiera que sea su objeto».

2. La letra d) del apartado A) del artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón, queda redactada del siguiente modo: «Promover planes y proyectos de interés general de Aragón, cualquiera que sea su objeto».

3. La letra b) del apartado C) del artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón, queda redactada de la siguiente forma: «b) La declaración de interés comarcal para su tramitación por el régimen de planes y proyectos de interés general de Aragón establecido en la legislación de urbanismo de proyectos de exclusivo interés comarcal, cualquiera que sea su objeto, previo acuerdo favorable del Gobierno de Aragón. La declaración del interés general de Aragón conforme a la legislación de ordenación del territorio y urbanismo implicará la atribución de la plena competencia a la Administración de la Comunidad Autónoma».

Tercera.— *Referencias a proyectos supramunicipales en otras normas.*

Las remisiones al régimen jurídico de los proyectos supramunicipales regulados en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, [**palabras suprimidas por la Ponencia**] realizadas en cualesquiera otras normas jurídicas para la autorización de las actuaciones de que se trate se entenderán realizadas al régimen de los proyectos de interés general de Aragón regulados en **la legislación de ordenación del territorio y en esta Ley.**

Cuarta.— *Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio.*

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

a) **Los artículos 10.1 y 11 a 14 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.**

b) **El artículo 28 del Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por planes de ordenación urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.**

c) **Los artículos 46, 47, 58 a 63, 65, 67 a 104, 107.2 y 3, 108 a 111, 115, 116 a 130, 136, 137, 181 a 183 y 194 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.**

d) **Los artículos 1 a 11, 17 a 28, 32, 33, 34.1 y 5, 35, 38, 39, 40, 41, 45 a 52, 55, 58 a 63 y 92.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.**

Cuarta bis.— *Cartografía.* [**Antes Disposición Adicional Tercera.**]

Corresponde a los Departamentos competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobar la reglamentación que permita normalizar la elaboración de la cartografía de utilidad urbanística, a fin de posibilitar que la reproducción en soporte digital de los documentos de planeamiento esté debidamente coordinada en toda la Comunidad Autónoma y facilitar su integración en el sistema de información territorial de Aragón.

Cuarta ter.— *Adecuación de sanciones.* [**Antes Disposición Adicional Séptima.**]

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

Cuarta quáter.— *Ámbito de aplicación del régimen urbanístico simplificado.* [**Antes Disposición Adicional Décima.**]

1. Dentro del plazo de **seis meses** contado desde la entrada en vigor de esta Ley, se dictará la Orden del Consejero competente en materia de urbanismo prevista en **el artículo 284.3**, que incluirá las siguientes cuestiones:

a) Identificación de los municipios de la delimitación comarcal de Zaragoza o las comarcas de Alto Gállego, Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp, Comunidad de Teruel, Gúdar-Javalambre, Hoya de Huesca/Plana de Uesca, Jacetania, Maestrazgo, Matarraña/Matarranya, Ribagorza y Sobrarbe que podrán acogerse al régimen urbanístico simplificado conforme a lo establecido en **el artículo 284.3.a)**, distinguiendo los municipios con población inferior a mil habitantes de los de población inferior a dos mil habitantes.

b) Identificación de los municipios que no podrán acogerse al régimen urbanístico simplificado en virtud de lo dispuesto en **el artículo 284.3.b)**, distinguiendo los municipios con población inferior a mil habitantes de los de población inferior a dos mil habitantes.

2. Dentro del plazo de **tres meses** contados desde la entrada en vigor de esta Ley los municipios afectados por lo establecido en **el artículo 284.3** podrán formular solicitudes al Consejero competente en materia de urbanismo a los efectos establecidos en esta disposición.

Quinta.— *Desarrollo reglamentario.*

Queda autorizado el Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones exigidas para el desarrollo de esta Ley.

Sexta.— *Jurado Aragonés de Expropiación.*

1. El reglamento de organización y funcionamiento del Jurado Aragonés de Expropiación será aprobado

en el plazo de seis meses. Dentro del plazo de los tres meses siguientes deberán nombrarse los miembros del Jurado.

