

**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 urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.**

La Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en su disposición final segunda, otorgó al Gobierno de Aragón un plazo de dos años para aprobar el correspondiente desarrollo reglamentario, «total o parcial», dejando pues al criterio discrecional del Ejecutivo la elección de la dimensión e intensidad del desarrollo reglamentario. La importancia económica y social de la tarea y su complejidad desde una perspectiva técnica y jurídica, así como la notable repercusión que está llamada a tener en la práctica urbanística en nuestra Comunidad, aconsejan no demorar en exceso dicho desarrollo. Por ello, el Gobierno asumió como objetivo fundamental avanzar en el proceso de renovación del ordenamiento urbanístico aragonés. Manteniendo una sistemática con cierta tradición entre los operadores urbanísticos, la primera parte del desarrollo reglamentario global que el Gobierno ha considerado conveniente preparar durante la presente Legislatura ha sido la relativa al planeamiento urbanístico. No obstante, conviene advertir que, junto a la normativa de desarrollo sobre planeamiento urbanístico, este Reglamento contiene también diversas disposiciones de desarrollo sobre organización y régimen jurídico en el ámbito urbanístico, así como otras relativas a diferentes aspectos del régimen urbanístico especial de los pequeños municipios. La entrada en vigor de esta nueva normativa reglamentaria autonómica producirá el desplazamiento del Derecho supletorio estatal en las materias objeto de la misma. Así, si la Ley Urbanística, al establecer el régimen urbanístico propio de la Comunidad Autónoma, desplazó ya buena parte de la normativa del Estado de carácter supletorio, precisando, con objeto de evitar problemas en su aplicación, los preceptos reglamentarios estatales compatibles con sus propios contenidos, este Reglamento señala ahora, específicamente, los preceptos reglamentarios supletorios estatales que dejan de ser aplicables en la Comunidad Autónoma.

Especial referencia conviene hacer a la importancia que el Reglamento está llamado a tener en la práctica urbanística municipal. No puede ocultarse tal circunstancia pues aunque el Reglamento es, ante todo, urbanístico, incide muy directamente sobre una de las más importantes actividades desarrolladas por nuestros Municipios. Precisamente por ello, el Reglamento trata de resolver los problemas de compatibilidad que se han suscitado entre la legislación urbanística y la nueva legislación básica y aragonesa de régimen local en relación con la aprobación del planeamiento, de los proyectos de reparcelación y de otros instrumentos de gestión urbanística. La legislación de régimen local garantiza, por un lado, la competencia del Ayuntamiento Pleno en relación con la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística; y, por otro lado, la competencia del Alcalde para las aprobaciones de los instrumentos de gestión urbanística y proyectos de urbanización. A partir de ahí, pero respetando siempre tales límites, diseña un marco flexible que puede alterar la legislación urbanística autonómica, marco dentro del cual se sitúa en todo momento el Reglamento.

El Título preliminar del Reglamento contiene diversas disposiciones generales y sobre organización en el ámbito urbanístico. Así, tras identificar de forma precisa cuáles son las Administraciones urbanísticas, se regulan los consorcios y las denominadas Entidades Urbanísticas Colaboradoras acogiendo, por último, la posibilidad de utilizar sociedades instrumentales para el ejercicio de las competencias urbanísticas. En todo caso, gran parte de la regulación incorporada en este Título del Reglamento, especialmente en lo que respecta a los aspectos organizativos, no pasa de ser una oferta a las Administraciones competentes en la materia para que puedan elegir la fórmula más adecuada para encauzar su actuación. Serán éstas las que habrán de elegir entre las diferentes opciones organizativas que les plantea la normativa de desarrollo de la Ley Urbanística.

El Plan General de Ordenación Urbana se ha afianzado en la Ley Urbanística como el instrumento de planeamiento urbanístico más importante. El Plan General es el soporte necesario para la ordenación urbanística integral del territorio y sólo a partir de su existencia puede plantearse un desarrollo urbanístico activo de las ciudades y pueblos, frente a la mera situación urbanística vegetativa que, a partir de normas de aplicación directa, se da en los municipios que no disponen de este instrumento. La capacidad directiva del Plan General en la legislación urbanística aragonesa resulta notablemente ampliada al atenuarse la rigidez que una interpretación estricta de la legislación estatal sobre régimen del suelo puede producir. Ello no significa que el Municipio, al adoptar un concreto modelo de desarrollo urbano, no deba justificar sus decisiones sobre clasificación del suelo y diseño de la ciudad. Todo lo contrario, debe hacerlo acreditando el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica. La motivación es la base fundamental de dichas decisiones porque, de otro modo, la decisión municipal, que tiene

incidencia muy directa sobre el régimen jurídico aplicable a las distintas partes del término municipal, podría llegar a contrariar las normas básicas estatales. Los Municipios deben, pues, ser plenamente conscientes de la importancia y consecuencias de las decisiones que han de adoptar a la hora de dotarse de su Plan General conforme a la Ley Urbanística.

Así pues, el Plan General, que normalmente tendrá como ámbito territorial el correspondiente a un término municipal, aunque puede abarcar varios, tiene atribuida por el ordenamiento jurídico urbanístico una doble función principal. Por una parte, clasifica el suelo de la totalidad del término municipal y, por otra parte, a través de sus diferentes determinaciones, define el modelo estructural del territorio, pormenoriza las pautas necesarias para su implantación y establece el marco fundamental de protección del mismo desde la perspectiva de la sostenibilidad del desarrollo.

En cuanto a la definición del modelo estructural, este Reglamento, como la Ley que desarrolla, entronca básicamente con la tradición del Derecho urbanístico español y parte de considerar que la estructura urbanística del territorio se vertebra a través de los sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres públicos y de equipamientos, introduciendo, eso sí, una pormenorizada conceptualización de cada uno de los elementos integrantes de los anteriores y del tratamiento de los mismos que el Plan debe de abordar. El plano de la adopción del modelo territorial se complementa con la reglamentación de las denominadas infraestructuras que afectan a ámbitos superiores al ordenado por el Plan General, con la definición de medidas complementarias a introducir para la protección y conservación de elementos concretos y estratégicos del territorio, y con la fijación de parámetros concretos de reservas para vivienda protegida atribuyendo a esta función rango estructurante del modelo territorial.

En cuanto a la clasificación del suelo, el Reglamento parte del nuevo esquema clasificador que la Ley Urbanística recoge a partir de lo que el legislador estatal ha dispuesto. Este nuevo esquema, que altera sensiblemente tanto la concepción clásica del suelo no urbanizable como la del urbanizable, que pasa a tener la consideración de residual, es desarrollado de forma pormenorizada, al hilo de la regulación del Plan General. Tras tomar como punto de partida la obligatoriedad que afecta al Plan General en orden a la clasificación de la totalidad del suelo que conforma su ámbito de aplicación, el Reglamento aborda la definición de las pautas a partir de las que se ha de proceder a la división del territorio en las distintas clases y, dentro de cada clase, en las distintas categorías que la Ley Urbanística Aragonesa establece. A partir de ahí se aborda la regulación exhaustiva, primero, de las determinaciones genéricas y, posteriormente, de las específicas que el Plan General debe contener en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado, en suelo no urbanizable genérico, en suelo no urbanizable especial, en suelo urbanizable delimitado y en suelo urbanizable no delimitado.

En el contexto global del suelo urbano, se mantiene y abunda en la línea de la limitación de la discrecionalidad del planificador urbanístico y se respeta la ya clásica teoría jurisprudencial de la fuerza normativa de lo fáctico, al regular las determinaciones del Plan General para el suelo urbano consolidado y para el suelo urbano no consolidado, que se han de configurar a partir de unos criterios sustantivos o materiales y no tanto de criterios formales que, a la postre, se supeditan a los anteriores. En relación con el suelo urbano consolidado, el Plan General ha de contener la ordenación detallada, que viene condicionada por la realidad física preexistente, en los términos que se detallan. En relación con el suelo urbano no consolidado, el Plan General puede igualmente contener la regulación pormenorizada, previa definición de las unidades correspondientes, o bien limitarse, en los términos que se expresan, a ejercer una función marco en orden al futuro desarrollo de la ordenación pormenorizada mediante Planes especiales. En relación con el suelo no urbanizable, el Plan General debe introducir la determinación específica de aquellos suelos concretos que, siendo acreedores a una concreta necesidad de protección desde las diferentes perspectivas contempladas en la legislación básica estatal y en la Ley Urbanística, hayan de pasar a formar parte de la categoría de suelo no urbanizable genérico y la de aquellos otros que, teniendo una reforzada necesidad de protección, deban ser necesariamente categorizados como suelo no urbanizable especial por venir así definidos a priori por la legislación sectorial, o por entenderlo así el planificador, previa la correspondiente justificación. En relación con el suelo urbanizable se recoge, en el marco de la Ley Urbanística Aragonesa, la tradición del Derecho urbanístico español en lo tocante al antiguo programado, ahora en relación con el nuevo suelo urbanizable delimitado, respecto del que el Plan General concreta la determinación del aprovechamiento medio, si bien en lo demás ejerce una función básicamente referencial y, en consecuencia, remite a la posterior concreción y desarrollo mediante Planes parciales. Respecto del suelo urbanizable no delimitado el Reglamento afronta la profundización en la regulación jurídica de esta novedosa categoría de suelo. Aquí el Plan General ha de establecer los criterios básicos de sectorización y de un ulterior y consecuente desarrollo urbanizador.

El Reglamento regula de forma detallada las determinaciones genéricas y concretas que los Planes Generales deben de contener, así como la documentación que integra el Plan General y los procedimientos de formulación y aprobación del mismo. Respecto de la cuestión de la documentación se

ha reproducido el planteamiento clásico en la materia a partir de la consideración de que ni la legislación urbanística aragonesa exigía la introducción de grandes novedades, ni tampoco parecía prudente alterar las pautas de trabajo y los modos de expresión documental de los equipos técnicos formados a lo largo de los últimos años en la redacción de planeamiento urbanístico. Resulta algo más novedoso, en cambio, el tratamiento específico del denominado proceso de formulación del Plan, cuya regulación venía echándose de menos, al existir un vacío normativo que podía generar cierta confusión respecto del conjunto de actuaciones que se producen en el contexto inmediatamente anterior al comienzo del procedimiento de aprobación del Plan. El proceso de formulación se inicia con la decisión de abordar la tarea de redactar y preparar un documento completo de Plan General y culmina con el sometimiento de dicho documento al trámite de aprobación inicial. El procedimiento de aprobación da comienzo con el acuerdo de aprobación inicial. El proceso continúa con la información pública y aprobación provisional y culmina con la aprobación definitiva por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma, previa una segunda información pública en los supuestos que el Reglamento detalla. El Título II se cierra con la regulación específica de la actuación administrativa tendente a la aprobación definitiva de Planes Generales, previendo, de conformidad con la Ley Urbanística, la posible aprobación pura y simple, la aprobación parcial -que no aprobación definitiva con prescripciones, posibilidad inexistente en la Ley Urbanística y en este Reglamento- y la suspensión de la aprobación definitiva.

Otro conjunto de preceptos de este Reglamento de especial significado es el dedicado, en el Título II, al desarrollo de los correspondientes preceptos de la Ley Urbanística relativos a los Planes Parciales. Nos encontramos ante la figura de planeamiento aplicable, por definición, en los ámbitos de expansión de la ciudad, en los nuevos suelos que hayan de incorporarse, una vez urbanizados, a la misma. El Plan Parcial operará pues, como venía siendo tradicional en la legislación estatal, en el ámbito del suelo urbanizable y en todo caso como instrumento de desarrollo del Plan General, conforme a las prioridades establecidas en el mismo y de forma coherente con el modelo de desarrollo urbano que en él se diseña.

Nótese que el primero de los preceptos que se dedica a la regulación de los Planes Parciales alude a las prioridades establecidas en el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional. Dicha referencia, sin embargo, no debe entenderse como una reintroducción de la criticada -por rígida e incumplida- programación, que si bien puede existir, no resulta ya de obligada inclusión. El elemento clave en la nueva regulación no es otro que la racionalidad del desarrollo urbano que constituye también, como ya ha quedado señalado, el parámetro fundamental para la construcción del modelo incorporado al Plan General.

El ámbito de los Planes Parciales podrá comprender uno o varios sectores, sin perjuicio de la justificación específica de los mismos exigida especialmente cuando se trate de sectores en suelo urbanizable no delimitado. Habida cuenta de la transformación que puede implicar en el desarrollo de la actividad urbanística la hipotética generalización del suelo urbanizable, en su modalidad de no delimitado, el Reglamento pone especial cuidado en exigir del Plan Parcial la calificación de la urbanización como pública o privada imponiendo, en atención a determinadas circunstancias, el carácter privado de algunas de ellas. Asimismo, resulta de especial importancia el desarrollo de la Ley en orden a precisar el límite máximo de edificabilidad. A este respecto, se establecen las reglas de cálculo de dicho límite máximo en cada sector determinando los aprovechamientos computables, con exclusión de los correspondientes a cualesquiera equipamientos públicos, y se precisa cuál es la superficie de referencia.

En cuanto al contenido del Plan Parcial, el Reglamento trata de evitar la introducción repentina de grandes novedades que pudieran suponer una quiebra, con las incertidumbres que la misma generaría, en la práctica urbanística ya asentada. Sin embargo, ello no significa que no se introduzcan innovaciones, especialmente en lo que respecta a los módulos de reserva que, prescindiendo de la sistemática del Reglamento de Planeamiento estatal, se integran ahora, completamente redefinidos de acuerdo con estudios específicos de la realidad y las necesidades aragonesas, en el articulado del Reglamento, distinguiendo, lógicamente, los aplicables en sectores de uso característico residencial, industrial o terciario e introduciendo además, en la línea querida por el legislador urbanístico, cierta flexibilidad en la materia para evitar incongruencias.

Finalmente, en lo relativo al procedimiento de aprobación, el Reglamento distingue, como la propia Ley Urbanística, entre los Planes Parciales de iniciativa municipal y los de iniciativa particular, entendiéndose por tal la ejercida por cualquier persona al margen del propio Municipio. Especial importancia tienen las reglas que se introducen, en ambos casos, en relación con los informes que hayan de emitir otras Administraciones o con la reiteración de los trámites de información y audiencia públicas. El desarrollo se centra en los Planes Parciales de iniciativa particular, concretándose específicamente las determinaciones y documentos adicionales que habrán de incorporar, los supuestos en los cuales podrán contener las determinaciones propias de los Proyectos de Urbanización dando lugar a Planes Parciales con determinaciones complementarias o, finalmente, desarrollando la genérica previsión legal

sobre preferencia en la tramitación en relación con supuestos en los cuales la cercanía de las propuestas de planeamiento concurrentes pudiera resultar problemática, entre muchas otras cuestiones.

La regulación de los Planes Especiales se aborda en el Título IV a partir de dos consideraciones fundamentales que son una constante en el Derecho urbanístico español. Por una parte, el Plan especial aparece configurado como un instrumento de ordenación que no tiene carácter de regulación integral sobre un determinado territorio, sino que limita su proyección a uno o varios aspectos concretos del ámbito territorial sobre el que incide. Por otra parte, los Planes especiales constituyen instrumentos de ordenación polivalentes a los que el planificador puede asignar en el marco de la legislación urbanística variadas funciones y diversos contenidos. Los anteriores puntos de partida llevan a proponer como criterio una regulación reglamentaria razonablemente pormenorizada pero básicamente abierta, de manera que las Administraciones Públicas o los planificadores urbanísticos puedan, con márgenes razonables de flexibilidad, abordar la formulación de este tipo de Planes para resolver cuestiones específicas, suplir carencias concretas y articular soluciones puntuales, allí donde resulte necesario.

El Plan Especial puede formularse respecto de cualquier clase o categoría de suelo con independencia de que exista planeamiento general. En ausencia de Plan General o cuando éste no contenga las previsiones detalladas oportunas, los Planes especiales podrán tener como finalidad la protección y conservación de espacios, territorios, paisajes o edificaciones, así como de cualesquiera elementos medioambientales, o bien, podrán centrarse en la implantación de infraestructuras. En presencia de Plan General, los Planes Especiales constituirán desarrollo del mismo pudiendo alcanzar el más amplio abanico de finalidades, debiendo en todo caso entenderse que las específicamente contempladas en la Ley Urbanística y en este Reglamento constituyen un simple listado abierto. El Reglamento admite que los Planes Especiales que desarrollan Plan General puedan complementar las determinaciones de éste en alguna materia concreta y respecto de algún ámbito específico, e incluso en determinados supuestos admite que un determinado tipo de Planes especiales, en concreto, los de reforma interior, alteren concretos contenidos de Plan General. Por último, se aborda la regulación de otros Planes especiales que se pueden formular al margen de la clasificación principal, que se basaba en la existencia o no de Plan General previo. Se contempla aquí la figura de los Planes especiales mixtos, la conexión entre las figuras de planeamiento especial con determinadas particularidades y medidas sectoriales en relación con el Patrimonio Cultural Aragonés y, en última instancia la regulación de unos específicos Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Areas de Expansión Ganadera que tienen un origen sectorial pero que sistemáticamente convenía contemplar en este Reglamento.

En los Títulos IV a VIII del Reglamento se desarrollan respectivamente las normas de la Ley Urbanística sobre estudios de detalle, proyectos de delimitación del suelo urbano, normas subsidiarias provinciales, las disposiciones generales sobre planeamiento urbanístico y, finalmente, los proyectos de urbanización. Se completa con ello la renovación del régimen jurídico en dichas materias tras la Ley Urbanística. Entre las novedades más importantes en relación con las mismas cabe mencionar la ampliación del margen de maniobra de los estudios de detalle, la limitación del objeto de los proyectos de delimitación del suelo urbano a la efectiva delimitación y al establecimiento de alineaciones o la consagración del papel subsidiario de las normas provinciales potenciando su importancia en ausencia de planeamiento.

Por último, el Título IX del Reglamento se dedica a los Pequeños Municipios. Este Título se estructura en cinco capítulos que recogen, por este orden, Disposiciones Generales, normas sobre Plan General, sobre Proyectos de Delimitación y sobre la ordenación de la zona periférica y construcciones en la zona periférica y cesión de viales.

En relación con cada una de dichas cuestiones se regulan, de conformidad con lo establecido en la Ley Urbanística y según proceda, las peculiaridades del régimen especial de los Pequeños Municipios y de los Municipios de población inferior a dos mil habitantes, que se denominan Municipios Asimilados. En lo que respecta al Plan General de los Pequeños Municipios y los Municipios Asimilados, el Reglamento admite la posibilidad de que se doten de un Plan General normal, sin peculiaridades de ningún tipo, o de un Plan General simplificado que, en el caso de los Pequeños Municipios contendrá la correspondiente zona periférica. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Pequeños Municipios, y sólo de éstos, comprenderá delimitar la zona periférica.

Es precisamente la regulación de la zona periférica uno de los aspectos fundamentales del régimen especial de los Pequeños Municipios y, no en vano, una de las cuestiones a las que el Reglamento presta mayor atención, primero, para concretar las condiciones en las que pueden ser autorizados usos del suelo en la zona periférica incluidas las condiciones de conexión a las redes generales municipales,; y segundo, la competencia para autorizar los usos constructivos en la zona periférica, entre algunas otras cuestiones. En lo que respecta a la cesión de viales, se trata de clarificar el ámbito y modalidades de aplicación del mismo, que no aparece definido con precisión en la Ley Urbanística. A este respecto la cesión de viales podrá aplicarse únicamente en Pequeños Municipios que cuenten con Plan General en

el ámbito del suelo urbano consolidado, obviamente sin posibilidad de reparcelación, o no consolidado, siempre que así se prevea en el Plan, y en la zona periférica, con o sin reparcelación en todo caso. Quedaría con ello completado el cuadro de cuestiones que el Reglamento aborda en relación con los Pequeños Municipios y, en gran medida, el desarrollo reglamentario preciso para la efectividad del régimen especial de éstos.

El Decreto aprobatorio del Reglamento incorpora también diversas Disposiciones Adicionales, Transitorias, Derogatoria y Finales. Entre todas ellas, conviene destacar la Disposición transitoria dedicada al régimen de la adaptación a la Ley Urbanística de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes con anterioridad a la misma, que trata de proporcionar un marco sistemático estable a un proceso al que la Ley Urbanística no puso fecha máxima y que puede, y así sucederá previsiblemente, dilatarse en el tiempo. Al no prever la Ley Urbanística la obligatoria adaptación de los instrumentos de ordenación vigentes a su entrada en vigor, éstos pueden estarlo indefinidamente. No obstante, tales instrumentos podrán ser modificados en todo caso, señalándose como procedimiento aplicable para la modificación de las Normas Subsidiarias el previsto para los Planes Generales, que son el instrumento equivalente a las mismas en las categorías de la Ley Urbanística. En todo caso, en lo que respecta a las modificaciones de los instrumentos de ordenación vigentes a la entrada en vigor de la Ley Urbanística, conviene advertir, primero, que no todas ellas podrán realizarse sin la previa adaptación, porque en ocasiones la modificación presupondrá la introducción de conceptos propios de la nueva legislación urbanística, y, segundo, que, aun no siendo así, la acumulación de modificaciones puede dar lugar a revisiones encubiertas que, de darse, pueden imponer la adaptación a través de la fórmula que resulte más adecuada en cada caso.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, vistos los Dictámenes de la Comisión Jurídica Asesora, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 19 de febrero de 2002,

#### **DISPONGO:**

Artículo único. Aprobación del Reglamento.

Se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, que se transcribe como anexo a este Decreto.

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

Primera. Alturas de las edificaciones en municipios sin Plan General.

1. A los efectos del cómputo de las tres plantas a que se refiere el artículo 158 de la Ley Urbanística, se incluirá en todo caso la planta baja, de modo que, contada ésta, la construcción que se autorice en los supuestos previstos en dicho precepto no podrá exceder de las tres plantas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

2. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

3. A efectos de la determinación de la altura a que hace referencia el apartado segundo del artículo 158 de la Ley Urbanística, se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada o núcleo comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

Segunda. Supresión de barreras arquitectónicas.

En los procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización y ordenanzas urbanísticas, así como en los de otorgamiento de licencias o autorizaciones de uso del suelo deberá constatarse el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación en los términos en que resulte exigible en cada caso.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Primera. Aplicabilidad del régimen urbanístico simplificado de los pequeños municipios.

1. El régimen urbanístico de Pequeños Municipios y Municipios Asimilados será de aplicación en los que cuenten con Plan General, Normas Subsidiarias municipales o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que, aun siendo anteriores a la Ley Urbanística, hayan sido adaptados a la misma.

2. En los Pequeños Municipios y Municipios Asimilados que no cuenten con Plan General, Normas Subsidiarias municipales o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano o que, aún teniéndolo, no lo hayan adaptado a la Ley Urbanística conforme a lo establecido en su Disposición transitoria segunda no serán de aplicación las disposiciones sobre la zona periférica.

Segunda. Adaptación a la Ley Urbanística de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes con anterioridad a la misma y modificaciones de los no adaptados.

1. Mantenimiento de vigencia.-Los instrumentos de ordenación urbanística vigentes a la entrada en vigor de la Ley Urbanística seguirán vigentes, de conformidad con el apartado primero de la Disposición transitoria segunda de la misma, aplicándose el régimen de equivalencias establecido en su Disposición transitoria tercera.

2. Exigencias para la adaptación de Planes Generales.-La adaptación a la Ley Urbanística de Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes antes de la entrada en vigor de la misma exigirá, como mínimo, lo siguiente:

- a) La identificación, dentro del suelo urbano, de las categorías del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado.
- b) La justificación de la clasificación del suelo no urbanizable que deba mantenerse.
- c) La identificación, dentro del suelo no urbanizable, de las categorías del suelo no urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial.
- d) La clasificación como suelo urbanizable de todos los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable. Alternativamente, en Pequeños Municipios podrá preverse la zona periférica.
- e) La previsión de algún núcleo histórico tradicional, si lo hubiere, en los términos y a los efectos de la letra e) del artículo 33 de la Ley Urbanística.
- f) El establecimiento en el suelo urbanizable no delimitado de los criterios para delimitar los correspondientes sectores.
- g) En los supuestos de adaptación mediante revisión, el estudio de las carencias y necesidades de equipamientos en suelo urbano, definiendo en el mismo áreas homogéneas en función de aquéllas y avanzando las posibles formas de obtención de las que resulten precisas. En su caso, para la definición de tales áreas se tendrán en cuenta como referencia las que, desde perspectivas sectoriales, hubiesen podido delimitar las Administraciones competentes.
- h) La redacción o rectificación de la documentación precisa para la adaptación conforme al presente apartado según el artículo 40 de la Ley Urbanística.

3. Exigencias para la adaptación como Planes Generales de las Normas Subsidiarias Municipales con suelo apto para urbanizar.-La adaptación a la Ley Urbanística de Normas Subsidiarias Municipales con suelo apto para urbanizar vigentes antes de la entrada en vigor de la misma exigirá, como mínimo y en función de la población de derecho del Municipio, lo siguiente:

- a) En Municipios con población de dos mil habitantes o superior, la observancia de cuantas determinaciones y documentación establecen los artículos 32 a 40 de la Ley Urbanística, además de las adaptaciones mínimas exigidas en el apartado segundo de esta Disposición.
- b) En Municipios con población inferior a dos mil habitantes pero igual o superior a quinientos habitantes:
  - 1ª) La identificación, dentro del suelo urbano, de las categorías del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado.
  - 2ª) La justificación de la clasificación del suelo no urbanizable que deba mantenerse.
  - 3ª) La identificación, dentro del suelo no urbanizable, de las categorías del suelo urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial.
  - 4ª) La clasificación como suelo urbanizable de todos los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable.
  - 5ª) La determinación de las condiciones de urbanización del suelo urbanizable, de acuerdo con el apartado primero del artículo 213 de la Ley Urbanística.
  - 6ª) La división del suelo urbano no consolidado, cuando se contemple en el planeamiento, en unidades de ejecución, expresando sistema de actuación y aprovechamiento medio de cada una de ellas, en los términos de la letra b) del apartado 2 del artículo 213 de la Ley Urbanística.
- c) En Municipios con población inferior a quinientos habitantes:
  - 1ª) La identificación, dentro del suelo urbano, de las categorías del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado.
  - 2ª) La identificación, dentro del suelo no urbanizable, de las categorías del suelo no urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial.
  - 3ª) El establecimiento de normas de protección del suelo no urbanizable.
  - 4ª) De preverse suelo urbanizable, la determinación de las condiciones de su urbanización.
  - 5ª) Previsión de la zona periférica.
  - 6ª) La división del suelo urbano no consolidado, cuando se contemple en el planeamiento, en unidades de ejecución, expresando sistema de actuación y aprovechamiento medio de cada una de ellas, en los términos del artículo 213.2.b) de la Ley Urbanística.

4. Exigencias para la adaptación como Planes Generales de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas o de las Normas Subsidiarias sin suelo apto para urbanizar.-La adaptación a la Ley Urbanística de Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas o de Normas Subsidiarias Municipales sin suelo apto para urbanizar, vigentes antes de la entrada en vigor de la misma exigirá, como mínimo y en función de la población de derecho del Municipio, lo siguiente:

a) En Municipios con población de dos mil habitantes o superior, la clasificación como suelo urbano únicamente de los terrenos enumerados en el artículo 13 de la Ley Urbanística y la observancia de cuantas determinaciones y documentación se establecen en los artículos 32 a 40 de la Ley Urbanística, además de las adaptaciones mínimas exigidas en el apartado segundo de esta Disposición.

b) En Municipios con población inferior a dos mil habitantes pero igual o superior a quinientos habitantes:  
1ª) La clasificación como suelo urbano de los terrenos enumerados en el artículo 13 de la Ley Urbanística.

2ª) La identificación, dentro del suelo urbano, de las categorías del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado.

3ª) La justificación de la clasificación del suelo no urbanizable que deba mantenerse.

4ª) La identificación, dentro del suelo no urbanizable, de las categorías del suelo no urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial.

5ª) La clasificación como suelo urbanizable de todos los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable.

6ª) La determinación de las condiciones de urbanización del suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 213.1 de la Ley Urbanística.

7ª) La división del suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución, expresando sistema de actuación y aprovechamiento medio de cada una de ellas, en los términos de la letra b) del apartado segundo del artículo 213 de la Ley Urbanística.

c) En Municipios con población inferior a quinientos habitantes:

1ª) La identificación, dentro del suelo no urbanizable, de las categorías del suelo no urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial.

2ª) La identificación, dentro del suelo urbano, de las categorías del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado.

3ª) Previsión de la zona periférica.

5. Exigencias para la adaptación de Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano. - Los Proyectos de Delimitación del Suelo sin Ordenanzas existentes a la entrada en vigor de la Ley Urbanística podrán adaptarse como Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano cuando se ajusten a la misma. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas y las Normas Subsidiarias Municipales sin suelo apto para urbanizar, vigentes antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística, podrán adaptarse a la misma como Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano acompañados de Ordenanzas Urbanísticas. En Pequeños Municipios se preverá la zona periférica.

6. Adaptación mediante homologación. - De conformidad con el apartado segundo de la Disposición transitoria segunda de la Ley Urbanística, cuando un Plan General de Ordenación Urbana, unas Normas Subsidiarias Municipales o un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano con Ordenanzas, vigentes a la entrada en vigor de la citada Ley, cumplan con las exigencias establecidas según sus características originarias en los apartados precedentes, sin que resulten precisas otras modificaciones que las derivadas de las nuevas denominaciones, bastará con la acreditación pormenorizada de tal extremo por el órgano municipal competente ante la correspondiente Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, que podrá acordar la homologación como Plan General adaptado a la Ley Urbanística. Si transcurrieran más de tres meses desde la solicitud de homologación sin haberse comunicado la resolución pertinente, aquélla podrá entenderse denegada, sin perjuicio de la obligación de resolver expresamente por parte de la Comisión.

7. Adaptación mediante revisión o modificación. - De conformidad con el apartado primero de la Disposición transitoria segunda de la Ley Urbanística, cuando un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Subsidiarias Municipales, vigentes a la entrada en vigor de la citada Ley, no cumplan con las exigencias establecidas según sus características originarias en los apartados precedentes, su adaptación a la Ley Urbanística como Planes Generales se realizará mediante revisión o, de ser posible, modificación, conforme a las reglas establecidas para éstos en la misma. La adaptación de los Proyectos de Delimitación con Ordenanzas que no cumplan con las exigencias establecidas según sus características originarias en los apartados precedentes tendrá lugar mediante modificación, conforme a las reglas establecidas en la Ley Urbanística. En todo caso, la revisión de un Plan General de

Ordenación Urbana o unas Normas Subsidiarias Municipales no adaptados a la Ley Urbanística exigirá necesariamente la adaptación.

8. Régimen de las restantes modificaciones. - Las restantes modificaciones, aunque no exijan la adaptación a la Ley Urbanística del instrumento de planeamiento correspondiente, podrán igualmente realizarse aunque los instrumentos de planeamiento modificados no hubiesen sido adaptados a la Ley Urbanística siempre que, aisladamente consideradas o en conjunto, no encubran una auténtica revisión del correspondiente instrumento de planeamiento sin adaptación, a través de los siguientes procedimientos:

a) Las de Planes Generales, Normas Subsidiarias Municipales o Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano con Ordenanzas se ajustarán a las reglas establecidas en la Ley Urbanística para la modificación de Planes Generales de Ordenación Urbana y, en su caso, las Ordenanzas Urbanísticas.

b) Las de Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano sin Ordenanzas se ajustarán a las reglas establecidas para su aprobación.

Tercera. Régimen Transitorio de los programas de actuación urbanística.

1. Programas de Actuación Urbanística en ejecución. - Los Programas de Actuación Urbanística pendientes de ejecución continuarán aplicándose, conservando su propio aprovechamiento medio, diferenciado del correspondiente al restante suelo urbanizable delimitado.

2. Modificaciones de Programas de Actuación Urbanística. - Será posible realizar modificaciones aisladas de los Programas de Actuación Urbanística, siempre que no infrinjan en su contenido específico la Ley Urbanística. Su tramitación se llevará a cabo según el procedimiento aplicable conforme a la Ley Urbanística y al presente Reglamento para los Planes Parciales.

#### **DISPOSICION DEROGATORIA**

Unica. Derogación por incompatibilidad.

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

#### **DISPOSICIONES FINALES**

Primera. Recursos frente a actos del Consejo y de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio.

El artículo 32 del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, aprobatorio del Reglamento del Consejo y de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 32. Finalización de la vía administrativa.

1. Las resoluciones del Consejo de Ordenación del Territorio no ponen fin a la vía administrativa y son susceptibles de recurso de alzada ante el Gobierno de Aragón.

2. Las resoluciones de las Comisiones Provinciales no ponen fin a la vía administrativa y son susceptibles de recurso de alzada ante el Consejo de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes».

Segunda. Desplazamiento de normativa reglamentaria estatal.

A la entrada en vigor de este Decreto, de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Primera de la Ley Urbanística, dejarán de ser directamente aplicables en la Comunidad Autónoma de Aragón:

a) La totalidad de los preceptos y el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

b) Del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, los artículos 1, 5, 6.2, 7 a 17, 18.3 y 19 a 30.

Tercera. Entrada en vigor.

Este Decreto entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

Zaragoza, 19 de febrero de 2002.

El Presidente del Gobierno de Aragón, MARCELINO IGLESIAS RICOU

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, JAVIER VELASCO RODRIGUEZ

#### **ANEXO:**

### **REGLAMENTO DE DESARROLLO PARCIAL DE LA LEY 5/1999, DE 25 DE MARZO, URBANÍSTICA, EN MATERIA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RÉGIMEN ESPECIAL DE PEQUEÑOS MUNICIPIOS**

#### **TÍTULO PRELIMINAR**

##### **Capítulo Primero. Disposiciones generales**

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de este Reglamento el desarrollo parcial de la Ley Urbanística en materia de organización y régimen jurídico de las Administraciones urbanísticas, planeamiento urbanístico y régimen especial de los Pequeños Municipios.

Artículo 2. Administraciones urbanísticas.



Son Administraciones urbanísticas, en el ámbito de la Comunidad Autónoma:

- a) La Administración de la Comunidad Autónoma.
- b) Los Municipios.
- c) Las Comarcas de acuerdo con su normativa reguladora y sus respectivas Leyes de creación.
- d) Los Consorcios, cuando estén integrados exclusivamente por Administraciones con competencias en materia urbanística.

Artículo 3. Colaboración.

En el marco de las obligaciones de colaboración interadministrativa establecidas por la legislación de régimen local, los Municipios deberán remitir a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio copia de todos los documentos integrantes de los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva les compete. Recíprocamente, la Dirección General de Urbanismo remitirá a los Municipios copia de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que les afecten, cuando no hubieran sido formulados ni presentados por los propios Municipios.

Artículo 4. Informes.

La emisión de los informes previstos en normas legales o reglamentarias que deban ser emitidos por la Administración de la Comunidad Autónoma en relación con sus competencias urbanísticas corresponde al Director General de Urbanismo, salvo que expresamente se atribuya la competencia a otro órgano o funcionario.

## Capítulo Segundo. Consorcios urbanísticos

Artículo 5. Constitución del consorcio.

1. Las Administraciones públicas podrán asociarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas de conformidad con lo establecido en su legislación específica. Los Consorcios en los que se integren entidades locales, hayan sido o no constituidos por las mismas, se regirán por lo establecido en los artículos 218 y 219 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón. Asimismo, en los supuestos en que la representación directa o indirecta de la Administración de la Comunidad Autónoma en el Consorcio sea mayoritaria se estará a lo dispuesto en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Aragón, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 29 de junio.

2. Tanto el acuerdo a que se refiere el número anterior como los demás actos necesarios para la constitución definitiva del Consorcio requerirán:

- a) Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en común esté dentro del ámbito de competencias de los sujetos consorciados.
- b) Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

Artículo 6. Finalidades.

Los Consorcios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las funciones siguientes:

- a) Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.
- b) Abordar la formación y ejecución de Planes Parciales o Especiales y Proyectos Supramunicipales. En particular, podrán actuar como urbanizadores.
- c) Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de unidades de ejecución, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con el Ayuntamiento correspondiente.
- d) Realizar obras de infraestructura urbanística.
- e) Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.
- f) Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones, gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.

Artículo 7. Competencias.

1. Los Consorcios urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.

2. Los Entes consorciados podrán encomendar al Consorcio cualesquiera otras actividades cuyo ejercicio no tenga el carácter de intransferible, según lo que al respecto disponga la legislación en cada caso aplicable.

3. En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.

4. Los Entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.

5. Cuando el Consorcio establezca servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, podrá imponer y recaudar las contraprestaciones correspondientes.

#### Capítulo Tercero. Entidades Urbanísticas Colaboradoras

##### Artículo 8. Objeto.

1. Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades urbanísticas colaboradoras, asumirán las facultades y deberes que les confieren la Ley Urbanística y el planeamiento en orden a su ejecución.

2. Las Entidades urbanísticas colaboradoras podrán igualmente realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales creadas y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento.

##### Artículo 9. Enumeración.

1. Son Entidades urbanísticas colaboradoras:

- a) Las Juntas de Compensación.
- b) Las Comisiones Gestoras en el sistema de ejecución forzosa.
- c) Las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.
- d) Las Entidades de conservación.

2. Las Entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en este capítulo, sin perjuicio de la aplicación del régimen relativo a las Juntas de Compensación y Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.

##### Artículo 10. Constitución.

1. La constitución de las Juntas de Compensación, de las Comisiones Gestoras y de las Asociaciones administrativas de propietarios se acomodará a lo previsto en la legislación urbanística en relación con los respectivos sistemas de actuación.

2. Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

3. Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización, aun cuando sean de titularidad pública, recaiga sobre los propietarios en virtud de las determinaciones del planeamiento de desarrollo de iniciativa privada, de un convenio urbanístico o de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

##### Artículo 11. Cuotas de participación.

1. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en el Proyecto de Reparcelación o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de conservación en proporción a sus respectivos derechos.

2. La obligación de los propietarios de contribuir a la conservación de la obra urbanizadora puede ser compatible con la titularidad pública de la urbanización y con el uso público de la misma, en los términos que establezca el planeamiento de desarrollo de iniciativa privada, el convenio urbanístico o la correspondiente disposición legal.

3. Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

4. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento, la Administración urbanística actuante podrá exigir por la vía de apremio las cuotas de participación que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora.

##### Artículo 12. Carácter.

1. Las Entidades urbanísticas colaboradoras tendrán personalidad jurídica propia y, cuando así resulte conveniente, naturaleza administrativa. En todo caso, las Entidades urbanísticas colaboradoras de constitución obligatoria tendrán naturaleza administrativa.

2. La personalidad jurídica de las Entidades urbanísticas colaboradoras se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el correspondiente Registro.

##### Artículo 13. Aprobación municipal.

1. La constitución de las Entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus Estatutos, habrán de ser aprobados por el Ayuntamiento.

2. El acuerdo aprobatorio de la constitución se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se llevará en las respectivas Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio,

donde asimismo se archivará un ejemplar de los Estatutos de la Entidad autorizado por funcionario competente.

3. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán también en dicho Registro.

4. La modificación de los Estatutos requerirá aprobación del Ayuntamiento correspondiente. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de constar en el Registro.

Artículo 14. Subrogación real.

La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades urbanísticas colaboradoras conllevará la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 15. Acuerdos.

Los acuerdos de las Entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos, cuando tengan naturaleza administrativa, podrán impugnarse ante el Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 16. Disolución.

1. La disolución de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo del Ayuntamiento.

2. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones pendientes.

#### Capítulo Cuarto. Personificación en forma societaria

Artículo 17. Sociedades urbanísticas de capital íntegra o mayoritariamente público.

1. Las Administraciones urbanísticas podrán crear, conjunta o separadamente, sociedades mercantiles cuando así convenga a la promoción, gestión o ejecución de actividades urbanísticas. El acuerdo de creación, así como, en su caso, el de participación en la sociedad ya creada por otra Administración, se regirá por la legislación que a cada Entidad le sea aplicable.

2. Podrá, especialmente, encomendarse a las sociedades constituidas por las Administraciones urbanísticas:

a. La realización de obras de infraestructura y dotación de servicios en una unidad de ejecución o sector.

b) La promoción y gestión de urbanizaciones, con independencia del sistema que se adopte para la ejecución del planeamiento urbanístico.

3. En ningún caso podrán ejercerse a través de estas sociedades potestades públicas al estar su ejercicio reservado a las Administraciones públicas.

Artículo 18. Participación en sociedades urbanísticas.

Podrán también participar las Administraciones urbanísticas en cualesquiera otras Sociedades constituidas por particulares con limitación de responsabilidad, para el desarrollo de actividades urbanísticas.

## TITULO I

### PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

#### Capítulo Primero. Función

Artículo 19. Función genérica.

Los Planes Generales pueden abarcar uno o varios términos municipales completos y se configuran como instrumentos de planificación y ordenación urbanística integral. Este tipo de Planes tiene como objeto principal la clasificación de la totalidad del suelo incluido en su ámbito y la determinación del modelo o la definición de la estructura general, que se haya de adoptar para la ordenación urbanística del territorio.

#### Capítulo Segundo. Clasificación del suelo

Artículo 20. Suelo urbano consolidado.

Constituyen el suelo urbano consolidado los terrenos clasificados como suelo urbano que el Plan General no defina expresamente como no consolidados.

Artículo 21. Suelo urbano no consolidado.

1. Se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado los ámbitos de suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

2. Como regla general el planificador urbanístico deberá incorporar a esta categoría de suelo los terrenos que se hayan clasificado como urbanos por estar en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos del apartado a) del artículo 13 de la Ley Urbanística.

3. También se incluirán en esta categoría los terrenos totalmente consolidados por la edificación cuando la urbanización no exista, haya quedado obsoleta o haya dejado de ser adecuada respecto de la edificación que soporta o el Plan le autoriza a soportar.