2. El Jurado Aragonés de Expropiación ejercerá las funciones que esta Ley le atribuye respecto de los procedimientos expropiatorios de su competencia que se inicien con posterioridad a su constitución.

Séptima.— *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor transcurridos tres meses contados desde el día de su publicación en el *Boletín Oficial de Aragón*.

Relación de enmiendas y votos particulares que los Grupos Parlamentarios mantienen para su defensa en Comisión

Al artículo 1:

— Enmienda núm. 1, del G.P. Popular.

Al artículo 4:

— Enmiendas núms. 2 y 3, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 5:

— Enmienda núm. 4, del G.P. Chunta Aragonesa.

Al artículo 6:

— Enmiendas núms. 5 y 6, del G.P. Chunta Aragonesa.

— Enmienda núm. 7, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 8, del G.P. Chunta Aragonesa.

— Enmienda núm. 9, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 10, del G.P. Chunta Aragonesa.

— Enmiendas núms. 11 y 12, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 7:

— Enmiendas núms. 13 y 14, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 15, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 16, del G.P. Chunta Aragonesa.

— Enmienda núm. 17, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 18, del G.P. Chunta Aragonesa.

Al artículo 8:

— Enmienda núm. 21, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 9:

— Enmienda núm. 22, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 23, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 24, del G.P. Popular.

Al artículo 12:

— Enmienda núm. 29, del G.P. Popular.

Al artículo 13:

— Enmienda núm. 30, del G.P. Popular.

Al artículo 15:

— Enmiendas núms. 31 y 32, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 17:

— Enmienda núm. 33, del G.P. Chunta Aragonesa.

— Enmienda núm. 34, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 35, del G.P. Popular.

Al artículo 19:

— Enmienda núm. 36, del G.P. Chunta Aragonesa.

Al artículo 20:

— Voto particular de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto) frente a la enmienda núm. 37, del G.P. Popular.

— Enmiendas núms. 38 y 39, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 40, del G.P. Popular.

Enmienda núm. 41, del G.P. Popular, que propone un cambio en la denominación del Capítulo III del Título Primero.

Al artículo 23:

— Enmienda núm. 42, del G.P. Popular.

Al artículo 24:

— Enmienda núm. 43, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 44, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 45, del G.P. Chunta Aragonesa.

— Enmiendas núms. 46 y 47, del G.P. Popular.

Al artículo 25:

— Enmienda núm. 49, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 50, del G.P. Popular.

Al artículo 27:

— Enmienda núm. 51, del G.P. Popular.

Al artículo 31:

— Enmienda núm. 56, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 57, del G.P. Chunta Aragonesa.

Al artículo 32:

— Enmiendas núms. 58 a 60, del G.P. Chunta Aragonesa.

Al artículo 33:

— Enmienda núm. 61, del G.P. Popular.

Al artículo 36:

- Enmienda núm. 63, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 64, del G.P. Popular.

Al artículo 37:

- Enmienda núm. 65, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 40:

- Enmiendas núms. 69 a 75, del G.P. Popular.

Al artículo 41:

- Enmienda núm. 76, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 42:

- Enmiendas núms. 78 y 79, del G.P. Popular.
- Enmiendas núms. 80 y 81, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 43:

- Enmienda núm. 82, del G.P. Popular.

Al artículo 46:

- Enmienda núm. 83, del G.P. Popular.

Al artículo 49:

- Enmienda núm. 86, del G.P. Popular.

Al artículo 50:

- Enmienda núm. 89, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 52:

- Enmienda núm. 90, del G.P. Popular.

Al artículo 53:

- Enmienda núm. 91, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 92, del G.P. Chunta Aragonesista.
- Enmienda núm. 93, del G.P. Popular.

Al artículo 54:

- Enmiendas núms. 94 a 99, del G.P. Chunta Aragonesista.
- Enmienda núm. 100, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 101, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 102, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 103, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 57:

- Enmienda núm. 105, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 106, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 58:

- Enmienda núm. 107, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
- Enmiendas núms. 108 y 109, del G.P. Popular.

Al artículo 59:

- Enmienda núm. 110, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 60:

- Enmienda núm. 111, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
- Enmiendas núms. 113 y 114, del G.P. Popular.