Artículo 22. Suelo no urbanizable especial.

1. Constituyen el suelo no urbanizable especial, por un lado, los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

También se integran en esta categoría aquellos otros terrenos que puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o que se encuentren sometidos a cualquier otro riesgo natural que desaconseje, por razón de la seguridad de las personas o de los bienes, su destino a un aprovechamiento urbanístico. El Plan podrá incluir en esta categoría otros terrenos de suelo no urbanizable que presenten un valor singular que exija una especial protección.

2. Para la inclusión de cualesquiera terrenos en esta categoría de suelo, el Plan General deberá justificar la concurrencia de alguno de los factores a que se ha hecho referencia en el número anterior.

Artículo 23. Suelo no urbanizable genérico.

Se integrarán en esta categoría los terrenos que sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, y no hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el artículo anterior.

Artículo 24. Suelo urbanizable delimitado.

1. Constituyen el suelo urbanizable delimitado los terrenos que, estando clasificados como suelo urbanizable, configuran los sectores de intervención prioritaria por considerarse necesaria su transformación e incorporación a la ciudad, a través de su urbanización.

2. El Plan General habrá de incluir en esta categoría de suelo las superficies necesarias para:

a) Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevea.

b) El establecimiento de sistemas generales, tanto de los necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades a que se refiere la letra anterior, como de los restantes que pudieran preverse en el Plan, cuando tales superficies se ubiquen en esta clase de suelo.

3. Para establecer adecuadamente las capacidades y extensión del suelo urbanizable delimitado el Plan General deberá ponderar los siguientes factores:

a) La situación existente.

b) Las características del desarrollo urbano previsible.

c) La necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan.

d) La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos, las infraestructuras y el equipamiento.

e) Las previsiones sobre inversión pública y privada.

f) Las previsiones y posibilidades de que los particulares acometan desarrollos urbanizadores en suelo urbanizable no delimitado.

g) La necesidad de coadyuvar a la flexibilización del mercado del suelo y la vivienda, como resultado de la interacción de las estrategias que el Plan incluya respecto del fomento de políticas urbanísticas de edificación forzosa y patrimonios públicos de suelo y del establecimiento de los condicionantes efectivos para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado.

Artículo 25. Suelo urbanizable no delimitado.

El suelo urbanizable no delimitado incluirá todos los terrenos situados dentro de su ámbito geográfico de aplicación que no hayan sido objeto de inclusión en ninguna de las clases y categorías de suelo reguladas en los artículos precedentes.

Artículo 26. Obligatoriedad.

1. El Plan General clasificará la totalidad del suelo, incluidos los sistemas generales de la ordenación, en urbano, urbanizable y no urbanizable. A su vez subdividirá cada una de las clases anteriores en las categorías correspondientes, de conformidad con lo especificado en esta sección.

2. Si la peculiar realidad física del Municipio o de los Municipios que constituyen el ámbito del Plan así lo determinarse, podrá prescindirse de algunas de las clases o categorías de suelo, acreditando en la Memoria el cumplimiento de los criterios objetivos establecidos para incluir terrenos en las clases o categorías de las que se prescinda.

3. La asignación de superficies para cada una de las clases y categorías de suelo se justificará en función de las circunstancias de hecho existentes, salvo en el suelo urbanizable no delimitado, dado su carácter residual. Además, la asignación de superficie al suelo urbanizable delimitado se justificará en función de las previsiones sobre asentamiento de población, actividades y servicios de carácter colectivo.

Capítulo Tercero. Determinaciones  
Sección 1ª. Determinaciones genéricas

Artículo 27. Enumeración.

1. El Plan General contendrá las siguientes determinaciones de carácter general:

- a) Clasificación del suelo, con sus categorías y calificación urbanística, indicando las correspondientes delimitaciones y superficies.
- b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros.
- c) En especial, el sistema general urbanístico de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerá en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.
- d) Medidas para la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la tutela del Patrimonio Cultural Aragonés, de conformidad con la legislación aplicable.
- e) Delimitación de uno o varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.
- f) Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable. Tales reservas en ningún caso superarán el veinte por ciento del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal del Suelo.
- g) Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación, del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

Entre tales circunstancias podrán incluirse el cumplimiento adelantado de las previsiones del Plan en suelo urbano y suelo urbanizable delimitado, la alteración sensible de la situación económica y la evolución de los precios del suelo y la vivienda de forma distinta a la prevista determinantes de la necesidad de una nueva estrategia de desarrollo urbano.

2. Los Planes Generales incluirán previsiones para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas en la realización de infraestructuras, en el desarrollo de las actuaciones urbanizadoras, reformadoras, renovadoras o de rehabilitación previstas en los suelos urbanos no consolidados y los urbanizables delimitados, así como en las acciones de protección de espacios libres, recintos de interés cultural o histórico y ámbitos de suelo no urbanizable especial. Esta formulación deberá tener en cuenta los contenidos y programación de las Directrices de Ordenación del Territorio y de aquellos instrumentos de planificación sectorial que resulten prevalentes.

Artículo 28. En suelo urbano.

1. En el suelo al que se haya atribuido la categoría de urbano consolidado, el Plan General constituye un instrumento de ordenación específico y detallado, que contiene la regulación precisa del uso, conservación y eventual transformación de los terrenos y las edificaciones, de modo que cualesquiera actuaciones de edificación o uso del suelo puedan verificarse directamente sin necesidad de un ulterior planeamiento de desarrollo.

2. En suelo urbano no consolidado, cuando prevea actuar directamente mediante unidades de ejecución, el Plan General incorporará el mismo nivel de precisión señalado en el número anterior. En el resto de los terrenos incluidos en esta categoría de suelo será preciso un ulterior desarrollo mediante Plan Especial para completar su ordenación detallada.

Artículo 29. En suelo no urbanizable.

Los Planes Generales tienen por objeto específico, en el suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje, de conservación de la naturaleza o de prevención de riesgos naturales.

Artículo 30. En suelo urbanizable.

1. El Plan General dividirá el suelo urbanizable en sectores para su desarrollo en Planes Parciales. Respecto del suelo urbanizable delimitado, el Plan General configurará un marco genérico que tiene por objeto, además de definir los elementos fundamentales de la estructura general de su ordenación urbanística, como en el resto del ámbito ordenado por el mismo, establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar las previsiones de desarrollo a corto y medio plazo referidos al conjunto de actuaciones públicas y privadas.

2. El Plan General establece o define los criterios básicos de sectorización del suelo urbanizable no delimitado y opera como marco de referencia para un ulterior y consecuente desarrollo. El Plan fijará las prioridades para un desarrollo urbano racional y coherente con el modelo establecido en el mismo, de acuerdo con lo señalado en la Ley Urbanística, sin perjuicio de lo previsto específicamente respecto de los Proyectos Supramunicipales.

Artículo 31. Previsiones de desarrollo y revisión.

1. El Plan General deberá establecer los parámetros y el sistema de seguimiento del cumplimiento de las previsiones de desarrollo del mismo. En particular, podrá prever la elaboración, con la periodicidad que establezca, de un Informe sobre su desarrollo que deberá concluir fijando el grado de cumplimiento de las previsiones y la potencial superación u obsolescencia de las mismas en función de la adecuación a la realidad del modelo adoptado, del ritmo de las inversiones públicas y privadas, de las eventuales alteraciones o modificaciones de la planificación sectorial prevalente, de la incidencia de situaciones no previstas en el plano físico o económico, o de otras análogas con incidencia global sobre todo el ámbito del Plan. El aludido informe podrá plantear la necesidad inmediata o diferida de introducir modificaciones en las previsiones del Plan o incluso de proceder a su revisión, sin perjuicio de lo dispuesto a este respecto en el apartado siguiente.

2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el Plan señalará el límite temporal al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de realización de éstas, debiera procederse a su revisión. Además, establecerá las concretas circunstancias en cuya virtud habrá de llevarse a cabo su revisión, fijando los márgenes de tolerancia admisibles para las desviaciones entre la evolución real y las previsiones del planeamiento que justificaron la clasificación del suelo o el modelo de desarrollo urbano inicialmente adoptados.

#### Sección 2ª. Determinaciones específicas

Artículo 32. Suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, el Plan General contendrá, además de las determinaciones de carácter general, las específicas siguientes:

a) Determinación de su ámbito concreto a partir de la delimitación del perímetro o perímetros del suelo urbano y la concreción, para su exclusión y tratamiento separado, de los terrenos que el Plan incluya en la categoría de no consolidado.

b) Calificación urbanística de todo este ámbito mediante la fijación de intensidades y tipologías edificatorias y asimismo mediante la asignación y en su caso ponderación, de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines de dominio y uso públicos, así como de las zonas para uso deportivo, áreas de juego o de recreo y expansión. Estas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para la estructura general y orgánica del territorio, a que se refiere el artículo 43 de este Reglamento, y se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socioeconómicas de la población.

El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.

d) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, centros culturales, ambientales, asistenciales, religiosos y sanitarios, señalando en cada caso su carácter público o privado, y demás servicios de interés público y social en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socioeconómicas de la población.

e) Trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto, precisando en todo caso la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación, así como trazado del viario de conexión a los sistemas generales.

f) Previsión de aparcamientos públicos, justificando la elección de su localización en relación con la planificación adecuada del transporte público, el nivel de existencia de aparcamiento en superficie, la coexistencia de aparcamientos privados y las condiciones del mercado de explotación de éstos, el carácter de las necesidades de estacionamiento, distinguiendo entre las propias de residentes y los flujos de no residentes, y demás condicionamientos urbanísticos. Se procurará evitar que el aparcamiento en superficie produzca la saturación de las vías y espacios públicos.

g) Señalamiento de alineaciones y rasantes referido a la totalidad de este suelo.

h) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno.

i) Trazado y características de las galerías y redes de abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan, así como de su conexión a los sistemas generales.

j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización ordinarias descritas en el artículo 98 de la Ley Urbanística, que resulten necesarias para la remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes y para las intervenciones aisladas que el Plan prevea.

k) Establecimiento de plazos para la edificación o, en su caso, rehabilitación de las edificaciones existentes.

Artículo 33. Suelo urbano no consolidado.

1. En suelo urbano no consolidado, respecto del que se haya previsto actuar directamente, el Plan General incluirá las siguientes determinaciones:

a) La delimitación del suelo urbano no consolidado donde no sea preciso planeamiento ulterior, en el que se delimitarán, a su vez, las unidades de ejecución que resulten necesarias para la materialización de las actuaciones urbanísticas que el Plan prevea.

b) El establecimiento del sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo. El Plan General deberá precisar, en todo caso, el carácter preceptivo o facultativo del sistema o sistemas de actuación que prevea.

c. El aprovechamiento medio de cada una de las unidades de ejecución.

d) El establecimiento de condiciones, plazos y prioridades para la ejecución de cada una de las unidades delimitadas.

e) El establecimiento de las cargas de cesión y urbanización inherentes a cada una de las unidades conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley Urbanística.

f) La totalidad de las determinaciones exigidas en el artículo anterior respecto del suelo urbano consolidado. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se referirá a las que hayan de realizarse en las diferentes unidades de ejecución que se delimiten.

2. En el resto del suelo urbano no consolidado el Plan General incluirá las siguientes determinaciones, quedando las demás necesarias para establecer la regulación detallada diferidas a la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior:

a) La delimitación del suelo urbano no consolidado de actuación diferida, en el que se delimitarán, a su vez, los correspondientes sectores de planeamiento especial.

b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización y ejecución de las actuaciones previstas en los distintos sectores.

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

d. Aprovechamiento medio de cada uno de los sectores.

e. Sistemas generales y dotaciones locales previsibles sin perjuicio de su concreción en el correspondiente Plan Especial.

3. El Plan General deberá señalar las operaciones de reforma interior o acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos definidos en la letra a) del artículo 13 de la Ley Urbanística, así como el aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución que delimite y de cada sector que defina.

Artículo 34. Suelo no urbanizable genérico.

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

a) Delimitación perimetral de las áreas que el Plan haya incluido en esta categoría de suelo con expresión diferenciada de la circunstancia que ha determinado en cada caso la preservación del proceso urbanizador y edificatorio.

b) Definición, a efectos de lo dispuesto en la letra c) del artículo 23 de la Ley Urbanística, del concepto de núcleo de población, teniendo en cuenta las características propias del Municipio y determinando las condiciones objetivas concretas que se considera que pueden dar lugar a su formación.

c) Establecimiento de las características de edificios y construcciones que puedan levantarse, de acuerdo con lo previsto en los artículos 23 y 24 de la Ley Urbanística, en función de los usos a que se destinen. A tal efecto, se señalarán:

1º. Medidas que impidan la posibilidad de formación de los núcleos de población definidos por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garanticen en todo caso la condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, como mínimo, las siguientes condiciones:

-Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficie y forma.

-Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.

2º. Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.

3º. Limitaciones específicas, cuando sean necesarias, respecto de la posibilidad de implantar edificaciones e instalaciones de interés público, así como la eventual relación del tipo de instalaciones a las que pueda reconocerse el interés público a efectos de su ubicación en esta categoría de suelo.

d) Señalamiento de actividades permitidas y prohibidas, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.

Artículo 35. Suelo no urbanizable especial.

En suelo no urbanizable especial el Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en la planificación territorial o sectorial que resulte prevalente, contendrá las siguientes determinaciones específicas:

a) Delimitación perimetral de las áreas que el Plan haya incluido en esta categoría de suelo, con expresión diferenciada de la circunstancia que ha determinado su adscripción a la misma.

b) Señalamiento pormenorizado respecto de las distintas áreas, dentro del marco del artículo 22 de la Ley Urbanística, de las actuaciones y usos previstos o que pudieran autorizarse, con el establecimiento de las correspondientes y concretas condiciones urbanísticas por las que habría de regirse cada uno de ellos.

Artículo 36. Suelo urbanizable delimitado.

En el suelo urbanizable delimitado el Plan General deberá contener, además de las determinaciones genéricas, las siguientes:

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

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

c) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio a que hace referencia el artículo 41 de este Reglamento, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales o Especiales de Infraestructuras, o, en su caso, Proyectos de Urbanización para la ejecución directa de sistemas generales conforme al apartado segundo del artículo 97 y al apartado primero del artículo 99 de la Ley Urbanística.

d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de comunicaciones, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y demás servicios que en su caso prevea el Plan, con la expresión de sus características técnicas fundamentales.

e) Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación podrá efectuarse con carácter excluyente o alternativo siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y del equipamiento de infraestructuras y servicios.

Para calcular, determinar y aplicar la intensidad de uso de cada zona se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie de la misma, sin incluir, a estos solos efectos y no a los de cálculo del aprovechamiento medio que corresponda, la de los terrenos que se destinen a sistemas generales, aunque le sean colindantes, o pertenezcan o se encuentren adscritos al sector en que dicha zona se ubica.

La asignación de intensidades correspondientes al uso residencial tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 46 de la Ley Urbanística y en el artículo 70 de este Reglamento.

f) Fijación del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado y de cada uno de los sectores.

Artículo 37. Sectorización del suelo urbanizable delimitado.

1. La división del suelo urbanizable delimitado en sectores debe establecerse de modo que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales.

2. Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas para garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General, por ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras o equipamientos o por elementos naturales y, excepcionalmente, por los límites del suelo no urbanizable. No podrán delimitarse sectores con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.

3. La definición de los sectores deberá plantearse de forma que garantice una adecuada inserción de los mismos dentro de la estructura urbanística general del Plan. En todo caso, cada sector tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones que este Reglamento establece.



4. Cuando las circunstancias así lo exijan, podrá proponerse un único sector de planeamiento que englobe la totalidad del suelo urbanizable delimitado.

Artículo 38. Definición de los sistemas generales en suelo urbanizable delimitado.

1. El planeamiento detallado de los sistemas generales podrá realizarse en el propio Plan General o mediante Planes Especiales, salvo que sea aconsejable su inclusión en la ordenación de los sectores a desarrollar por Planes Parciales y siempre sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Urbanística respecto de los Proyectos Supramunicipales.

2. Los instrumentos de planeamiento previstos en el apartado anterior podrán precisar los detalles de trazado de las redes viarias y de servicios, ajustándolas a las características físicas del terreno o a la estructura urbanística que se derive del grado de ejecución de sectores colindantes y de las reglamentaciones vigentes.

Artículo 39. Suelo urbanizable no delimitado.

Respecto del suelo urbanizable no delimitado, el Plan General, además de las determinaciones genéricas, contendrá las siguientes:

a) Delimitación de esta categoría de suelo, a partir de la consideración residual que le otorga la legislación urbanística.

b) Criterios para la delimitación de sectores.

c) Establecimiento orientativo de diversas áreas respecto de las que se señalen los usos preferentes por su mejor compatibilidad con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.

d) Establecimiento de las características técnicas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, comprendiendo:

1.º Características que debe reunir la delimitación de los terrenos, considerando la necesidad de una mayor o menor inserción de la actuación en la estructura urbana del Plan, o eventualmente la innecesidad de la misma bien por la pequeña entidad de la actuación bien por su autosuficiencia en orden a la creación de una propia estructura nuclear urbana.

2.º Magnitudes máximas y mínimas que, en función de la entidad asignada, pueda alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos que puedan admitirse.

3.º Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deban establecerse en cada actuación, en las proporciones que se fijen para cada una de las distintas entidades previstas en el Plan.

4.º Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria y, en su caso, de transporte prevista en el Plan General y redes de servicios que deban establecerse y su relación con las existentes o propuestas en el Plan General.

e) Criterios indicativos en relación con los compromisos que pudieran exigirse en relación con la conservación, mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios.

f) Establecimiento, en su caso, de reservas de terrenos para construcción o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 40. Fijación de aprovechamientos medios.

1. Para el cálculo de los aprovechamientos medios de cada ámbito se establecerá:

a) Para cada zona, un coeficiente mediante el cual se exprese el valor que el Plan atribuye a cada uso y tipología con relación al uso y tipología característicos.

b) Para cada sector, un coeficiente mediante el cual se reflejen globalmente las diferencias existentes entre los distintos sectores, determinadas por las siguientes circunstancias:

-Situación respecto a los sistemas generales y demás elementos urbanos significativos.

-Características del suelo y su incidencia en el coste de la urbanización y de la edificación.

-Cualquier otra circunstancia que a estos efectos se considere de particular relevancia.

2. El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente que le haya sido asignado con arreglo a lo dispuesto en la letra a) del apartado anterior, por el coeficiente que corresponda al sector donde esté situada conforme a la letra b) del apartado anterior. Este coeficiente podrá ajustarse específicamente para alguna zona concreta en la que concurren circunstancias especiales, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

3. El aprovechamiento objetivo de cada zona será el resultado de multiplicar su superficie total, tal y como se configuraba en la letra e) del artículo 36, por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización obtenido según se señala en el apartado segundo de este artículo.

4. El aprovechamiento objetivo de un sector lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las zonas en él incluidas.

El aprovechamiento medio de cada sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento por la superficie total del sector incluyendo la de los sistemas generales que formen parte de él, o que tenga adscritos.

5. El aprovechamiento objetivo de todo el suelo urbanizable delimitado lo constituirá la suma de los aprovechamientos objetivos de todos los sectores en que pudiera este suelo estar dividido.

El aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado se obtendrá dividiendo su aprovechamiento objetivo por su superficie total, incluyendo la de los sistemas generales que formen parte del mismo o que tenga adscritos para su obtención.

6. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable delimitado destinados en el Plan General a implantar sistemas generales se considerarán, a los efectos prevenidos en este artículo, de aprovechamiento objetivo nulo.

7. La asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores deberá ser razonada exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

#### Capítulo Cuarto. Estructura territorial

##### Artículo 41. Modelo estructural.

1. El Plan General adoptará un modelo respecto de la ciudad y el territorio, que habrá de establecer los elementos determinantes de la estructura general y orgánica de los mismos, incluyendo objetivos, directrices y estrategias de desarrollo y, en particular, definiendo:

a) La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales cuya implantación se prevea y la intensidad de los mismos.

b) Los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres públicos, equipamiento comunitario y otros. Asimismo, deberá definir con precisión suficiente el sistema viario estructurante fundamental no integrado en los sistemas generales en suelo urbanizable delimitado.

c) Las necesidades de protección y mejora de la salud y la calidad de vida y, en consecuencia, las limitaciones y prohibiciones que resulten procedentes.

d) Las estrategias de protección del patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental así como las de recuperación y revitalización de cascos antiguos.

e) Las necesidades de protección del medio ambiente y la naturaleza y, en consecuencia, los criterios para preservar determinados terrenos del desarrollo urbanizador.

f) Las pautas de intervención en el mercado del suelo y la vivienda mediante el establecimiento y delimitación de reservas de terrenos para la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

g) Los criterios para la definición del suelo no urbanizable en función de las circunstancias determinantes de protección.

2. La definición de los sistemas generales determinantes de la estructura general del territorio se formulará sin perjuicio de la clasificación del suelo, y el proceso de su ejecución se acomodará a la estrategia establecida para el desarrollo del Plan.

3. El Plan General analizará las carencias y necesidades de equipamientos en suelo urbano, definiendo en el mismo áreas homogéneas en función de aquéllas y avanzando las posibles formas de obtención de las que resulten precisas. En su caso, para la definición de tales áreas se tendrán en cuenta como referencia las que, desde perspectivas sectoriales, hubiesen podido delimitar las Administraciones competentes.

4. Además de lo establecido en los apartados anteriores, se incorporarán las previsiones de actuaciones públicas y privadas en orden a la realización de obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.

##### Artículo 42. Sistema general de comunicaciones.

1. El Plan General deberá definir, según las previsiones que incorpore, el sistema general de comunicaciones urbanas e interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de redes viarias y ferroviarias, así como en su caso para instalaciones aeroportuarias y eventualmente instalaciones al servicio del transporte fluvial.

2. Respecto de las redes viarias el Plan identificará todos los tramos de carreteras que incidan en su ámbito de aplicación y, en especial, los que constituyan la red arterial urbana, así como aquéllos que tengan la condición de tramos urbanos o travesías a los efectos de la legislación sectorial, estableciendo en todo caso el régimen de distancias mínimas que esta legislación dispone. Asimismo deberá incluir las previsiones genéricas sobre ampliación y reforma de accesos, circunvalación de núcleos urbanos existentes, establecimiento de túneles urbanos, aparcamientos disuasorios, puentes e infraestructuras análogas y diseño y conexión de las redes peatonal y de carril para bicicletas de conformidad con las previsiones de flujos de tráfico rodado y necesidades de desplazamientos de vehículos.

3. Respecto de la comunicación ferroviaria el Plan deberá contemplar como sistema general la totalidad de los suelos ocupados por la infraestructura ferroviaria, incluyendo los lechos y playas de vías, edificios de estaciones de viajeros y mercancías, muelles de carga y apartaderos, parques de aparcamiento o reparación de material rodante y similares. Incluirá asimismo un diagnóstico sobre la adecuación u

obsolescencia de la red arterial ferroviaria urbana existente, así como sobre la necesidad de proceder o no a su remodelación y, en su caso, definirá la alternativa propuesta. Asimismo el plan deberá fijar la línea de edificación en relación con las vías férreas de conformidad con lo dispuesto al respecto por la legislación sectorial de transportes terrestres y de policía de ferrocarriles.

4. El Plan General deberá incluir asimismo las previsiones necesarias respecto de la implantación, conservación o ampliación de instalaciones aeroportuarias y eventualmente de transporte fluvial en coordinación con lo que al respecto determine la legislación sectorial respectiva.

5. En relación con las antedichas infraestructuras, y muy en particular con la viaria y ferroviaria, el Plan deberá incorporar previsiones complementarias en lo tocante a funcionalidad y suficiencia de tránsitos y accesos, tanto de viajeros como de mercancías, relaciones, conexiones y correspondencias entre sistemas de transportes diversos, e implantación, en su caso, de centros de intercambio modal u otras instalaciones análogas.

6. El sistema general de comunicaciones comprenderá en todo caso las zonas de protección correspondientes.

Artículo 43. Sistema general de espacios libres públicos.

1. Dentro de la configuración del modelo estructural el Plan General definirá el sistema general de espacios libres públicos que estará constituido por:

a) Parques urbanos públicos.

b) Areas públicas destinadas al ocio, la expansión o el recreo.

2. Para este sistema general de espacios libres públicos el Plan deberá prever las superficies globales necesarias con respeto a los mínimos legalmente establecidos.

Artículo 44. Sistema general de equipamiento.

El Plan General incluirá en su modelo estructural el sistema general de equipamiento comunitario, que comprenderá los denominados equipamientos docente, social, deportivo y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses de la comunidad, conforme a las categorías señaladas en el artículo 79 de este Reglamento.

Artículo 45. Dimensionamiento y obtención de sistemas generales.

1. El sistema general de equipamiento comunitario, al igual que el sistema general de espacios libres, se fijarán siempre en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir, sin perjuicio de las dotaciones locales que son propias de los Planes Parciales.

2. El Plan General garantizará necesariamente la obtención del sistema general de equipamiento comunitario, así como el de espacios libres, cualesquiera que sean las características de las unidades de planeamiento que se propongan.

Artículo 46. Infraestructuras de ámbito funcional superior al del Plan General.

1. Asimismo el Plan señalará, de conformidad con la legislación sectorial, aquellas instalaciones y obras, al servicio de ámbitos superiores al ordenado por el mismo, cuya implantación pueda influir de forma sustancial en la configuración y desarrollo del territorio, tales como centros y zonas de interés para la defensa, parques de bomberos, establecimientos penitenciarios, embalses, centros productores de energía, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

2. Los terrenos precisos para el establecimiento de las infraestructuras a las que se refiere este artículo se obtendrán de la forma que establezca la legislación aplicable en cada caso.

Artículo 47. Medidas protectoras y conservadoras.

1. En las distintas clases y categorías de suelo, el Plan establecerá criterios orientativos para la delimitación, en su caso, de Zonas, Conjuntos u otros ámbitos o categorías de protección de los establecidos en la normativa de Patrimonio Cultural, para someterlos a la especial legislación sectorial protectora por razón de la materia.

2. Asimismo podrá incorporar las normas que el propio Plan estime necesarias para la protección del medio ambiente urbano o rural, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos, sin que tales normas puedan contradecir o modificar las de carácter especial señaladas en la legislación sectorial.

3. Las aludidas medidas de protección y defensa podrán consistir en la prohibición de determinadas actividades, en la imposición de obligaciones tendentes a evitar las degradaciones de cualquiera de los elementos del medio ambiente o de los conjuntos urbanos o en el establecimiento de medidas encaminadas a favorecer la recuperación del equilibrio sociológico y la revitalización de determinadas áreas del territorio que se encuentren en situación de deterioro. En particular, el Plan General podrá delimitar o prever la delimitación de Areas Especiales de Conservación a los efectos establecidos en el artículo 190 de la Ley Urbanística. En tal caso, el informe favorable que exige la Ley Urbanística se entenderá implícito en la aprobación definitiva del Plan cuando ésta se hubiere producido sin objeciones

sobre la delimitación o previsión de dichas Areas Especiales de Conservación cuando la competencia para emitirlo corresponda al órgano competente para la aprobación definitiva.

4. El contenido de lo dispuesto en los apartados anteriores podrá desarrollarse, en su caso, mediante Planes Especiales de Protección.

Artículo 48. Reservas para vivienda protegida.

1. El Plan General llevará a cabo una estimación de la demanda potencial de vivienda y, en particular, de la sujeta a los distintos regímenes de protección, en función de las circunstancias relativas a los precios del suelo y la vivienda, la evolución de la población, la expectativa de creación de nuevos hogares y las necesidades de reposición del parque inmobiliario existente por razón de su estado y antigüedad.

2. Teniendo presente la estimación elaborada conforme al apartado primero de este artículo, el Plan cuantificará y establecerá las reservas de suelo necesarias para este tipo de viviendas. Las reservas se computarán en el ámbito de las unidades o, en su caso, sectores de suelo urbano no consolidado o a los sectores del suelo urbanizable.

3. El Plan General establecerá las medidas adecuadas para evitar la concentración en ámbitos determinados de la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, procurando integrar las actuaciones conducentes a la construcción de éstas con las que no estén sujetas a régimen alguno de protección pública.

#### Capítulo Quinto. Documentación

Artículo 49. Documentos obligatorios.

1. El Plan General, en orden al desarrollo de las determinaciones establecidas en los dos capítulos anteriores, deberá contener los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.
- c) Catálogos.
- d) Normas urbanísticas.
- e) Estudio económico.

2. La extensión y el nivel de precisión y concreción de los documentos deberán ser los adecuados para satisfacer la función que cada documento cumple. El contenido de los mismos se ajustará a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 50. Concepto y contenido de la Memoria.

1. La Memoria del Plan General es el documento en el que se establecen las conclusiones de la información urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, se analizan las distintas alternativas posibles y se justifican el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto las generales como las concretas correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.

2. La Memoria del Plan General integra los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva.
- b) Memoria justificativa.
- c) Anexo de síntesis.

Artículo 51. Memoria descriptiva.

1. La Memoria descriptiva viene integrada por el compendio de los factores que directa o indirectamente tienen relevancia urbanística, por constituir referencias básicas o incidir en cualesquiera aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio, a la par que conforman la realidad natural, física y socioeconómica del ámbito territorial de planeamiento.

2. La Memoria descriptiva se referirá, necesariamente y como mínimo, a los siguientes extremos:

- a) Planeamiento vigente con anterioridad.
- b) Características naturales del territorio tales como las geológicas, topográficas o climáticas.
- c) Aprovechamiento de que sea susceptible el territorio, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.
- d) Usos a que el terreno esté destinado, así como edificaciones e infraestructuras existentes en el mismo.
- e) La diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana, en razón de sus características físicas, con especial referencia a aquellas zonas del territorio en las que por razones técnicas sea desaconsejable el desarrollo urbanizador y edificatorio por concurrir riesgos geotécnicos o naturales que puedan afectar a la seguridad de las personas o los bienes.
- f) Señalamiento pormenorizado de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos, culturales, históricos y artísticos existentes en el ámbito territorial del Plan.
- g) Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.

h) Obras programadas y política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano, en especial las previstas en los Planes sectoriales hidrológicos o de infraestructuras, los de Ordenación de los Recursos Naturales, las Directrices de Ordenación del Territorio, así como, en su caso las de cualquier otro Plan o Proyecto de los órganos de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma o de los Entes locales o institucionales, que sean prevalentes o estén llamados a coexistir con la planificación urbanística y que tengan relación con el territorio objeto de planeamiento.

3. La Memoria descriptiva basará la totalidad de los extremos anteriores en datos objetivos, empíricamente comprobables, obtenidos por procedimientos científicos de observación o análisis de general aceptación, cuyas fuentes, formas de obtención y referencia de actualidad se harán constar en la misma.

Artículo 52. Memoria justificativa.

1. La Memoria justificativa conforma la base sobre la que se sustentan las grandes decisiones del planificador y viene integrada por el conjunto de factores que motivan o justifican las opciones adoptadas en cuanto al modelo, la clasificación, categorización y calificación del suelo, y la fijación de los parámetros en orden a la revisión del Plan. La Memoria justificativa constituye la principal referencia de medida de la discrecionalidad concurrente en la labor planificadora y, cuando menos, habrá de referirse a los siguientes extremos:

- a) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formación del Plan.
- b) Criterios de la ordenación y objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito, incluyendo las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales, los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo y los plazos en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable delimitado.
- c) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.
- d) Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.
- e) Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio.
- f) Adopción y justificación del concepto de núcleo de población.
- g) Establecimiento de las clases y categorías de suelo incidentes en el Plan con expresión de los criterios generales utilizados para su delimitación y, eventualmente, introducción de la justificación especial prevista en el apartado segundo del artículo 26 de este Reglamento para el supuesto que el Plan prescinda de alguna clase o categoría.
- h) Motivación de los criterios adoptados para la delimitación de los ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado.
- i) Justificación de los factores tenidos en cuenta para la inclusión de terrenos en las categorías de suelo no urbanizable genérico y especial y acreditación de su efectiva concurrencia.
- j) Justificación de los criterios utilizados para establecer el suelo urbanizable delimitado así como los propuestos para los eventuales desarrollos sobre suelo urbanizable no delimitado.
- k) Motivación de los supuestos en los que eventualmente se propone alguna actuación en contra de Directrices no vinculantes de Ordenación del Territorio.
- l) Análisis de la posible incidencia de la legislación de patrimonio cultural, espacios naturales, montes, aeropuertos, aguas y defensa nacional y cualquier otra que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.
- m) Resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

2. También se especificarán las circunstancias a que se hace referencia en el artículo 31 de este Reglamento en relación con la revisión del Plan, así como cualesquiera otras respecto de las que se imponga una motivación o justificación en la Ley Urbanística o en este Reglamento.

Artículo 53. Anexo de síntesis.

La Memoria contendrá un documento de síntesis de todo su contenido que expresará, en términos fácilmente comprensibles y con una extensión adecuada a la finalidad que ha de cumplir, sus contenidos fundamentales.

Artículo 54. Planos de información.

Los planos de información del Plan General se elaborarán a escala adecuada y reflejarán la situación del territorio a que se refieran en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros; infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización del suelo ocupado por la edificación. Asimismo habrán de formularse, a escala adecuada, los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

#### Artículo 55. Planos de ordenación.

Los planos de ordenación del Plan General serán los siguientes:

a) Para todo el territorio comprendido en su ámbito y a escala conveniente:

1.º Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada una de las clases y categorías del mismo.

2.º Plano de estructura orgánica del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.

3.º Plano o planos de usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.

b) Para suelo urbano: Planos referidos a los extremos señalados en las letras a), b), c), d), e), f), g) e i) del artículo 32 y en la letra a) del apartado primero del artículo 33 de este Reglamento, redactados a escala mínima 1:1.000. En aquellas áreas definidas en el apartado segundo del artículo 33 la escala mínima podrá ser de 1: 2000.

c) Para el suelo urbanizable delimitado:

1.º Planos de situación a escala adecuada.

2.º Planos referidos a los extremos señalados en las letras a), c), d) y e) del artículo 36 de este Reglamento, a escala mínima 1:2.000.

d) Para suelo urbanizable no delimitado:

1.º Plano de situación a escala adecuada; y

2.º Planos referidos a las letras a) y c) del artículo 39 de este Reglamento, a escala mínima 1:5.000.

e) Para suelo no urbanizable: Plano de situación a escala conveniente, con expresión de las distintas categorías y de las subdivisiones que, en razón de la necesidad específica de protección, se lleven a cabo en cada una de ellas.

#### Artículo 56. Catálogos.

1. Los Planes Generales incluirán en el Catálogo todos los bienes inmuebles de titularidad pública o privada tales como monumentos, jardines, yacimientos arqueológicos y paleontológicos, parques naturales o paisajes que, en atención a sus singulares valores o características, se proponga conservar o mejorar.

2. La inclusión de bienes inmuebles en el Catálogo y la aplicación del régimen de conservación o mejora que pudiera establecerse por los Planes Generales no impedirá la aplicación de la normativa de patrimonio cultural cuando así resulte procedente.

3. El Catálogo expresará el régimen jurídico de protección aplicable a cada uno de los bienes incluidos en el mismo.

#### Artículo 57. Normas urbanísticas.

1. Las Normas Urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo.

2. En el suelo urbano consolidado las Normas Urbanísticas contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

3. En el suelo urbano no consolidado, en los supuestos contemplados en el apartado primero del artículo 33 de este Reglamento, las Normas tendrán el mismo contenido señalado en el apartado anterior.

4. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere el apartado segundo del artículo 33, cuando estén previstas actuaciones tendentes a completar la edificación las Normas tendrán los contenidos referidos en el apartado siguiente. Si las operaciones a realizar son de reforma interior, el carácter y contenido de las Normas será el señalado en el apartado anterior.

5. En suelo urbanizable delimitado, las Normas Urbanísticas, además de regular, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación, el régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, los Planes Especiales. También regularán, en el marco de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley Urbanística, lo relativo a la autorización y eventual ejecución de obras e instalaciones provisionales que puedan llevarse a cabo antes de la aprobación de los Planes Parciales.

6. En suelo urbanizable no delimitado, las Normas Urbanísticas expresarán las características, magnitudes y dotaciones, así como los requisitos de conexión con las infraestructuras de las actuaciones que se puedan proponer a las que hace referencia la letra d) del artículo 39 de este Reglamento.

7. En suelo no urbanizable genérico, las Normas Urbanísticas reflejarán y regularán, en la medida que así se requiera, las determinaciones contenidas en las letras c) y d) del artículo 34 de este Reglamento, y en el no urbanizable especial las contempladas en la letra b) del artículo 35.

#### Artículo 58. Estudio económico.

El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

- a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en la letra b) del apartado primero del artículo 41 de este Reglamento y a la implantación de los servicios previstos para el suelo urbanizable delimitado.
- b) La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan previsto para el suelo urbano.
- c) La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

## Capítulo Sexto. Procedimiento

### Sección 1ª. Formulación

#### Artículo 59. Concepto.

1. La formulación del Plan comprende el conjunto de actuaciones necesarias para que uno o varios municipios puedan disponer de un documento de planeamiento que resulte conforme con las especificaciones señaladas en los capítulos anteriores.
2. La formulación del Plan corresponde al Ayuntamiento cuando el Plan General afecte a un único municipio. Cuando el ámbito del Plan comprenda varios Municipios el proceso de formulación deberá ser abordado conjuntamente por los respectivos Ayuntamientos.

#### Artículo 60. Formulación.

1. La formulación del Plan General se iniciará con la adopción de la decisión de abordar la elaboración de un Plan, y, cuando menos, comprenderá la preparación de un avance de planeamiento general y la redacción final de un documento de planeamiento completo susceptible de ser sometido al procedimiento de aprobación.
2. Se denominará Avance de Plan General al documento elaborado en el contexto del proceso de formulación del Plan que contiene los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento.
3. En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido un grado de desarrollo suficiente para formular estos criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, se expondrán al público al objeto de que durante el plazo mínimo de un mes puedan presentarse sugerencias y alternativas por cualquier persona.
4. Los servicios técnicos municipales y los responsables técnicos del equipo redactor al que, en su caso, se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y, en función de su contenido, propondrán la confirmación o alteración de los criterios y soluciones generales de planeamiento.
5. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a la adopción definitiva de los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.

### Sección 2ª. Aprobación

#### Artículo 61. Aprobación inicial.

1. Con el acuerdo de aprobación inicial da comienzo el procedimiento de aprobación del Plan General.
2. El acuerdo de aprobación inicial será adoptado por el Ayuntamiento Pleno, que lo adoptará en la forma establecida en la legislación de régimen local.
3. Será competente para la adopción de este acuerdo el Pleno de la Corporación municipal o los de las Corporaciones respectivas cuando el Plan afectare a más de un municipio. El acuerdo habrá de adoptarse con los requisitos y formalidades que para los actos de las Corporaciones locales establezca la legislación de Régimen Local.

#### Artículo 62. Información pública y alegaciones.

1. Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública mediante anuncio que se insertará en la sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón», y se anunciará, además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.
2. El plazo de la información pública que se fije será, como mínimo, de un mes, y durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo. Los respectivos Ayuntamientos facilitarán la participación de cualesquiera ciudadanos en el proceso en los términos establecidos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas.
3. Durante este período de tiempo se podrán deducir las alegaciones que se consideren oportunas.
4. En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el Secretario de la Entidad Local extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.
5. Simultáneamente al proceso de información pública, el Plan inicialmente aprobado se someterá a informe de los órganos y entidades competentes en los supuestos establecidos con carácter preceptivo.

6. De no concurrir nadie al proceso de información pública se procederá por el Secretario de la Corporación a certificar la inexistencia de alegaciones y, sin más trámites, el documento del Plan, tal y como se aprobó inicialmente será remitido al órgano competente para su aprobación definitiva. De haberse presentado alegaciones se procederá conforme determina el artículo siguiente.

Artículo 63. Aprobación provisional.

1. El Ayuntamiento que hubiese otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública a que se refiere el artículo anterior y de los informes emitidos, tras la incorporación al documento en tramitación de las modificaciones que, en su caso, fueren necesarias, podrá acordar la aprobación provisional.

2. En cualquier caso, haya habido o no modificaciones, será necesario que, previa o simultáneamente a la adopción del acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento se haya pronunciado sobre todas las cuestiones suscitadas por las alegaciones formuladas, sin que deba hacerlo necesariamente de forma individual respecto de todas y cada una de las alegaciones.

3. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, se abrirá, antes de someterlo de nuevo a aprobación provisional, un nuevo período de información pública por el mismo plazo mínimo y con los mismos requisitos y formalidades señalados en el artículo anterior.

4. En todo caso se considerará modificación sustancial, al menos, la alteración significativa del modelo estructural adoptado por el Plan.

5. Con carácter potestativo y discrecional, ya sea de oficio o a instancia de parte, podrá siempre la Administración actuante disponer que se lleve a cabo este segundo periodo de información pública aunque no concurren las circunstancias contempladas en el número anterior.

6. De producirse esta segunda exposición pública, el Ayuntamiento volverá a proceder de nuevo como señalan los apartados primero y segundo de este artículo.

7. Todos los planos y demás documentos que integran el Plan sobre los que hubiere recaído el acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Entidad Local que adoptó dicho acuerdo.

8. Producido el acuerdo de aprobación provisional, el Proyecto de Plan, en unión de todo el expediente administrativo, será remitido al órgano competente para su aprobación definitiva.

Artículo 64. Aprobación definitiva.

1. El otorgamiento de la aprobación definitiva corresponde al órgano competente de la Comunidad Autónoma conforme al apartado primero del artículo 42 de la Ley Urbanística.

2. El órgano que debe otorgar la aprobación definitiva examinará el Plan y el expediente administrativo correspondiente al procedimiento de aprobación. Si no encontrare completo el contenido documental o faltare por realizar algún trámite, lo devolverá al Ayuntamiento de procedencia, a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites omitidos. Una vez remitido de nuevo el expediente por el Ayuntamiento al órgano competente de la Comunidad Autónoma, comenzará a computarse de nuevo en su integridad el plazo previsto para la aprobación definitiva.