Al artículo 62:

- Enmienda núm. 116, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 117, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 63:

- Enmienda núm. 119, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 64:

- Voto particular del G.P. Popular frente a la enmienda núm. 122, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 120, del G.P. Chunta Aragonesista.
- Enmienda núm. 121, del G.P. Popular.

Al artículo 65:

- Enmienda núm. 123, del G.P. Popular.

Al artículo 67:

- Enmienda núm. 124, del G.P. Popular.

Al artículo 70:

- Enmienda núm. 125, del G.P. Popular.

Al artículo 71:

- Enmiendas núms. 126 y 127, del G.P. Popular.

Al artículo 76:

- Votos particulares de los GG.PP. Popular y de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto) frente al texto transaccional aprobado con la enmienda núm. 129, del G.P. Chunta Aragonesista.
- Enmienda núm. 128, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 130, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 132, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 133, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 134, del G.P. Chunta Aragonesista.
- Enmienda núm. 135, del G.P. Popular.

Al artículo 77:

- Enmienda núm. 136, del G.P. Chunta Aragonesista.
- Enmienda núm. 137, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 138, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 79:

- Enmienda núm. 139, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 140, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 80:

- Enmiendas núms. 141 y 142, del G.P. Popular.

Al artículo 85:

— Enmienda núm. 144, del G.P. Popular.

Al artículo 87:

— Enmienda núm. 145, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 146, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 147, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 148, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 149, del G.P. Popular.

— Enmiendas núms. 150 a 152, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 153, del G.P. Popular.

Al artículo 88:

— Enmienda núm. 154, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 155, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 156, del G.P. Popular.

Al artículo 89:

— Enmienda núm. 157, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 158, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 159, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 160, del G.P. Popular.

Al artículo 90:

— Enmienda núm. 161, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 91:

— Enmienda núm. 162, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmiendas núms. 163 a 165, del G.P. Popular.

Al artículo 92:

— Enmienda núm. 166, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 93:

— Voto particular de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto) frente a la enmienda núm. 168, del G.P. del Partido Aragonés.

— Enmienda núm. 167, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 94:

— Enmienda núm. 169, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 95:

— Enmienda núm. 170, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmiendas núms. 171 y 172, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 173, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 174, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 175, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 176, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmiendas núms. 177 y 178, del G.P. Popular.

— Enmiendas núms. 179 y 180, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 96:

— Enmienda núm. 181, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 97:

— Voto particular de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto) frente al texto transaccional aprobado con la enmienda núm. 184, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 182, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 183, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 185, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 186, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 98:

— Enmienda núm. 187, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmiendas núms. 188 y 189, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 190, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 191, del G.P. Popular.

Al artículo 99:

— Enmienda núm. 192, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 193, del G.P. Popular.

— Enmiendas núms. 194 y 195, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 196, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 197, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmiendas núms. 198 y 199, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 200, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 201, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 202, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 203, del G.P. Popular.

Al artículo 101:

— Enmienda núm. 204, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 205, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 102:

— Votos particulares de los GG.PP. Popular y Chunta Aragonesista frente a la enmienda núm. 207, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 104:

— Enmienda núm. 209, del G.P. Popular.

Al artículo 105:

— Enmiendas núms. 210 y 212, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 213, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 106:

— Enmiendas núms. 215 a 218, del G.P. Popular.

Al artículo 107:

— Enmienda núm. 219, del G.P. Popular.
— Enmienda núm. 220, del G.P. Chunta Aragonesista.
— Enmienda núm. 221, del G.P. Popular.

Al artículo 108:

— Enmienda núm. 222, del G.P. Popular.
— Enmiendas núms. 223 y 224, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
— Enmienda núm. 226, del G.P. Chunta Aragonesista.
— Enmiendas núms. 227 y 228, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 109:

— Enmienda núm. 230, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 111:

— Enmiendas núms. 232 y 233, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 113:

— Votos particulares de los GG.PP. Popular y Chunta Aragonesista frente a la enmienda núm. 237, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
— Enmiendas núms. 234 y 235, del G.P. Popular.
— Enmienda núm. 236, del G.P. Chunta Aragonesista.