3. Cuando el expediente esté formalmente completo, la Administración competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:

a) Aprobar pura y simplemente el Plan sometido a su consideración.

b) Denegar la aprobación definitiva del Plan por concurrir alguno de los motivos enumerados en el apartado segundo del artículo 42 de la Ley Urbanística.

c) Aprobar parcialmente el Plan denegando la aprobación definitiva de la parte objeto de reparo de conformidad con el artículo 43 de la Ley Urbanística.

d) Aprobar parcialmente el Plan dejando en suspenso la aprobación definitiva de la parte objeto de reparo de conformidad con el artículo 43 de la Ley Urbanística.

e) Suspender la aprobación en su totalidad del Plan por deficiencias que deba subsanar el Ayuntamiento que hubiere otorgado la aprobación provisional, devolviendo a éste el expediente.

4. Cuando el órgano competente para la aprobación definitiva adopte alguno de los acuerdos previstos en las letras d) y e) del apartado anterior, hará constar si es preciso introducir modificaciones sustanciales en el Plan, y, por tanto, si éste debe ser sometido de nuevo a información pública, antes de elevarse finalmente, previo acuerdo municipal de aprobación provisional, a la aprobación definitiva. Si las deficiencias detectadas no exigieren modificaciones sustanciales, el expediente, una vez producida la subsanación, debe remitirse de nuevo al órgano competente para su aprobación definitiva.

5. Todas las modificaciones que se introduzcan en el Plan y que resulten aprobadas definitivamente deberán reflejarse en los planos o documentos correspondientes, extendiéndose diligencia de invalidación en aquellos que sean objeto de modificación, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada al objeto de dejar constancia de las rectificaciones.



6. Todos los planos y demás documentos que integran el Plan sobre los que hubiere recaído el acuerdo de aprobación definitiva serán diligenciados por el Secretario del órgano que adoptó dicho acuerdo.

Artículo 65. Silencio administrativo.

1. De conformidad con lo previsto en el apartado tercero del artículo 42 de la Ley Urbanística, cuando hayan transcurrido cinco meses desde el ingreso del expediente completo del Plan General en el Registro del órgano competente para la aprobación definitiva, sin que éste haya comunicado resolución alguna al Ayuntamiento que otorgó la aprobación provisional, el Plan se entenderá aprobado por silencio administrativo.

2. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si en la tramitación del Plan se hubiese vulnerado el procedimiento aplicable o si dicho Plan no contuviese los documentos y determinaciones establecidos.

3. La aprobación definitiva podrá acreditarse con arreglo a lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 66. Publicación.

El acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, expreso o presunto, así como sus normas urbanísticas, se publicarán en el «Boletín Oficial de Aragón» y entrarán en vigor de conformidad con lo establecido en la legislación de régimen local, en la Disposición Adicional Sexta de la Ley Urbanística y en este Reglamento.

## **TITULO II PLANES PARCIALES**

### Capítulo primero. Disposiciones generales

Artículo 67. Función.

1. Los Planes Parciales desarrollan el Plan General en el suelo urbanizable teniendo en cuenta, en su caso, las prioridades establecidas en el mismo para garantizar un desarrollo urbano racional.

2. En el suelo urbanizable delimitado, los Planes Parciales desarrollarán las determinaciones del Plan General en el correspondiente sector o sectores mediante su ordenación detallada y completa

3. En el suelo urbanizable no delimitado, los Planes Parciales delimitarán el sector o sectores objeto de ordenación de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan General conforme al artículo 38 de la Ley Urbanística y realizarán su ordenación detallada y completa.

Artículo 68. Carácter de la urbanización.

1. El Plan Parcial señalará el carácter público o privado de la urbanización y su uso en las diferentes partes del territorio ordenado.

2. A los efectos del apartado segundo del artículo 47 de la Ley Urbanística, se considerarán en todo caso urbanizaciones privadas aquéllas en las que, con independencia de su posible uso público y siendo el suelo de titularidad privada, concurren las siguientes características determinadas en el planeamiento:

a) Que la conservación del sistema local de viario, espacios libres y zonas verdes y del equipamiento local esté a cargo de la propia urbanización.

b) Tratándose de urbanizaciones en suelo urbanizable no delimitado que el coste de mantenimiento y prestación de servicios esté a cargo de la propia urbanización.

3. No obstante lo establecido en el apartado anterior, las Administraciones públicas podrán asumir la totalidad o parte de las obligaciones establecidas en el mismo imponiendo la simultánea apertura al uso público si no lo estuviera ya.

### Capítulo Segundo. Determinaciones

Artículo 69. Contenido general.

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito objeto de planeamiento.

b) Asignación y ponderación de usos pormenorizados, intensidades y tipologías edificatorias y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de tales extremos, de acuerdo con lo establecido al respecto en el Plan General y, en su caso, la división en unidades de ejecución.

c) Establecimiento de reservas de terrenos destinados, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, a espacios libres de dominio y uso público y a equipamiento docente, social, deportivo, terciario o polivalente.

d) Trazado y características de la red de comunicaciones propia del ámbito ordenado, así como la de conexión con los sistemas generales de comunicaciones previstos en el Plan General, con señalamiento de zonas de protección de toda la red viaria en los términos establecidos en este Reglamento.

e) Señalamiento de alineaciones y rasantes y previsión de aparcamientos.

f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

- g) Reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos y de su entorno.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y edificación comprensivo de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en las unidades de ejecución del sector y, especialmente, de la urbanización y edificación.
- j) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, aprovechamiento medio de cada sector.
- k) Determinación de los terrenos destinados al establecimiento de sistemas generales incluidos o adscritos para su obtención, si los hubiere, a unidades del sector o sectores.
- l) En su caso, sistema o sistemas de actuación previstos en las unidades de ejecución que delimite. El Plan Parcial deberá precisar, en todo caso, el carácter preceptivo o no preceptivo del sistema o sistemas de actuación que prevea.

#### Artículo 70. Límite máximo de edificabilidad.

1. El límite máximo de edificabilidad determina la superficie residencial construida que puede corresponder a un sector de suelo urbanizable. Dicho límite máximo será el establecido en cada caso en el Plan General, que en ningún supuesto podrá ser superior a ocho mil quinientos metros cuadrados de superficie residencial construida por hectárea de terreno.
2. A tal efecto, se computarán los aprovechamientos objetivos residenciales. No se computarán los aprovechamientos de cualesquiera equipamientos públicos ni, en el supuesto de que el Plan General así lo establezca, los correspondientes a usos hosteleros y comerciales sobre inmuebles singulares del Patrimonio Cultural Aragonés y los protegidos por el planeamiento urbanístico.
3. La limitación de edificabilidad se entenderá referida a la superficie comprendida en el sector o unidad de ejecución.

#### Artículo 71. Zonificación.

1. El Plan Parcial calificará todos los terrenos del sector asignando usos pormenorizados y señalando el uso característico de cada zona.
2. Asimismo, establecerá el destino público o privado de los terrenos destinados a equipamiento y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

#### Artículo 72. Suelo con destino dotacional.

1. El Plan Parcial establecerá las reservas de suelo que procedan de conformidad con lo establecido en el capítulo tercero de este Título con destino al sistema local de espacios libres de dominio y uso público y a equipamiento docente, social, deportivo, terciario o polivalente.
2. Las reservas de terrenos para dotaciones locales establecidas en los Planes Parciales tendrán carácter complementario de las reservas para sistemas generales establecidas en el Plan General. De acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 29 de la Ley Urbanística y el correspondiente Plan General, los Planes Parciales podrán incluir o adscribir para su obtención a las unidades de ejecución que delimiten suelos destinados a sistemas generales, siempre y cuando se mantenga el equilibrio económico-financiero de las unidades afectadas.

#### Artículo 73. Redes de comunicaciones.

1. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, estableciendo las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones. El trazado y características de las redes viaria y peatonal respetará la normativa vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas o de otro orden.
2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de flujos e intensidades de tráfico, circulaciones y desplazamientos y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.
3. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos públicos y, en su caso, privados en los términos establecidos en este Reglamento. Deberá señalar las alineaciones y rasantes de los situados en superficie con arreglo a los criterios enunciados en el apartado primero de este artículo.

#### Artículo 74. Redes y galerías de servicios.

1. El Plan Parcial, desarrollando las previsiones del Plan General, determinará los trazados y conexiones, incluso exteriores, de las redes y galerías de todos los servicios que en él se establezcan y, como mínimo, de los siguientes:
  - a) Redes de alcantarillado, abastecimiento y evacuación de aguas residuales, riego e hidrantes contra incendios.

- b) Red de distribución de energía eléctrica.
- c) Red de alumbrado público.
- d) Redes de telecomunicaciones.

e) Red de distribución de gas, cuando exista en el Municipio.

2. Además del trazado se describirán las principales características de las diferentes redes y galerías señalándose las condiciones de cálculo precisas para la redacción de los proyectos de urbanización.

3. En relación con la red de abastecimiento de agua el Plan Parcial indicará el caudal disponible, sus fuentes y, en su caso, sus áreas de protección.

4. La red de saneamiento y evacuación, cuya capacidad habrá de calcularse teniendo presente la composición y el caudal de cualesquiera aguas residuales y de las pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procediere, al sistema de depuración y reutilización de conformidad con lo establecido en la normativa vigente en materia de calidad de las aguas.

5. La red de distribución de energía eléctrica identificará su fuente, la capacidad de los centros de transformación y las líneas existentes o proyectadas que lo abastezcan. En el caso de Planes Parciales de uso predominantemente residencial, como mínimo, la red de distribución irá soterrada y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos.

Artículo 75. Contenido del Plan de etapas.

1. El Plan de etapas deberá ser coherente con las determinaciones del Plan Parcial y, especialmente, con el ritmo de ejecución de la edificación prevista y sus dotaciones, de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

2. Las previsiones para cada etapa deberán señalar su duración, indicando la fecha de inicio de los distintos plazos que se establezcan y, en particular, los relativos a:

a) Las obras de urbanización y, en su caso, edificación correspondientes a la misma.

b) La puesta en servicio de las reservas de suelo para las dotaciones locales que deban establecerse a medida que se urbanice.

c) Los niveles operativos de los diferentes servicios urbanísticos para que puedan ser utilizados los terrenos incluidos en la etapa.

3. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de unidades, el Plan de etapas podrá determinar el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicables en cada unidad, señalando en todo caso su carácter preceptivo o facultativo.

4. El Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa.

En todo caso, el Plan Parcial expresará la alternativa preferente que sólo podrá ser sustituida, en su caso, por el Ayuntamiento.

5. El Plan Parcial incluirá también un Plan de etapas de edificación, coordinado en su caso con el Plan de etapas de urbanización, en los términos establecidos en la letra e) del artículo 34 y en la letra b) del artículo 45 de la Ley Urbanística.

Artículo 76. Evaluación económica de obras y servicios.

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en el que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.

2. Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las obras y servicios comprendidos dentro de los gastos de urbanización conforme al artículo 123 de la Ley Urbanística previstos en el Plan General, así como a aquellos otros establecidos en el mismo o a los servicios públicos de transporte y recogida de basuras.

### Capítulo Tercero. Módulos de reserva

#### Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 77. Establecimiento, modificación y supresión.

1. Los Planes Parciales deberán observar los módulos de reserva de suelo establecidos en este Reglamento, que tienen carácter mínimo y, en consecuencia, podrán ser ampliados en los mismos.

2. En los términos establecidos en la Ley Urbanística corresponde al Gobierno de Aragón:

a) Modificar y suprimir con carácter general los módulos de reserva de suelo para usos dotacionales que habrán de observar los Planes Parciales en cada uno de los sectores comprendidos en los mismos.

b) Establecer módulos de reserva especiales para las urbanizaciones turísticas, de segunda residencia, industriales y de servicios. En estas urbanizaciones podrá destinarse la reserva de terrenos para centros

docentes y culturales, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos, de recreo y aparcamientos.

3. Los módulos establecidos con carácter general podrán referirse a la totalidad o a partes concretas del territorio de Aragón en función de criterios objetivos de carácter demográfico, económico, ambiental, turístico o de otro orden que concurran en cada caso.

Artículo 78. Reglas generales sobre cómputo de reservas.

1. Las reservas de suelo para equipamiento se computarán, en el ámbito de cada sector, en función de las superficies asignadas a cada uno de los usos característicos residencial, industrial o terciario de conformidad con los criterios siguientes:

a) En el suelo residencial, en función del número máximo de viviendas permitidas, computándose una unidad de reserva por cada ochenta y cinco metros cuadrados de superficie construida residencial autorizada por el planeamiento.

b) En el suelo industrial o de servicios en función de la superficie construida permitida, computándose una unidad de reserva por cada cien metros cuadrados.

2. Cuando existan varios usos en el sector deberán aplicarse respecto de las diferentes superficies afectadas los módulos de reserva correspondientes a dichos usos. En todo caso, cuando sobre una misma superficie resulten compatibles el uso característico del sector y otros, se tomará como uso para la determinación de las reservas exigibles el uso característico.

Artículo 79. Definición del equipamiento.

Los diferentes equipamientos del sistema local se integrarán, en función de su destino, en una de las cuatro siguientes categorías:

a) El equipamiento docente es el destinado a usos de enseñanza o investigación en cualquiera de los distintos grados o especialidades reconocidos por cualquiera de las Administraciones públicas competentes en la materia.

b) El equipamiento social es el destinado a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales, residencias comunitarias y religiosos.

c) El equipamiento deportivo es el destinado al desarrollo de espectáculos o actividades deportivas en locales o recintos.

d) El equipamiento polivalente es el que puede ser destinado a cualquiera de los usos señalados en este artículo.

Artículo 80. Criterios generales de localización del equipamiento y los espacios libres.

1. El equipamiento y los espacios libres habrán de distribuirse de forma integrada con el tejido residencial, industrial o terciario de cada sector ordenado por el Plan Parcial, de modo que la distancia que haya de recorrer la población normalmente destinada a utilizarlos sea lo más reducida posible.

2. La ordenación de cada sector por el Plan Parcial deberá garantizar el acceso a los distintos equipamientos y espacios libres desde la red de comunicaciones.

3. Los equipamientos que tengan carácter complementario entre sí, y especialmente los educativos, culturales y deportivos, deberán ubicarse en parcelas próximas con objeto de facilitar su utilización conjunta.

#### Sección 2ª. Módulos de reserva en sectores de uso característico residencial

Artículo 81. Módulos exigibles.

En suelo residencial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

a) Sistema local de espacios libres: Parques y jardines, plazas peatonales y paseos peatonales.

b) Sistema local de equipamientos: Equipamiento docente, equipamiento social, equipamiento deportivo y equipamiento polivalente.

c) Aparcamientos.

Artículo 82. Reservas del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.

1. Los módulos de reserva del sistema local de espacios libres de dominio y uso público en sectores de uso característico residencial serán los siguientes:

a) Sectores de hasta mil viviendas: diez por ciento de la superficie del sector, salvo que debiera reservarse una superficie superior por aplicación del módulo de dieciocho metros cuadrados/unidad de reserva.

b) Sectores de más de mil viviendas: Al menos estarán dotados de un espacio destinado específicamente a parque. En todo caso, cuando por aplicación de alguno de los módulos establecidos en la letra precedente debiera reservarse una superficie mayor, se aplicará el módulo determinante de la mayor reserva.

2. Sólo se computarán como espacios pertenecientes al sistema local de espacios libres de dominio y uso públicos en sectores de uso dominante residencial los siguientes terrenos:

a) Parques, plazas y jardines: En los sectores de menos de cien viviendas los de superficie igual o superior a quinientos metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de veinte metros de diámetro como mínimo; en los sectores de cien o más viviendas los de superficie igual o superior a mil metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro como mínimo; y en los sectores de más de mil viviendas los de superficie igual o superior a ocho mil metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de ochenta metros de diámetro como mínimo.

b) Paseos peatonales: Terrenos de superficie igual o superior a quinientos metros cuadrados con una anchura y una longitud mínimas de diez y cincuenta metros respectivamente.

c) Áreas de juego: Terrenos de superficie igual o superior al quince por ciento de la superficie del sistema de espacios libres en parcelas mínimas de doscientos metros cuadrados de superficie.

3. Deberá preverse una superficie ajardinada igual o superior al cincuenta por ciento del total del sistema, así como la plantación de un árbol por cada treinta metros cuadrados de superficie del sistema.

Artículo 83. Reservas del sistema local de equipamientos.

1. Los módulos de reserva del sistema local de equipamientos en sectores de uso característico residencial serán los siguientes:

a) Equipamiento educativo:

-Centros de educación infantil: Se exigirá únicamente en sectores de quinientas o más viviendas a razón de tres metros cuadrados por unidad de reserva.

-Centros de educación primaria: Se exigirá únicamente en sectores de doscientas cincuenta o más viviendas a razón de seis metros cuadrados por unidad de reserva.

-Centros de educación secundaria obligatoria: Se exigirá únicamente en sectores de doscientas cincuenta o más viviendas a razón de cuatro metros cuadrados por unidad de reserva.

-Otros centros de educación secundaria: Se exigirá únicamente en sectores de mil o más viviendas a razón de cuatro metros cuadrados por unidad de reserva.

Las reservas de suelo para equipamiento educativo deberán respetar las siguientes superficies mínimas de parcela:

-Centros de educación infantil: mil quinientos metros cuadrados.

-Centros de educación primaria en sectores de menos de mil viviendas: mil quinientos metros cuadrados.

-Centros de educación primaria en sectores de mil o más viviendas: tres mil metros cuadrados.

-Centros de educación secundaria en sectores de menos de mil viviendas: dos mil metros cuadrados.

-Centros de educación secundaria en sectores de mil o más viviendas: cuatro mil metros cuadrados.

-Centros de bachillerato: dos mil metros cuadrados.

Las parcelas destinadas a centros de enseñanza secundaria obligatoria y a otros centros de educación secundaria deberán estar agrupadas.

En cualquier caso, sobre estos módulos prevalecerán los módulos superiores que pudieran resultar de aplicación conforme a las previsiones del Departamento de Educación y Ciencia una vez aprobados por el Gobierno de Aragón.

b) Equipamiento deportivo:

-Sectores entre doscientas cincuenta y quinientas viviendas: tres metros cuadrados por vivienda.

-Sectores de quinientas una a mil viviendas: seis metros cuadrados por vivienda.

-Sectores de más de mil viviendas: nueve metros cuadrados por vivienda.

c) Equipamiento social:

-Sectores entre doscientas cincuenta y quinientas viviendas: cuatro metros cuadrados por vivienda.

-Sectores de quinientas una a mil viviendas: seis metros cuadrados por vivienda.

-Sectores de más de mil viviendas: diez metros cuadrados por vivienda.

d) Equipamiento polivalente:

-Sectores de entre cincuenta y cien viviendas: diez metros cuadrados por vivienda.

-Sectores de ciento una a doscientas cincuenta viviendas: doce metros cuadrados por vivienda.

2. En ningún caso la aplicación de los módulos anteriores podrá dar lugar a una reserva inferior a diez metros cuadrados por vivienda destinados a equipamiento educativo y social.

Artículo 84. Reservas del sistema local de viario y aparcamientos.

1. Las calzadas y aceras de la red viaria de doble dirección establecida en los Planes Parciales tendrán una anchura mínima de cinco metros y medio y dos metros respectivamente.

2. En las aceras integrantes de la red viaria deberán realizarse las siguientes plantaciones de arbolado:

a) En aceras de viales de anchura comprendida entre once y dieciséis metros un árbol cada seis metros lineales.

b) En aceras de viales de anchura mayor de dieciséis metros un árbol cada ocho metros lineales en cada una de las aceras.

3. En sectores de capacidad superior a quinientas viviendas, los viales de anchura superior a veinticinco metros se distribuirán reservando el cincuenta por ciento de su anchura para las aceras o paseo central y el restante cincuenta por ciento para calzada, aparcamiento y carril para bicicletas.
4. Los Planes Parciales deberán prever en cada sector, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada ochenta y cinco metros cuadrados de superficie construida residencial. El veinticinco por ciento del número total de plazas de aparcamiento previstas en cada sector se ubicarán en espacio de uso público en las condiciones de la letra c) del apartado segundo del artículo 47 de la Ley Urbanística. Con carácter general, las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y veinte centímetros de anchura y cuatro metros y medio de longitud.
5. El dos por ciento, al menos, del total de plazas previstas en cada sector se reservarán a disminuidos físicos en la forma establecida en la legislación aplicable. Estas plazas tendrán, como mínimo, tres metros y treinta centímetros de anchura por cuatro metros y medio de longitud.
6. En zonas donde se establezca como uso exclusivo el de aparcamientos se exigirá, como mínimo, la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, distribuyendo los plantados de forma homogénea en toda la superficie.
7. En sectores de capacidad superior a quinientas viviendas, además de lo previsto en el apartado tercero, se reservará un espacio para la ubicación de un carril para bicicletas de anchura mínima de un metro y medio, que recorrerá la malla básica del sector y, en todo caso, los viales de anchura superior a veinticinco metros.

#### Sección 3ª. Módulos de reserva en sectores de uso característico industrial

##### Artículo 85. Módulos exigibles.

1. En suelo industrial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:
  - a) Sistema de espacios libres: Parques y jardines y franjas arboladas perimetrales.
  - b) Sistema local de equipamientos: Equipamiento educativo, social de uso cultural y polivalente.
  - c) Red viaria y aparcamientos.
2. Los módulos de reserva del sistema local de espacios libres de dominio y uso público en sectores de uso dominante industrial serán los resultantes de la aplicación de las siguientes reglas:
  - a) La reserva de suelo será de dieciocho metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de superficie industrial construida sin que pueda ser inferior, en ningún caso, al diez por ciento de la superficie del sector y se distribuirá entre parques, jardines y franjas perimetrales arboladas.
  - b) Serán computables los parques y jardines de superficie igual o superior a mil metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro y las franjas perimetrales arboladas de superficie igual o superior a quinientos metros cuadrados con una anchura y longitud mínimas de diez y cincuenta metros respectivamente.
  - c) En las franjas perimetrales arboladas y en los parques y jardines públicos deberá realizarse una plantación mínima de un árbol por cada veinticinco y cincuenta metros cuadrados de superficie respectivamente.
  - d) Las franjas perimetrales arboladas se ubicarán en los límites exteriores del sector y, preferentemente, en los que lo separen de las vías de comunicación.
3. En los sectores de uso dominante industrial de más de cincuenta mil metros cuadrados de superficie se establecerá, como sistema local de equipamientos, una reserva de equipamiento polivalente del cuatro por ciento de su superficie, que deberá localizarse en una o varias parcelas de superficie igual o superior a dos mil metros cuadrados.
4. Los módulos de reserva del sistema local de viario y aparcamientos en sectores de uso característico industrial serán los siguientes:
  - a) Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación construida. El cincuenta por ciento del número total de plazas de aparcamiento previstas en cada sector se ubicarán en espacio de uso público, en las condiciones establecidas por la letra c) del apartado primero del artículo 47 de la Ley Urbanística. Con carácter general, las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y veinte centímetros de anchura y cuatro metros y medio de longitud.
  - b) En zonas donde se establezca como uso exclusivo el de aparcamiento se exigirá, como mínimo, la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, distribuyendo los plantados de forma homogénea en toda la superficie.
  - c) En las aceras de viales de anchura mayor de dieciséis metros se plantará un árbol cada diez metros lineales en cada una de las aceras.
5. El módulo de reserva de la dotación local de equipamiento educativo y social será de diez metros cuadrados de terreno por cada cien metros cuadrados de superficie industrial construida. El Plan Parcial podrá destinar esta superficie, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.

#### Sección 4ª. Módulos de reserva en sectores de uso característico terciario o de servicios

##### Artículo 86. Módulos exigibles.

1. En suelo terciario o de servicios se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- a) Sistema de espacios libres: Parques y jardines, plazas peatonales y paseos peatonales.
- b) Sistema local de equipamientos: Equipamiento educativo y social de uso cultural.
- c) Red viaria y aparcamientos.

2. Los módulos de reserva del sistema local de espacios libres de dominio y uso público en sectores de uso dominante terciario o de servicios serán los resultantes de la aplicación de las siguientes reglas:

- a) La reserva de suelo será de dieciocho metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de superficie terciaria o de servicios construida sin que pueda ser inferior, en ningún caso, al diez por ciento de la superficie del sector y se distribuirá entre parques y jardines, plazas peatonales y paseos peatonales. No obstante, en sectores de más de cincuenta mil metros cuadrados la reserva destinada a parques, plazas y jardines será, como mínimo, del cincuenta por ciento de la superficie del sistema.
- b) Serán computables los parques, plazas y jardines de superficie igual o superior a mil metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro y los paseos peatonales de superficie igual o superior a setecientos cincuenta metros cuadrados de anchura y longitud mínimas de quince y cincuenta metros respectivamente.
- c) Deberá preverse una superficie ajardinada equivalente igual o superior al cincuenta por ciento del total del sistema.
- d) Deberá preverse una plantación mínima de un árbol por cada treinta metros cuadrados de superficie del sistema.

3. Los módulos de reserva del sistema local de viario y aparcamientos en sectores de uso dominante terciario o de servicios serán los siguientes:

- a) Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación construida. El cincuenta por ciento del número total de plazas de aparcamiento previstas en cada sector se ubicarán en espacio de uso público, en las condiciones establecidas por la letra c) del apartado primero del artículo 47 de la Ley Urbanística. Con carácter general, las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y veinte centímetros de anchura y cuatro metros y medio de longitud.
  - b) En zonas donde se establezca como uso exclusivo el de aparcamientos se exigirá, como mínimo, la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, distribuyendo los plantados de forma homogénea en toda la superficie.
  - c) En las aceras de viales de anchura mayor de dieciséis metros se plantará un árbol cada 10 metros lineales en cada una de las aceras.
4. El módulo de reserva de la dotación local de equipamiento educativo y social de uso cultural será de diez metros cuadrados de terreno por cada cien metros cuadrados de superficie terciaria o de servicios construida. El Plan Parcial podrá destinar esta superficie, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.

#### Sección 5ª. Módulos de reserva en urbanizaciones turísticas y de segunda residencia

##### Artículo 87. Módulos exigibles.

1. En las urbanizaciones turísticas o de segunda residencia deberán observarse los módulos de reserva propios de los sectores de uso dominante residencial.

2. No obstante lo establecido en el número anterior, en las urbanizaciones turísticas o de segunda residencia podrá destinarse la reserva de terrenos para equipamiento educativo o social de uso cultural, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.

#### Capítulo Cuarto. Documentación

##### Artículo 88. Documentación preceptiva.

De conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Ley Urbanística las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación y proyecto.
- d) Catálogos, en su caso.
- e) Normas urbanísticas.
- f) Plan de etapas.
- g) Estudio económico financiero comprensivo de la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.

##### Artículo 89. Memoria.

1. La Memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del Plan General, demostrando su coherencia interna, la correlación de la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

2. La Memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:

a) Justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de su formulación de acuerdo con lo establecido en el Plan General. En particular, deberá justificarse la adecuación del Plan Parcial y del desarrollo urbanístico propuesto en el mismo al modelo de desarrollo urbano diseñado en el Plan General, así como, en el caso de Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado, la oportunidad de la delimitación propuesta.

b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberán considerar todos los posibles condicionantes de la estructura urbanística del territorio tales como las características naturales del territorio, usos, edificaciones e infraestructuras existentes y la estructura de la propiedad del suelo.

c) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan y justificación de la que resultase elegida. Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

3. La Memoria deberá ir acompañada de un anexo comprensivo de una síntesis de la misma, cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes y cualesquiera aspectos que pudieran considerarse especialmente relevantes por el promotor del Plan Parcial.

Artículo 90. Documentación gráfica.

1. La información urbanística de carácter gráfico reflejará la situación y tratamiento de los terrenos en el Plan General que desarrolla el Plan Parcial, así como el estado actual de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación, usos existentes y estructura de la propiedad del suelo.

2. De acuerdo con lo establecido en el apartado anterior la información gráfica comprenderá los siguientes documentos:

a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el Plan General, expresada en los planos de situación, relativos a la estructura orgánica del Plan General, y de ordenación establecida en éste para el ámbito territorial incluido en el Plan Parcial y su entorno. Estos planos se elaborarán a la escala utilizada en el Plan General.

b) Información sobre el estado de los terrenos, que se recogerá en los planos topográfico, con curvas de nivel de metro en metro, que deberá ser acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico cuando éstos sean precisos para una mejor interpretación de aquél, catastral y de edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes. Estos planos se elaborarán, como mínimo, a escala 1:2.000.

Artículo 91. Planos de ordenación y proyecto.

1. Los planos de proyecto se redactarán a escalas de 1:1.000 a 1:5.000 y recogerán las determinaciones exigidas en los artículos 69 y 71 a 75 de este Reglamento.

2. Los Planes Parciales contendrán, al menos, los siguientes planos de proyecto:

a) Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema local de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones en cada uno de los sectores, en relación con las demás áreas del propio Plan Parcial y en especial con la red viaria, incluida la de peatones.

b) Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales.

c) Esquema de las redes de servicios a las que se refiere el artículo 74 de este Reglamento.

d) Delimitación de unidades de ejecución, en su caso.

e) Plan de etapas.

3. El Plan Parcial incluirá, además, todos aquellos planos que se consideren necesarios para lograr la mayor precisión en sus determinaciones y, en general, para el logro de sus objetivos de ordenación.

4. Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se elaborarán sobre el plano topográfico, y contendrán la delimitación del área de ordenación.

Artículo 92. Catálogos.

Cuando las especiales características del sector lo justifiquen se formarán Catálogos conforme a lo establecido en el artículo 56 de este Reglamento para el Plan General.

Artículo 93. Normas Urbanísticas.



Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y regularán, como mínimo, las siguientes cuestiones:

- a) Generalidades y terminología convencional.
- b) Régimen urbanístico del suelo y, en particular, calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados, parcelaciones y proyectos de urbanización, así como, en su caso, criterios de delimitación de unidades de ejecución y de establecimiento de sistemas de actuación.
- c) Normas de Edificación y, en particular, condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas, condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y usos, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos las condiciones mínimas de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas, y normas particulares de cada zona.

Artículo 94. Documentación del Plan de etapas.

1. El Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del estudio económico-financiero y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.
2. En la formulación del Plan de etapas se garantizará que la creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación y puesta en funcionamiento de las correspondientes dotaciones, en los términos establecidos en el apartado segundo del artículo 75 de este Reglamento.

Artículo 95. Estudio económico-financiero.

1. Los Planes Parciales contendrán los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 76 de este Reglamento.
2. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas generales previstos por el Plan General, el estudio económico-financiero del Plan Parcial habrá de precisar su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que, por constituir refuerzo o ampliación de sistemas existentes, hayan de financiarse con cargo al sector.
3. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la misma, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

#### Capítulo Quinto. Procedimiento Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 96. Formulación.

1. Los Planes Parciales podrán ser formulados por los Ayuntamientos y por cualesquiera otras personas independientemente, en todo caso, de la circunstancia de que ostenten o no la titularidad de los terrenos afectados por los mismos. Los Ayuntamientos podrán asimismo introducir modificaciones en las propuestas presentadas por éstas últimas.
2. Los Planes Parciales se formularán, en su caso, en los plazos y de acuerdo con el orden de prioridades establecidos en el Plan General.
3. A los efectos establecidos en la Ley Urbanística y en este Reglamento se entenderán de iniciativa privada, además de las propuestas de planeamiento formuladas por particulares, las formuladas por Administraciones públicas diferentes del propio Ayuntamiento o por cualesquiera otras entidades públicas o privadas vinculadas o dependientes de las mismas.

#### Sección 2ª. Planes Parciales de iniciativa municipal

Artículo 97. Aprobación inicial y sometimiento a información pública e informe.

1. Con el acuerdo de aprobación inicial da comienzo el procedimiento de aprobación del Plan Parcial.
2. El acto de aprobación inicial compete al Pleno del Ayuntamiento o Ayuntamientos que han formulado el Plan Parcial. En todos los planos y demás documentos que hayan de someterse a información pública, el Secretario de la Entidad Local extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.
3. Aprobado inicialmente un Plan Parcial de iniciativa municipal el Ayuntamiento lo someterá simultáneamente a información pública, por plazo mínimo de un mes, y a informe de las Administraciones competentes en los supuestos en que el mismo haya de emitirse con carácter preceptivo. Transcurridos los plazos aplicables en cada caso para la emisión de los antedichos informes, o el de información pública si fuere superior, se remitirá copia del expediente completo, incluidos los informes emitidos, las alegaciones formuladas en los trámites precedentes y los informes a las mismas, a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.
4. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio dispondrá de un plazo de tres meses desde la entrada del expediente en su Registro para comunicar al Ayuntamiento su informe, que podrá ser total o

parcialmente negativo o positivo. De no comunicarse en dicho plazo el informe señalado, se entenderá que es positivo.

5. El informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, cualquiera que sea su sentido, no será vinculante.

Artículo 98. Aprobación definitiva.

1. La aprobación definitiva de los Planes Parciales de iniciativa municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno que, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el Plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas.

2. Si las modificaciones que hayan de introducirse en la aprobación definitiva significaran un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, el Ayuntamiento procederá nuevamente del modo establecido en los apartados tercero y cuarto del artículo anterior.

3. Todos los planos y demás documentos que integran el Plan sobre los que hubiere recaído el acuerdo de aprobación definitiva serán diligenciados por el Secretario de la Entidad Local que adoptó dicho acuerdo.

### Sección 3ª. Planes Parciales de iniciativa privada

Artículo 99. Documentación adicional.

1. De conformidad con el artículo 52 de la Ley Urbanística, los Planes Parciales de iniciativa particular, además de la documentación general, habrán de incorporar en todo caso los siguientes datos:

a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa expresando, en su caso, su condición o no de propietarios de terrenos incluidos en el Plan.

b) Relación de propietarios y restantes titulares afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas. Para la determinación de los propietarios y restantes titulares afectados se estará a las reglas establecidas en la legislación de expropiación forzosa.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, por un lado, y entre el promotor y los futuros propietarios de solares, por otro, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos. En particular, los compromisos aludidos podrán versar, entre otras cuestiones, sobre los plazos de ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, implantación de los servicios; construcción, si así se prevé, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley Urbanística; y conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación o, en su caso, de su carácter indefinido.

e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del seis por ciento del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías deberán prestarse en cualquiera de las formas señaladas en el artículo 36 de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

2. En particular, y además de la documentación general y la adicional exigida en el apartado anterior de este mismo artículo, los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deberán incluir estudio justificativo específico del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como de los relativos a la prestación de servicios.

Artículo 100. Planes Parciales con determinaciones complementarias.

1. Los Planes Parciales de iniciativa privada podrán ejecutarse sin más trámites, salvo la aprobación de los instrumentos de gestión que pudieran ser precisos en cada caso, cuando junto a sus determinaciones propias contengan las relativas a cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán.

2. Podrán aprobarse estos Planes Parciales en los siguientes supuestos:

a) Cuando todos los terrenos objeto del Plan pertenezcan a propietario único.

b) Cuando, aun no siendo el promotor propietario de parte o la totalidad de los terrenos objeto del Plan, acredite mediante documento público la conformidad de todos los propietarios afectados.

3. Los Planes Parciales directamente ejecutables deberán distinguir nítidamente las determinaciones propias del Plan Parcial de las propias del Proyecto de Urbanización. La modificación de estas últimas

determinaciones podrá realizarse por el procedimiento establecido para la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 101. Preferencia en la tramitación.

1. En los supuestos en que varias personas formulen y presenten para su tramitación ante un Ayuntamiento Planes Parciales cuyo ámbito coincida total o parcialmente gozará de preferencia el que primero se hubiera formulado y presentado en el Registro Municipal ante el Ayuntamiento en expediente completo. Las iniciativas de planeamiento que no resulten preferentes no serán objeto de tramitación hasta la denegación de las que lo sean.

2. Cuando exista coincidencia total o parcial en el ámbito afectado por diversos Proyectos de Plan Parcial, el Ayuntamiento podrá, siempre que no hubiese inicialmente aprobado el presentado en primer lugar, invitar a los promotores de los diferentes Proyectos presentados a unificarlos, otorgando para ello un plazo máximo de un mes, durante el cual se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver acerca de la aprobación inicial. Transcurrido el plazo otorgado sin haberse procedido a la unificación de Proyectos, el Ayuntamiento procederá a tramitar el proyecto de Plan Parcial preferente conforme a lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 102. Aprobación inicial.

1. El Ayuntamiento procederá, en su caso, a la aprobación inicial del Proyecto de Plan Parcial que resulte preferente en el plazo máximo de tres meses desde su presentación. De no hacerlo así el promotor podrá proceder del modo establecido en el artículo siguiente.

2. Con el acuerdo de aprobación inicial da comienzo el procedimiento de aprobación del Plan Parcial. Dicho acuerdo no comporta la aceptación municipal del contenido del documento de planeamiento propuesto por la iniciativa privada. En todos los planos y demás documentos que hayan de someterse a información pública, el Secretario de la Entidad Local extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

3. De conformidad con lo establecido en el apartado segundo del artículo 53 de la Ley Urbanística, el Ayuntamiento sólo podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales y en casos de ilegalidad manifiesta sin perjuicio de la posibilidad de introducir modificaciones de conformidad con lo establecido en el apartado primero del artículo 96 de este Reglamento.

Artículo 103. Información pública e informe de la Administración autonómica.

1. Una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento un Proyecto de Plan Parcial, éste se someterá a información pública, por el plazo mínimo de un mes, y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. De la apertura del periodo de información pública se dará traslado a los propietarios de terrenos comprendidos en el Proyecto de Plan Parcial que no hayan actuado como promotores del mismo ni lo hayan suscrito.

2. De no pronunciarse el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la presentación en expediente completo del Proyecto de Plan Parcial, el promotor podrá impulsar el trámite de información pública por iniciativa privada y remitir directamente la documentación acreditativa del inicio de tal trámite y del Proyecto de Plan Parcial a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, que antes de emitir su informe requerirá los informes preceptivos que hayan de emitir otros órganos o entidades administrativas.

3. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio dispondrá de un plazo de tres meses desde la entrada del Proyecto de Plan Parcial en el Registro autonómico para comunicar al Ayuntamiento y notificar al promotor su informe, que podrá ser total o parcialmente negativo o positivo. De no notificarse en dicho plazo informe total o parcialmente negativo, se entenderá que es positivo.

Artículo 104. Aprobación definitiva.

1. Los Planes Parciales de iniciativa privada serán aprobados definitivamente por el Ayuntamiento Pleno conforme a las siguientes reglas:

a) El promotor podrá solicitar al Ayuntamiento la aprobación definitiva del Plan siempre que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio no hubiera notificado informe negativo dentro del plazo de tres meses desde que le fue remitido el expediente.

b) El Ayuntamiento sólo podrá denegar la aprobación definitiva motivadamente, por falta de cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, incluidas las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como cuando el Plan no respete los principios de equilibrio territorial, no justifique la correcta organización del desarrollo urbano o resulte incoherente con las políticas públicas de vivienda, medio ambiente o patrimonio cultural.

2. Se entenderán definitivamente aprobados por silencio administrativo los Proyectos de Planes Parciales respecto de los cuales no haya recaído pronunciamiento expreso al respecto del Ayuntamiento

en el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el Registro Municipal. La aprobación definitiva podrá acreditarse con arreglo a lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de la publicación del Plan Parcial en los términos establecidos en la Disposición Adicional sexta de la Ley Urbanística.

3. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a los promotores del Plan Parcial y a los propietarios a los que debió serles notificada la apertura del periodo de información pública conforme al apartado primero del artículo 103 de este Reglamento.

4. Todos los planos y demás documentos que integran el Plan sobre los que hubiere recaído acuerdo expreso o presunto de aprobación definitiva serán diligenciados por el Secretario de la Entidad Local que adoptó dicho acuerdo.

### **TITULO III PLANES ESPECIALES**

#### **Capítulo Primero. Función y clasificación**

Artículo 105. Función.

1. Podrán formularse Planes Especiales, con carácter independiente o en desarrollo de Directrices de Ordenación Territorial y del Plan General de Ordenación Urbana. Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes Directrices o Plan General y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en la memoria, planos, catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes.

2. En ningún caso los Planes Especiales pueden sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

Artículo 106. Clasificación.

1. Los Planes Especiales, a partir de su relación con otros instrumentos de ordenación, se clasifican del siguiente modo:

a) Planes Especiales Independientes, que se formulan en ausencia de Plan General y de Directrices de Ordenación Territorial o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas.

b) Planes Especiales que, sin necesidad de previa aprobación de Plan General de Ordenación Urbana, desarrollan directamente determinados aspectos contemplados en Directrices de Ordenación del Territorio.

c) Planes Especiales que, a partir de la existencia previa de Planes Generales, desarrollan aspectos concretos y específicos de la ordenación que éstos contienen, sin perjuicio de la posibilidad de alterarla de forma aislada en los términos que se señalan en el apartado segundo del artículo 111 de este Reglamento.

2. Los Planes Especiales se formularán en alguno de los contextos descritos en el apartado anterior y siempre podrán coexistir con otros instrumentos de planificación sectorial, que deberán respetar en la medida en que de acuerdo con su legislación específica resulten prevalentes.

3. La clasificación contenida en este artículo condicionará el objeto, la documentación y la tramitación que habrán de seguir los distintos Planes Especiales, conforme se establece en los capítulos siguientes.

#### **Capítulo Segundo. Planes Especiales Independientes**

Artículo 107. Objeto y contenido.