Enmienda núm. 238, del G.P. Chunta Aragonesista, que propone la adición de un nuevo artículo 113 bis.

Al artículo 117:

— Voto particular de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto) frente a la enmienda núm. 240, del G.P. Popular.

Al artículo 118:

— Enmienda núm. 241, del G.P. Popular.
— Enmienda núm. 242, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 120:

— Enmienda núm. 243, del G.P. Popular.

Enmienda núm. 245, del G.P. Popular, que propone la supresión del Capítulo VIII del Título III.

Al artículo 121:

— Voto particular de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto) frente al texto transaccional aprobado con la enmienda núm. 249, del G.P. Popular.
— Enmienda núm. 246, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 247, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 248, del G.P. Popular.

— Enmiendas núms. 250 a 252, del G.P. Popular.

Al artículo 122:

— Enmienda núm. 253, del G.P. Popular.

Al artículo 123:

— Voto particular de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto) frente a la enmienda núm. 258, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 256, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 257, del G.P. Popular.

Al artículo 124:

— Voto particular del G.P. Popular frente a la enmienda núm. 260, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 259, del G.P. Popular.

Al artículo 126:

— Enmienda núm. 262, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 263, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 264, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 265, del G.P. Popular.

Al artículo 127:

— Enmienda núm. 266, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 129:

— Enmienda núm. 267, del G.P. Popular.

Al artículo 130:

— Enmienda núm. 268, del G.P. Popular.

— Enmiendas núms. 269 y 270, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 271, del G.P. Popular.

Al artículo 132:

— Enmienda núm. 272, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 273, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmiendas núms. 274 a 277, del G.P. Popular.

Al artículo 133:

— Enmiendas núms. 278 y 279, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 281, del G.P. Popular.

Al artículo 134:

— Enmienda núm. 282, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmiendas núms. 283 y 285, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 286, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 288, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 135:

— Enmiendas núms. 289 y 290, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 291, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 137:

— Enmienda núm. 292, del G.P. Popular.

Al artículo 140:

— Enmienda núm. 293, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 294, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 141:

— Enmiendas núms. 295 y 296, del G.P. Popular.

Al artículo 144:

— Enmiendas núms. 297 a 299, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 300, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmiendas núms. 301 a 303, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 147:

— Enmienda núm. 305, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 148:

— Enmienda núm. 306, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 149:

— Enmienda núm. 307, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 308, del G.P. Popular.

Al artículo 151:

— Enmienda núm. 309, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 154:

— Enmienda núm. 310, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 156:

— Voto particular del G.P. Popular frente a la enmienda núm. 311, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 157:

— Enmienda núm. 313, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 314, del G.P. Popular.

Al artículo 159:

— Enmiendas núms. 315 y 316, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 318, del G.P. Popular.

Al artículo 160:

— Enmienda núm. 319, del G.P. Popular.

Al artículo 161:

— Enmiendas núms. 320 a 323, del G.P. Popular.

Al artículo 162:

— Enmienda núm. 324, del G.P. Popular.

Al artículo 163:

— Enmiendas núms. 325 a 328, del G.P. Popular.

Al artículo 165:

— Enmienda núm. 329, del G.P. Popular.

Al artículo 166:

— Enmienda núm. 330, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 167:

— Enmienda núm. 331, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 332, del G.P. Popular.

— Enmiendas núms. 333 y 334, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 168:

— Enmienda núm. 335, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 169:

— Enmienda núm. 336, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 337, del G.P. Popular.

Al artículo 170:

— Enmienda núm. 338, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 171:

— Enmienda núm. 339, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 172:

— Enmienda núm. 340, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmiendas núms. 341 y 342, del G.P. Popular.

Al artículo 173:

— Enmienda núm. 343, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 344, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 174:

— Enmienda núm. 345, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 175:

— Enmienda núm. 346, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 176:

— Enmienda núm. 347, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 177:

— Enmienda núm. 348, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 349, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 178:

— Enmienda núm. 350, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 179:

— Enmienda núm. 351, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 180:

— Enmienda núm. 352, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 181:

— Enmienda núm. 353, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
— Enmiendas núms. 354 y 355, del G.P. Popular.