1. Los Planes Especiales Independientes, regulados en el artículo 55 de la Ley Urbanística, podrán tener por objeto el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas o la protección, conservación, catalogación y mejora de los espacios naturales, del paisaje, del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

2. Los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior deberán incorporar, además de las determinaciones que genéricamente exige el artículo 54 de la Ley Urbanística, las que, en función de su objeto específico sean necesarias, de entre las que exige este Reglamento para los Planes Especiales de implantación o coordinación de infraestructuras y para los Planes Especiales de protección.

Asimismo deberán expresar los efectos que su implantación producirá en relación con la ordenación del territorio y definir las limitaciones que, en cuanto al uso del suelo afectado, hayan de adoptarse.

3. Estos Planes Especiales Independientes deberán reflejar, en función de la materia de la que son objeto, la relación de instrumentos de planificación sectorial que pudieran existir e incidir en su ámbito territorial y, asimismo, deberán señalar la relación de subordinación, prevalencia o independencia que, en su caso, mantengan respecto de los mismos, estableciendo, si es preciso, las pautas de coordinación necesarias.

Artículo 108. Documentación y procedimiento.

1. Los Planes Especiales Independientes concretarán las determinaciones reguladas en el artículo anterior en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
  - b) Estudios complementarios, en su caso.
  - c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
  - d) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
  - e) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
  - f) Estudio económico-financiero.
  - g) Catálogos, en su caso, de conformidad con lo que al respecto de éstos se señala en el apartado segundo del artículo 112 de este Reglamento.
2. La documentación de los Planes Especiales Independientes tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines.
3. Estos Planes se formularán y aprobarán a través del procedimiento previsto para los Planes Generales en los artículos 61 a 66 de este Reglamento.

#### Capítulo Tercero. Planes Especiales que desarrollan Directrices de Ordenación Territorial

##### Artículo 109. Objeto y contenido.

En desarrollo de Directrices de Ordenación Territorial y sin necesidad de previa aprobación de Plan General, tanto los Ayuntamientos como las Administraciones competentes por razón de la materia podrán formular Planes Especiales con los mismos objetivos y contenidos que se contemplan en el capítulo anterior respecto de los Planes Especiales Independientes.

##### Artículo 110. Documentación y tramitación.

- 1. Los Planes Especiales que desarrollan directamente Directrices de Ordenación Territorial deberán contener sus determinaciones en los mismos documentos que el artículo 108 exige para los Planes Especiales Independientes.
- 2. El procedimiento para la formulación y aprobación de estos Planes es el previsto en los artículos 97 y 98 de este Reglamento. El informe negativo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio tendrá carácter vinculante.
- 3. Cuando uno de estos Planes Especiales afecte a varios municipios no se entenderá aprobado definitivamente hasta que haya recibido la aprobación definitiva por parte de todos los Ayuntamientos comprendidos en su ámbito de aplicación.

#### Capítulo Cuarto. Planes Especiales que desarrollan Plan General

##### Sección 1ª. Cuestiones generales

##### Artículo 111. Clases, contenidos, y determinaciones.

- 1. Los Planes Especiales pueden aprobarse para atender cualesquiera finalidades o necesidades derivadas del Plan General.
- 2. Estos Planes Especiales podrán incorporar, en razón de su objeto específico, determinaciones complementarias no contenidas en el Plan General.
- 3. Los Planes Especiales que desarrollan Plan General se clasifican, según su finalidad, en las clases que se recogen en el artículo 57 de la Ley Urbanística.
- 4. Las determinaciones concretas de cada una de estas clases de Planes Especiales vienen definidas, en el marco de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley Urbanística y de conformidad con su objeto específico en las Secciones segunda a quinta de este Capítulo

##### Artículo 112. Documentación y tramitación.

- 1. Los Planes Especiales que desarrollan el Plan General concretarán las determinaciones reguladas en el artículo anterior, así como las específicas que en función de su objeto concreto se detallan en las Secciones segunda a quinta de este Capítulo, en los documentos siguientes:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
  - b) Estudios complementarios, en su caso.
  - c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
  - d) Normas urbanísticas adecuadas al objeto y características del Plan Especial de que se trate.
  - e) Normas de protección, recuperación o revitalización cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
  - f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
  - h) Estudio económico-financiero.
  - i) Catálogos, en su caso, de conformidad con lo que se señala en el apartado siguiente.
- 2. Los Catálogos de los Planes Especiales son documentos complementarios de éstos en los que se contienen relaciones de monumentos, jardines, parques, paisajes o edificaciones que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección. Sin perjuicio de las medidas protectoras que los Planes Generales o las Directrices de Ordenación del Territorio establezcan, se

podrán incluir en Catálogos relaciones de bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora, siempre que formen parte del ámbito del Plan Especial de que se trate. La aprobación de Catálogos complementarios de las determinaciones de Planes Especiales se efectuará simultáneamente con la de éstos.

3. La documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines y, cuando sean de reforma interior, aquélla será igual a la de los Planes Parciales que se regula en el artículo 88 de este Reglamento, salvo que alguno de los documentos de éstos sea innecesario por no guardar relación con la reforma interior propuesta.

4. Estos Planes se formularán y aprobarán a través del procedimiento previsto en los artículos 97 y 98 de este Reglamento cuando se lleve a cabo por iniciativa municipal o en los artículos 99 a 104 del mismo cuando sea otra la iniciativa de planeamiento.

5. Sólo el Ayuntamiento podrá formular los Planes Especiales de Reforma Interior que introduzcan determinaciones complementarias del Plan General.

Sección 2ª. Planes Especiales relativos al desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.

Artículo 113. Desarrollo y coordinación de infraestructuras y sistemas generales.

1. Podrán formularse Planes Especiales en orden al desarrollo e implantación coordinada de infraestructuras y sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos, así como de otros sistemas generales contemplados en el Plan General.

2. En estos supuestos es función del Plan Especial coadyuvar a la implantación coordinada de los elementos del modelo estructural adoptado por el Plan General.

3. Los Planes Especiales que desarrollen esta función incluirán entre sus determinaciones, según su objeto específico, las siguientes:

a) Respecto de la implantación coordinada de sistemas de comunicación, facilitar el cumplimiento de las normas de protección del dominio público viario, ferroviario y aeroportuario.

b) Respecto de la implantación de otros sistemas generales, la justificación que lleva a la utilización de la figura del Plan Especial, la relación entre el objeto del Plan Especial y el del Plan General respecto del sistema de equipamiento sobre el que aquél se proyecte, la descripción concreta y específica del equipamiento y su incidencia respecto del entorno territorial y las medidas técnicas y económicas que garanticen su efectiva implantación y desarrollo coordinado, en el contexto del modelo estructural del Plan General.

Artículo 114. Saneamiento.

1. Podrán formularse Planes Especiales en orden al saneamiento de las poblaciones, entendido éste como el conjunto de actuaciones tendentes a la mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, incluyéndose en lo anterior la mejora del abastecimiento y saneamiento de las aguas, así como la organización e implantación de sistemas de tratamiento de residuos.

2. Estos Planes Especiales tendrán por objeto establecer, respecto del ámbito sobre el que incidan, una conexión directa entre las determinaciones propias de la ordenación territorial y las relativas a la calidad de los recursos hídricos, al tratamiento medioambiental de los residuos urbanos o a ambos, según la finalidad específica que, en el marco del Plan General, el Plan Especial se haya fijado.

3. Los Planes Especiales relativos al saneamiento pueden participar simultáneamente de los objetivos propios de los de implantación de infraestructuras, que generalmente serán hidráulicas, de los de protección y mejora medioambiental o de los de reforma interior de las poblaciones. En consecuencia, podrán venir asociados a operaciones de desarrollo de sistemas generales, de protección y mejora o de reforma interior, configurándose, en su caso, como planes mixtos de los contemplados en el artículo 121 de este Reglamento.

Sección 3ª. Planes Especiales de Protección y Mejora

Artículo 115. Protección y mejora del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.

1. Los Planes Especiales para la protección de la naturaleza, el paisaje y la conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio de marcado interés medioambiental, en orden a desplegar su acción protectora, se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieren al fomento del turismo.

b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.

c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies que en ellos existan.

d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

2. Estos Planes Especiales, que tienen por objeto la protección medioambiental en relación con la conservación, mantenimiento y mejora de la calidad de los recursos naturales, de los espacios naturales o paisajísticos, del hábitat en general, de la contaminación del aire y las aguas o de la contaminación acústica, podrán expresamente, en función de su objeto concreto, establecer los parámetros de distancias mínimas y limitación de usos que resulten necesarios, así como determinar las acciones que hayan de propiciar la recuperación del equilibrio medioambiental deteriorado o las que tiendan a evitar este tipo de deterioros.

Artículo 116. Protección y mejora de las vías de comunicación.

Los Planes Especiales para la protección y, en su caso, mejora de las vías de comunicación, en relación con la restricción de destino y uso, en el orden urbanístico, de los terrenos marginales, podrán contemplar los siguientes aspectos:

- a) División de los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
- b) Prohibición o limitación, de acuerdo con la legislación vigente, del acceso directo a las fincas desde la carretera.
- c) Señalamiento de las distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
- d) Disposición del retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y del establecimiento de calzadas de servicio.
- e) Ordenación de los estacionamientos y de los lugares de aprovisionamiento y descanso.
- f) Mantenimiento y mejora de la estética de las vías y zonas adyacentes.

Artículo 117. Protección y mejora del patrimonio edificado, las tipologías edificatorias y el espacio urbano existente.

1. Los Planes Especiales pueden tener por objeto la protección del patrimonio edificado, residencial, industrial o de otra índole.

2. Los Planes Especiales para la protección y mejora del patrimonio edificado o del espacio urbano existente contendrán, en función de la amplitud y especificidad de su ámbito y objeto concreto, las que resulten necesarias de las siguientes determinaciones:

- a) Normas necesarias para mantener el estado de las edificaciones en sus aspectos de composición y conservación, a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.
- b) Normas necesarias para modificar, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.
- c) Prescripciones precisas para ordenar los espacios verdes previstos en el planeamiento o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres.
- d) Prohibiciones de construcción o de usos perjudiciales cuando no se hubieren establecido en el Plan General o, cuando éste no exista y el Plan Especial de protección se formule como independiente, al amparo de lo dispuesto en los artículos 107 y 108 de este Reglamento.
- e) Normas precisas para armonizar en altura y alineaciones las edificaciones existentes.
- f) Prescripciones para el establecimiento concreto de pautas tendentes a la adopción coordinada de medidas de revitalización y recuperación de los equilibrios económico o social que eventualmente pudieran aparecer como deteriorados en su ámbito, así como el establecimiento de las normas precisas para coadyuvar con la legislación sectorial que resulte de aplicación en la consecución de estos concretos objetivos.

3. Estos Planes Especiales no pueden incluir la delimitación de unidades de ejecución ni servir de base para la realización de actuaciones sistemáticas directas sobre el tejido edificado. Ahora bien, sus objetivos pueden aparecer como asociados a los de determinados Planes Especiales de Reforma Interior. Cuando se dé esta circunstancia se estará ante los planes mixtos denominados Planes Especiales de Protección y Reforma Interior.

#### Sección 4ª. Planes Especiales de Reforma Interior

Artículo 118. Reforma interior en suelo urbano.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán tener por objeto operaciones integradas o actuaciones aisladas que, en desarrollo e la estructura fundamental de la ordenación prevista por el Plan General, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano, la creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, el saneamiento de barrios insalubres, la recuperación integral de ámbitos urbanos deteriorados, la resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

2. Las acciones de reforma interior sólo son posibles en desarrollo de los ámbitos de suelo urbano ubicados en municipios que cuenten con Plan General o de otras previsiones de éste, pudiendo venir directamente contempladas en este instrumento o remitidas para su concreción, regulación y posterior ejecución a un Plan Especial de Reforma Interior.

3. Cuando el Plan Especial de Reforma Interior proyecte sus intervenciones sobre ámbitos de suelo urbano consolidado podrá prever actuaciones aisladas que se ejecutarán de forma asistemática.

4. Cuando proyecte sus determinaciones sobre suelo urbano no consolidado el Plan Especial de Reforma Interior podrá contemplar actuaciones integradas, para su ejecución de forma sistemática. En este supuesto el Plan Especial deberá contener tanto la delimitación de las pertinentes unidades de ejecución como el señalamiento de los plazos de ejecución y del sistema de actuación, si el Plan General no los hubiere ya predeterminado, y siempre sin perjuicio de su modificación posterior por alguno de los procedimientos previstos al respecto.

5. Las operaciones de reforma interior habrán de ajustarse a las determinaciones del Plan General que las haya previsto. No obstante, el Plan Especial de Reforma Interior podrá introducir determinaciones complementarias de aquél que no afecten ni a la clasificación del suelo ni al modelo estructural definido por el Plan General, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

6. Los Planes Especiales de Reforma Interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

Artículo 119. Operaciones integradas en suelo urbano no consolidado.

1. Las operaciones integradas en suelo urbano no consolidado deberán definirse como actuaciones de urbanización, renovación o reforma interior de conformidad con los siguientes criterios:

a) Las operaciones en unidades de ejecución delimitadas en suelos urbanos vacantes que se incorporan por primera vez al proceso urbanizador y edificatorio de forma integrada se considerarán actuaciones de urbanización. Igualmente, se considerarán actuaciones de urbanización las operaciones integradas previstas para el tratamiento y mejora de los espacios viarios, espacios libres o sistemas de infraestructuras existentes o previstos por el planeamiento anterior.

b) Las operaciones en unidades de ejecución delimitadas en terrenos totalmente consolidados por la edificación cuando la urbanización no exista, haya quedado obsoleta o haya dejado de ser adecuada respecto de la edificación que soporta o el Plan le autoriza a soportar se considerarán actuaciones de renovación, cuando el planeamiento prevea la modificación de la regulación vigente del uso dominante, o reforma interior, cuando el planeamiento prevea la modificación de la regulación vigente relativa a los volúmenes edificados.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las operaciones integradas en suelo urbano no consolidado podrán igualmente definirse como actuaciones de rehabilitación urbana cuando tengan por objeto operaciones de saneamiento y mejora de áreas del suelo urbano sin modificación sustancial de la regulación de usos, volúmenes ni suelos de sistemas.

Artículo 120. Adaptación de módulos de reserva para suelo urbano.

1. En suelo urbano consolidado no serán de aplicación los módulos de reserva establecidos en la Ley Urbanística y en este Reglamento para los Planes Parciales.

2. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere la letra a) del apartado primero del artículo precedente cuya ordenación se establezca mediante Planes Especiales de Reforma Interior, se aplicarán en todo caso los módulos de reserva establecidos en la Ley Urbanística y en este Reglamento para los Planes Parciales.

3. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere la letra b) del apartado primero y el apartado segundo del artículo precedente cuya ordenación se establezca mediante Planes Especiales de Reforma Interior, se aplicarán los módulos de reserva establecidos en la Ley Urbanística y este Reglamento para los Planes Parciales. Los Planes Generales, ponderando la viabilidad de estas actuaciones, las concretas necesidades dotacionales en los diferentes ámbitos que pudieran delimitar y la conveniencia de equiparar los niveles dotacionales del suelo urbano con los del suelo urbanizable y urbano no consolidado al que se refiere el apartado precedente de este artículo, podrán reducir o eliminar los módulos de reserva establecidos en este Reglamento. No obstante, en el suelo urbano no consolidado al que se refiere este apartado, se observará un módulo de reserva mínimo del diez por ciento de la superficie afectada con destino al sistema local de espacios libres de dominio y uso público o a equipamiento polivalente.

4. El Plan General o los Planes Especiales de Reforma Interior podrán prever que el conjunto del suelo obtenido por aplicación de los módulos de reserva para equipamientos que resulten de aplicación conforme a este artículo se destine a equipamiento docente, social o deportivo. El suelo obtenido por aplicación de dichos módulos para el sistema local de espacios libres de dominio y uso público se destinará en todo caso a dicha finalidad.



5. El Gobierno podrá adaptar los módulos de reserva de suelo para usos dotacionales aplicables a los Planes Parciales en relación con los Planes Especiales de Reforma Interior de conformidad con lo establecido en la letra b) del artículo 58 de la Ley Urbanística o, en su caso, en relación con las modificaciones del Plan General que afecten al suelo urbano en los supuestos contemplados en los apartados segundo del artículo 73 y tercero del artículo 74 de la Ley Urbanística.

6. Los módulos de reserva de suelo tienen carácter mínimo y, en consecuencia, podrán ser ampliados por los Planes Parciales, por las modificaciones de Plan General que afecten a suelo urbano y por los Planes Especiales atendiendo a las necesidades o características de los diferentes ámbitos ordenados.

Capítulo Quinto. Otros Planes Especiales  
Sección 1ª. Planes Especiales de carácter mixto

Artículo 121. Planes Especiales Mixtos.

1. Podrán formularse Planes Especiales mixtos que tengan por objeto específico varios de los señalados en los artículos precedentes. En esos supuestos, los Planes Mixtos deberán contener las determinaciones propias de cada uno de los objetivos que incorporen.

2. Cuando los Planes Especiales Mixtos desarrollen el Plan General se formularán, tramitarán y aprobarán por el procedimiento correspondiente a los Planes Especiales de Reforma Interior.

3. En ausencia de Plan General o cuando, existiendo, no desarrollen el Plan General, los Planes Especiales Mixtos se formularán, tramitarán y aprobarán por el procedimiento establecido para los Planes Generales.

Artículo 122. Plan especial de Protección y Reforma Interior.

1. El Plan Especial de Protección y Reforma Interior es el instrumento de planeamiento de carácter mixto, que permite combinar, dentro de un mismo ámbito de actuación, el establecimiento de medidas de protección que pueden incidir sobre suelo urbano consolidado, con la definición de intervenciones concretas de reforma interior sobre suelo urbano no consolidado. Este tipo de Plan permite abarcar de modo coordinado amplias superficies de suelo urbano deteriorado, en unión de sus propias zonas de influencia amenazadas por deterioros próximos o inmediatos.

2. Estos Planes Especiales distinguirán y separarán, dentro de su ámbito, las zonas sobre las que se proyectan únicamente medidas de protección y aquéllas otras, que se denominarán zonas de intervención y que, configuradas de modo continuo o discontinuo, están integradas por los terrenos y edificaciones sobre los que incide la reforma interior propiamente dicha. En estas zonas de intervención resulta obligatoria la delimitación de unidades de ejecución y el señalamiento de los correspondientes sistemas de actuación.

3. Dado su carácter mixto, los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior deberán contener tanto las determinaciones que este Reglamento exige para los Planes Especiales de Protección y Mejora como las que impone para los de Reforma Interior. La documentación y el procedimiento para la formulación y aprobación serán los correspondientes a estos últimos.

4. Los módulos de reserva se aplicarán también a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior cuando, de conformidad con el artículo 120 de este Reglamento, fuesen de aplicación a los Planes Especiales de Reforma Interior.

Sección 2ª. Planes Especiales de Protección de Conjuntos de Interés Cultural

Artículo 123. Planes Especiales de Protección de Conjuntos de Interés Cultural.

1. La declaración de un Conjunto de Interés Cultural determinará la obligación del Ayuntamiento de formular uno o varios Planes Especiales de los contemplados en ese precepto, salvo en el supuesto en que dicha obligación sea satisfecha directamente por el Plan General.

2. Este tipo de Planes Especiales, cuando concorra la obligación señalada en el apartado primero, podrán redactarse y aprobarse aunque no estén previstos ni expresa ni genéricamente en el Plan General o aunque no exista Plan General. Cuando la necesidad de protección exija la introducción de determinaciones contradictorias con el Plan General, deberán incorporarse al mismo o suprimir de él aquellas determinaciones que impidieran establecer las medidas de protección precisas.

3. Estos Planes Especiales incorporarán, en su caso, los Catálogos a que hace referencia el artículo 44 de la Ley del Patrimonio Cultural Aragonés.

Sección 3ª. Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Areas de Expansión Ganadera

Artículo 124. Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Areas de Expansión Ganadera.

1. Sobre ámbitos de suelo no urbanizable genérico, tanto en municipios que carezcan de Plan General como en aquellos que dispongan de él, podrán formularse Planes Especiales de Protección del Medio Rural en orden a la creación por los Ayuntamientos de Areas de Expansión Ganadera.

2. Estos Planes Especiales definirán las infraestructuras con que deberán contar estas Areas de Expansión Ganadera que, como mínimo, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normativa específica al respecto.

3. Como Planes Especiales de protección podrán establecer los parámetros de distancias mínimas y limitación de usos, así como las acciones tendentes al mantenimiento del equilibrio medioambiental o a la evitación de su deterioro. Estos Planes Especiales establecerán en todo caso la prohibición del uso residencial humano en todo su ámbito de aplicación.

4. Los Planes Especiales de Protección del Medio Rural para la creación de Areas de Expansión Ganadera contendrán sus determinaciones sobre el mismo soporte documental que se exige en este Reglamento para los Planes Especiales de Protección y Mejora de la naturaleza, el paisaje y la conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio de marcado interés medioambiental, al que habrán de añadir un informe específico sobre la naturaleza del suelo y el subsuelo de su ámbito que acredite su idoneidad para esta clase de usos.