Al artículo 182:

— Enmienda núm. 356, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 183:

— Enmiendas núms. 357 y 358, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
— Enmienda núm. 359, del G.P. Popular.

Al artículo 184:

— Enmienda núm. 360, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 185:

— Enmienda núm. 361, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 186:

— Enmienda núm. 362, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 187:

— Enmienda núm. 363, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
— Enmienda núm. 364, del G.P. Popular.

Al artículo 188:

— Enmienda núm. 365, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
— Enmienda núm. 366, del G.P. Popular.

Al artículo 189:

— Enmienda núm. 367, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
— Enmienda núm. 368, del G.P. Popular.

Al artículo 190:

— Enmienda núm. 369, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).
— Enmienda núm. 370, del G.P. Popular.

Al artículo 191:

— Enmienda núm. 372, del G.P. Popular.

Al artículo 192:

— Enmienda núm. 373, del G.P. Popular.

Al artículo 193:

— Enmienda núm. 374, del G.P. Popular.

Al artículo 199:

— Enmienda núm. 375, del G.P. Popular.

Al artículo 200:

— Enmienda núm. 376, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 377, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 213:

— Enmienda núm. 379, del G.P. Popular.

Al artículo 214:

— Votos particulares de los GG.PP. Popular y de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto) frente a la enmienda núm. 383, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 380, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 381, del G.P. Popular.

— Enmiendas núms. 384 y 385, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 215:

— Enmienda núm. 386, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 216:

— Enmienda núm. 387, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 388, del G.P. Popular.

Al artículo 217:

— Enmienda núm. 389, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 218:

— Voto particular del G.P. Popular frente a la enmienda núm. 390, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

Al artículo 221:

— Enmienda núm. 393, del G.P. Popular.

Al artículo 224:

— Enmiendas núms. 395 a 398, del G.P. Popular.

Al artículo 225:

— Enmienda núm. 401, del G.P. Popular.

Al artículo 226:

— Enmiendas núms. 403 y 404, del G.P. Popular.
— Enmienda núm. 405, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 227:

— Voto particular de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto) frente a la enmienda núm. 406, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 407, del G.P. Popular.

Al artículo 233:

— Enmienda núm. 412, del G.P. Popular.

Al artículo 235:

— Voto particular de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto) frente a la enmienda núm. 414, del G.P. Popular.

Al artículo 238:

— Enmienda núm. 416, del G.P. Popular.

Al artículo 240:

— Enmiendas núms. 418 y 419, del G.P. Popular.

Enmienda núm. 420, del G.P. Popular, que propone la adición de un nuevo artículo 240 bis.

Al artículo 242:

— Enmienda núm. 421, del G.P. Popular.

Enmienda núm. 422, del G.P. Popular, que propone la adición de un nuevo artículo 242 bis.

Al artículo 243:

— Enmiendas núms. 424 y 425, del G.P. Popular.

Al artículo 244:

— Voto particular de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto) frente a la enmienda núm. 434, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 426, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmiendas núms. 427 y 428, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 430, del G.P. Popular.

— Enmiendas núms. 431 a 433, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 435, del G.P. Popular.

Enmienda núm. 436, del G.P. Popular, que propone la adición de un nuevo artículo 244 bis.

Enmienda núm. 437, del G.P. Popular, que propone la adición de un nuevo artículo 244 ter.

Al artículo 247:

— Enmienda núm. 439, del G.P. Popular.

Al artículo 248:

— Enmienda núm. 440, del G.P. Popular.

Al artículo 251:

— Enmienda núm. 441, del G.P. Popular.

Al artículo 252:

— Enmiendas núms. 443 y 444, del G.P. Popular.

Al artículo 257:

— Enmiendas núms. 448 y 450, del G.P. Popular.

Al artículo 259:

— Enmienda núm. 454, del G.P. Popular.

Al artículo 260:

— Enmienda núm. 457, del G.P. Popular.

Enmienda núm. 458, del G.P. Popular, que propone la adición de un nuevo artículo 260 bis.

Al artículo 266:

— Enmienda núm. 459, del G.P. Popular.

Al artículo 268:

— Enmienda núm. 460, del G.P. Popular.

Al artículo 269:

— Enmienda núm. 461, del G.P. Popular.

Enmienda núm. 462, del G.P. Popular, que propone la supresión de los artículos 274, 275 y 276.

Al artículo 274:

— Voto particular del G.P. Popular frente a la enmienda núm. 464, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmiendas núms. 463 y 465, del G.P. Popular.

Al artículo 275:

— Voto particular del G.P. Popular frente a la enmienda núm. 469, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Voto particular del G.P. Popular frente a la enmienda núm. 472, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Voto particular del G.P. Popular frente al texto transaccional aprobado con la enmienda núm. 477, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmiendas núms. 467 y 468, del G.P. Popular.

— Enmiendas núms. 470 y 471, del G.P. Popular.

— Enmiendas núms. 473 a 476, del G.P. Popular.

Al artículo 276:

— Voto particular del G.P. Popular frente a la enmienda núm. 481, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Voto particular del G.P. Popular frente a la enmienda núm. 482, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmiendas núms. 478 a 480, del G.P. Popular.

Al artículo 281:

— Enmienda núm. 483, del G.P. Chunta Aragonesista.

Al artículo 284:

— Enmiendas núms. 484 a 487, del G.P. Popular.

Al artículo 285:

— Enmienda núm. 488, del G.P. Popular.

— Enmiendas núms. 490 y 491, del G.P. Popular.

Al artículo 286:

— Enmiendas núms. 492 a 497, del G.P. Popular.

Al artículo 287:

— Voto particular del G.P. Popular frente a la enmienda núm. 499, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Voto particular de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto) frente a la enmienda núm. 500, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 498, del G.P. Popular.

A la Disposición Adicional Primera:

— Enmienda núm. 501, del G.P. Chunta Aragonesista.

A la Disposición Adicional Cuarta:

— Enmienda núm. 503, del G.P. Popular.

A la Disposición Adicional Novena:

— Voto particular del G.P. Popular frente a la enmienda núm. 505, del G.P. Chunta Aragonesista.

— Enmienda núm. 506, del G.P. Popular.

Voto particular de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto) frente a la enmienda núm. 509, del G.P. del Partido Aragonés, que propone la adición de una nueva Disposición Adicional Décima bis.

A la Disposición Adicional Undécima:

— Enmienda núm. 510, del G.P. Popular.

A la Disposición Adicional Duodécima:

— Enmienda núm. 511, del G.P. Popular.

A la Disposición Transitoria Primera:

— Enmienda núm. 512, del G.P. Popular.

A la Disposición Transitoria Cuarta:

— Enmiendas núms. 513 y 514, del G.P. Popular.

A la Disposición Transitoria Sexta:

— Enmienda núm. 515, del G.P. Popular.

A la Disposición Transitoria Décima:

— Enmiendas núms. 516 a 518, del G.P. Popular.

A la Disposición Transitoria Undécima:

— Enmiendas núms. 519 a 522, del G.P. Popular.

A la Disposición Transitoria Decimocuarta:

— Enmiendas núms. 523 y 524, del G.P. Popular.

A la Disposición Transitoria Decimoséptima:

— Enmienda núm. 526, del G.P. Popular.

Enmienda núm. 527, del G.P. Popular, que propone la adición de una nueva Disposición Transitoria.

Enmienda núm. 528, del G.P. Chunta Aragonesista, que propone la adición de una nueva Disposición Transitoria Decimonovena.

A la Disposición Final Segunda:

— Enmienda núm. 530, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

A la Disposición Final Tercera:

— Enmienda núm. 531, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

A la Disposición Final Quinta:

— Enmienda núm. 532, del G.P. Chunta Aragonesista.

A la Disposición Final Séptima:

— Enmienda núm. 533, del G.P. Popular.

A la Exposición de Motivos:

— Enmienda núm. 534, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 535, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmiendas núms. 536 a 538, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 539, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmiendas núms. 540 y 541, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 542, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmiendas núms. 543 a 550, del G.P. Popular.

— Enmienda núm. 551, de la Agrupación Parlamentaria Izquierda Unida de Aragón (G.P. Mixto).

— Enmienda núm. 553, del G.P. Popular.