5. El procedimiento de aprobación de estos Planes será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el artículo 50 de la Ley Urbanística, si bien el Departamento competente en materia de agricultura será competente para formular el Plan, impulsar el procedimiento en todos sus trámites y, en particular, para aprobarlo inicialmente, someterlo a información pública, remitirlo a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, o del Consejo de Ordenación del Territorio cuando el Plan Especial afecte a Municipios de diversas Provincias, y aprobarlo definitivamente.

#### **TITULO IV ESTUDIOS DE DETALLE**

Artículo 125. Función y límites.

Los Estudios de Detalle se formularán con los objetivos y dentro de los límites establecidos en el artículo 60 de la Ley Urbanística, sin que en ningún caso puedan contener determinaciones propias de los Planes que completan o adaptan, salvo las que estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 126. Alineaciones y rasantes.

El señalamiento de las alineaciones y rasantes por los Estudios de Detalle puede comprender los siguientes contenidos:

a) El establecimiento de dichas alineaciones y rasantes, cuando el Plan que completen no las haya fijado, respecto de los viales que en ellos se contemplen.

b) La adaptación o el reajuste a la realidad del terreno o del viario de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el Plan. Esta determinación en modo alguno podrá suponer una alteración de dicho Plan, ni permitir la reducción de la anchura del espacio destinado a viales o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

Artículo 127. Ordenación de volúmenes.

1. La ordenación de volúmenes por los Estudios de Detalle puede comprender los siguientes contenidos:

a) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el Plan.

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

c) La definición del viario interior de acceso a las edificaciones resultantes de la ordenación o reordenación de volúmenes, como complemento de la red viaria definida en el Plan.

d) El establecimiento de los viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación de volúmenes, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el Plan y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por éste.

2. Las determinaciones establecidas en el apartado anterior no pueden dar lugar ni a un aumento de la ocupación del suelo, de las alturas máximas permitidas o de los volúmenes edificables, ni a un incremento de la edificabilidad, así como tampoco a una alteración de los usos exclusivos o predominantes asignados por el Plan.

Artículo 128. Condiciones estéticas y de composición.

El establecimiento de las condiciones estéticas y de composición de la edificación por los Estudios de Detalle puede referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:

a) Condiciones de integración en su entorno de cualesquiera edificaciones.

b) Condiciones de intervención en los inmuebles del Patrimonio Cultural Aragonés o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el Estudio de Detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del Departamento competente en materia de patrimonio cultural antes de su aprobación definitiva.

Artículo 129. Documentación.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los reclame. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la

edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento y de la perspectiva del mismo y su entorno visual.

c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

Artículo 130. Procedimiento.

1. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por los Ayuntamientos y por cualesquiera otras personas. Los Ayuntamientos podrán asimismo introducir modificaciones en las propuestas presentadas por éstas últimas. A los efectos establecidos en la Ley Urbanística y en este Reglamento se entenderán de iniciativa privada las propuestas de Estudios de Detalle formuladas por Administraciones públicas diferentes del propio Ayuntamiento o por cualesquiera otras entidades públicas o privadas vinculadas o dependientes de las mismas.

2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por el Alcalde. Recaída la aprobación inicial, el Estudio de Detalle inicialmente aprobado se someterá a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo.

La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento Pleno.

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

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

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

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

d) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde su solicitud. En tal caso, la aprobación se acreditará con arreglo a lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

## **TITULO V**

### **PROYECTOS DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO**

Artículo 131. Objeto.

El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, una vez aprobado, fija con carácter general y definitivo, en aplicación del artículo 63 de la Ley Urbanística, el ámbito perimetral del suelo urbano en los municipios que carezcan de Plan General.

Artículo 132. Requisitos.

Los terrenos que se incluyan por el correspondiente Proyecto dentro del perímetro que delimite el suelo urbano deberán contar, como mínimo, con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir en los términos de la letra a) del artículo 13 de la Ley Urbanística.

Artículo 133. Contenido.

1. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto del término municipal como suelo no urbanizable y, en los supuestos enumerados en la disposición adicional primera de la Ley Urbanística, como suelo no urbanizable especial.

2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las alineaciones del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema.

3. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano podrá ser complementados mediante Ordenanzas Urbanísticas, que se tramitarán y aprobarán a través de su procedimiento específico.

Artículo 134. Documentación.

1. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente.

b) Planos de información, como mínimo, a escala 1:5.000 sobre el topográfico, con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.

c) Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitación del suelo urbano, apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados.

2. El Proyecto de Delimitación, cuando contenga las alineaciones del sistema viario en los términos del apartado segundo del artículo anterior, deberá contener, además, los planos a escala 1:2.000 de alineaciones y rasantes del sistema viario.

Artículo 135. Procedimiento.

Los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano se tramitarán y aprobarán a través del mismo procedimiento y por los mismos órganos establecidos en la Ley Urbanística y este Reglamento para los Planes Parciales de iniciativa municipal.

## **TITULO VI NORMAS SUBSIDIARIAS PROVINCIALES**

Artículo 136. Objeto.

Las Normas Subsidiarias Provinciales, en los Municipios de la respectiva Provincia que carezcan de Plan General y de conformidad con lo que establece el artículo 138 de este Reglamento, tendrán por objeto:

- a) Establecer la normativa sobre protección y aprovechamiento del suelo no urbanizable.
- b) Definir el régimen de las obras ordinarias de urbanización y remodelación que puedan realizarse en cualquier clase de suelo.
- c) Establecer la normativa sobre edificación.
- d) Delimitar el suelo urbano de los Municipios que carezcan de tal delimitación, conforme a los requisitos establecidos en la letra a) del artículo 13 de la Ley Urbanística.

Artículo 137. Carácter.

Las Normas Subsidiarias Provinciales son aplicables únicamente en ausencia de Plan General y dentro del respeto a las normas de directa aplicación contenidas en los artículos 157 a 159 de la Ley Urbanística.

Artículo 138. Determinaciones.

1. Las Normas Subsidiarias Provinciales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación, señalando explícitamente su conveniencia y oportunidad, así como su carácter de normativa general.
- b) Señalamiento de las agrupaciones de población existentes, que deban considerarse como núcleos urbanos, a efectos de la delimitación de su suelo urbano con arreglo al criterio de la letra a) del artículo 13 de la Ley Urbanística.
- c) Establecimiento de criterios que permitan a los Ayuntamientos la delimitación de su suelo urbano en función de las circunstancias de la población, edificación y servicios existentes, dentro de la observancia de los requisitos indicados en la letra a) del artículo 13 de la Ley Urbanística.
- d) Definición del concepto de núcleo de población, conforme a las características de la provincia, señalando las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de su formación.
- e) Normas urbanísticas de carácter general, con señalamiento de las condiciones de volumen, higiénico-sanitarias y estéticas de la edificación y características de las obras de urbanización que hayan de ejecutarse en los términos municipales incluidos en su ámbito de aplicación.
- f) Régimen de protección diferenciada de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable genérico o especial. Se indicarán las actividades prohibidas, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.

También se señalarán las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos, así como, en su caso, los procedimientos de autorización. Las actuaciones y usos no previstos sólo podrán autorizarse a través del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

2. Además de las determinaciones establecidas en el apartado precedente, las Normas Subsidiarias Provinciales podrán contener también las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del suelo urbano en los Municipios que carecieran de ella, con las alineaciones del sistema viario existente, completando las insuficiencias de éste con las que sean procedentes.
- b) Delimitación de los terrenos que merezcan la consideración de suelo no urbanizable especial.

Artículo 139. Documentación.

Las Normas Subsidiarias Provinciales habrán de contener los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad.
- b) Planos de información que expresen los territorios y núcleos urbanos que constituyen su ámbito de aplicación a escala adecuada.
- c) Normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación en los Municipios que carezcan de Plan General.

d) Normativa específica de protección para el suelo no urbanizable.

e) Cualquier otro documento que se estime procedente para el cumplimiento de las determinaciones propias de las Normas.

Artículo 140. Procedimiento.

Las Normas Subsidiarias Provinciales se formularán, tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el artículo 62 de la Ley Urbanística. La información pública y audiencia a los Municipios prevista en el apartado tercero de dicho artículo serán simultáneas.

## **TITULO VII**

### **DISPOSICIONES COMUNES SOBRE PLANEAMIENTO URBANISTICO**

#### Capítulo Primero. Suspensión de licencias

Artículo 141. Supuestos.

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

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

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

Artículo 142. Plazos.

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

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

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

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

#### Capítulo Segundo. Publicidad

Artículo 143. Publicidad y publicación.

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

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

3. La publicación se insertará en sección provincial correspondiente del «Boletín Oficial de Aragón» cuando las correspondientes resoluciones o acuerdos hubieren sido adoptados por Administraciones Locales u órganos periféricos de la Administración de la Comunidad Autónoma cuyo ámbito de actuación no sea superior al provincial, y en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma cuando los hubieren adoptado órganos cuyo ámbito de actuación supere al provincial.

Adicionalmente, podrá acordarse la publicación en diferentes medios de comunicación social, a fin de lograr la máxima difusión.

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

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

Artículo 144. Derecho de acceso.

1. No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aun con el pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, los Ayuntamientos deberán disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos destinado exclusivamente a la consulta por los ciudadanos. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los diferentes acuerdos de aprobación que hayan recaído, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

2. La consulta se realizará en los locales y horarios que señale el Ayuntamiento interesado de conformidad con la legislación del régimen local. El horario deberá coincidir con el de atención al público en el resto de las oficinas municipales.

Artículo 145. Libro registro de instrumentos de ordenación y gestión.

En los Ayuntamientos se llevará un libro registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos. En dicho libro registro se inscribirán igualmente las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos.

Artículo 146. Información.

1. Los particulares podrán solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad o sector, presentando su solicitud en la forma establecida en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. La solicitud deberá identificar la finca, unidad o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.

3. El Ayuntamiento, al contestar la consulta, hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información.

4. La información municipal señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, unidad o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el planeamiento definitivamente aprobado que resultará de aplicación.

Artículo 147. Cédula urbanística.

Los Ayuntamientos podrán crear, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal. Tal documento se denominará cédula urbanística y en él se podrá hacer referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.

b) Instrumento de planeamiento por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del mismo.

c) Clase y categoría de suelo en la que se halla situada.

d) Unidad de ejecución o sector de que se trate.

e) Uso e intensidad que tenga atribuida por el planeamiento.

f) En suelo urbanizable no delimitado con Plan Parcial y, en todo caso, en suelo urbanizable delimitado, aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca. Además, en suelo urbanizable delimitado, aprovechamiento medio del mismo.

g) Sistema o sistemas de actuación aplicables para la ejecución del planeamiento.

h) Sector o unidad, si se hallaren determinados, donde, en su caso, se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio, cuando haya de aplicarse la ocupación directa.

#### Capítulo Tercero. Efectos

Artículo 148. Obligatoriedad.

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

2. Quedan prohibidas las reservas de dispensación. Los reservas de dispensación que contengan instrumentos de planeamiento y gestión, normas y cualesquiera actos o convenios de contenido urbanístico serán nulas de pleno derecho de conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 67 de la Ley Urbanística.

Artículo 149. Ejecutividad.

Los Planes urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contengan de conformidad con lo establecido en la legislación de régimen local, en la Disposición Adicional Sexta de la Ley Urbanística y en este Reglamento. Si la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, el planeamiento carecerá de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la correspondiente rectificación en la forma señalada anteriormente.

Artículo 150. Legitimación de expropiaciones.

La aprobación del planeamiento urbanístico implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 151. Edificios fuera de ordenación.

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

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

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

#### Capítulo Cuarto. Vigencia y alteración

Artículo 152. Reglas generales.

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

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

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

Artículo 153. Revisión.

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

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

3. El Plan General de Ordenación Urbana se revisará, además de en los supuestos previstos en el mismo, cuando el modelo estructural del Plan resulte afectado por determinaciones de un instrumento de ordenación territorial, un Proyecto Supramunicipal u otras decisiones adoptadas desde perspectivas sectoriales que así pudieran determinarlo.

Artículo 154. Modificación.

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones del planeamiento urbanístico deberán contener los siguientes elementos:

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

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

2. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes. No obstante, las modificaciones aisladas del Plan General se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 50 de la Ley Urbanística para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las siguientes variantes:

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

b) El informe negativo del Consejo o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el Ayuntamiento. Sólo podrá emitirse informe negativo motivadamente, por falta de cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, incluidas las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como cuando el Plan no respete los principios de equilibrio territorial, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma. Asimismo, podrá justificar el informe negativo la realización de una revisión encubierta del planeamiento mediante modificaciones sucesivas o la realización de éstas para eludir la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, exigidos en el apartado primero del artículo siguiente.

3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán numerarse correlativamente.

Artículo 155. Requisitos especiales.

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

2. Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico del suelo no urbanizable especial, salvo que haya decaído la causa que determinó la calificación, o de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el Plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de la superficie de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el Plan, así como el previo informe favorable de la Comisión Jurídica Asesora.

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

Artículo 156. Modificaciones dotacionales.

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

2. La modificación prevista en el apartado precedente podrá implicar el destino de los terrenos destinados al sistema local de equipamientos a cualesquiera otras categorías del propio sistema local de equipamientos. La modificación del destino de los terrenos reservados para zonas verdes sólo podrá realizarse conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior.

Artículo 157. Modificaciones mixtas.

En los supuestos establecidos en el apartado tercero del artículo 74 de la Ley Urbanística, cuando hayan de realizarse además las modificaciones dotacionales previstas en el artículo 75 de dicha Ley, podrán tramitarse simultáneamente los correspondientes procedimientos.

Artículo 158. Incidencia de modificaciones sobre el aprovechamiento medio.

1. Cuando la modificación del Plan General lleve consigo una alteración del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, por afectar a los aprovechamientos medios de uno o varios sectores del mismo, será preciso determinar expresamente sus respectivos aprovechamientos medios, así como el del suelo urbanizable delimitado, excluyendo aquellos sectores que contasen con el correspondiente Plan Parcial ya ejecutado.

2. Las modificaciones del Plan General que conlleven la alteración del aprovechamiento medio de unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado de actuación directa no ejecutadas o del correspondiente a sectores de suelo urbano no consolidado de actuación diferida cuyo Plan Especial de Reforma Interior no haya sido ejecutado deberán fijar nuevamente el aprovechamiento medio que corresponda.

## **TITULO VIII PROYECTOS DE URBANIZACION**

Artículo 159. Función.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el suelo urbano no consolidado y los Planes Parciales y Especiales, así como, en su caso, la ejecución directa de sistemas generales en cualquier clase de suelo, de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la Ley Urbanística.

2. En suelo urbano consolidado no cabe la formulación ni aprobación de Proyectos de Urbanización, salvo lo dispuesto en el apartado anterior para la ejecución directa de sistemas generales. En esta categoría de suelo, las necesidades de urbanización se resolverán mediante los Proyectos de Obras Ordinarias que regula el artículo 98 de la Ley Urbanística.

Artículo 160. Contenido.



1. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

2. Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización relativos a Planes Generales, Parciales y Especiales serán las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Redes de telecomunicaciones.
- g) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- h) Cualesquiera otros servicios establecidos en el correspondiente Plan.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector o de la unidad de ejecución con los generales de la ciudad y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos.

Artículo 161. Adaptaciones del planeamiento.

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

Artículo 162. Documentación.

1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano, planos de proyecto y detalle, pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios, mediciones, cuadros de precios descompuestos y presupuesto.

2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

Artículo 163. Procedimiento.

1. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán a través del mismo procedimiento establecido en la Ley Urbanística y este Reglamento para los Estudios de Detalle.

2. La aprobación inicial y definitiva de los Proyectos de Urbanización corresponderá al Alcalde.

## **TITULO IX**

### **REGIMEN URBANISTICO DE PEQUEÑOS MUNICIPIOS**

#### **Capítulo Primero. Disposiciones generales**

Artículo 164. Ordenación urbanística de Pequeños Municipios y Municipios Asimilados.

1. Son Pequeños Municipios, a los efectos establecidos en la Ley Urbanística, los Municipios con población de derecho inferior a quinientos habitantes.

2. Los Pequeños Municipios ejercerán sus competencias urbanísticas de conformidad con las especialidades establecidas en el Título VIII de la Ley Urbanística y en este Reglamento.

3. Los Municipios con una población de derecho superior a cuatrocientos noventa y nueve e inferior a dos mil habitantes, que se denominarán Municipios Asimilados a los efectos de este Reglamento, podrán redactar un Plan General de Ordenación Urbana simplificado en los términos establecidos en el artículo 213 de la Ley Urbanística y en los artículos 168 y 169 de este Reglamento.

Artículo 165. Instrumentos de ordenación.

1. Los Pequeños Municipios y los Municipios Asimilados deberán formular el Plan General e impulsar el procedimiento conducente a su aprobación. En su defecto, formularán y aprobarán el correspondiente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano con las peculiaridades, en el caso de los Pequeños Municipios, establecidas en el artículo 212 de la Ley Urbanística.

2. Asimismo, los Pequeños Municipios podrán formular e impulsar el procedimiento conducente a la aprobación de los diferentes instrumentos de ordenación contemplados en la Ley Urbanística y en este Reglamento.

#### **Capítulo Segundo. Plan General de Ordenación Urbana**

##### **Sección 1ª. Plan General de Pequeños Municipios**

Artículo 166. Planes Generales en Pequeños Municipios.

1. El Plan General de Ordenación Urbana de los Pequeños Municipios deberá incorporar los contenidos exigidos por la Ley Urbanística y este Reglamento, acomodándose a alguna de las siguientes categorías:

a) Plan General de Ordenación Urbana comprensivo de cuantas determinaciones exigen, con carácter general, la Ley Urbanística y el Título II de este Reglamento.

b) Plan General de Ordenación Urbana simplificado, conforme a los artículos 213 y 214 de la Ley Urbanística.

2. El Plan General de Ordenación Urbana simplificado de los Pequeños Municipios clasificará el suelo y contará con las correspondiente zona periférica.

Artículo 167. Planes Generales simplificados de Pequeños Municipios.

1. Los Planes Generales simplificados de Pequeños Municipios deberán contener las determinaciones adecuadas a sus características y, en todo caso, las siguientes:

a) Clasificación del suelo, determinando el ámbito de cada clase, de conformidad, en lo que respecta al suelo urbano, con lo establecido en la letra a) del artículo 214 de la Ley Urbanística.

b) División, cuando resulte conveniente, del suelo urbano en las categorías de consolidado y no consolidado.

c) Ordenación detallada y señalamiento de alineaciones y rasantes tanto interiores como exteriores en el suelo urbano.

d) Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, así como determinación del sistema de actuación y señalamiento del aprovechamiento medio que correspondan a cada una de ellas.

e) Delimitación, en su caso, del sector o sectores de suelo urbanizable delimitado.

f) Delimitación, en su caso, del conjunto del suelo urbanizable no delimitado.

g) Condiciones de urbanización del suelo urbanizable con un nivel de detalle suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.

e) Régimen de protección del suelo no urbanizable de conformidad con las categorías establecidas en la Ley Urbanística.

f) Delimitación de la zona periférica con previsión, en su caso, de viales, zonas verdes, espacios libres y dotaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 171 de este Reglamento, así como, en su caso, delimitación de unidades de ejecución con señalamiento del aprovechamiento máximo que pueda corresponder a cada una de ella de conformidad con lo establecido en el artículo 216 de la Ley Urbanística. En cualquier caso, deberán trazarse como mínimo los viales que pudieran preverse en la zona periférica.

2. Las determinaciones de los Planes Generales simplificados regulados en este artículo se desarrollarán en la Memoria, los Planos de Información y de Ordenación Urbanística, los Catálogos, las Normas Urbanísticas y el Estudio Económico exigidos por el artículo 40 de la Ley Urbanística y en los artículos 49 a 58 de este Reglamento. No obstante, habida cuenta de las peculiares características de los Pequeños Municipios, la extensión y el nivel de precisión y concreción de los documentos podrá modularse, atendiendo a la superficie, población y capacidad de gestión del Municipio afectado, de conformidad con las siguientes reglas:

a) La Memoria se limitará a justificar las determinaciones exigidas al Plan General Simplificado de que se trate. Especialmente, en su caso, deberán justificarse las diferentes modulaciones que pudieran introducirse en la extensión y conformación de la zona periférica, así como la determinación del límite exterior del suelo urbano en los términos exigidos en este Reglamento.

b) Los Planos de Información y de Ordenación Urbanística incorporarán únicamente los elementos relevantes, incluyendo la zona periférica, teniendo presentes las características del Plan General simplificado de que se trate.

c) Los Catálogos incluirán los bienes inmuebles de titularidad pública o privada que, en atención a sus singulares características y de conformidad, siempre que proceda, con lo establecido en la normativa reguladora del Patrimonio Cultural aragonés, se proponga conservar o mejorar.

d) Las Normas Urbanísticas deberán adaptarse a las peculiares características del Plan General de que se trate. En todo caso, deberán establecerse las relativas al suelo urbano y al suelo no urbanizable, así como, en su caso, las de la zona periférica.

e) El Estudio Económico no tendrá carácter preceptivo, salvo que se prevean actuaciones en suelo urbano que requieran financiación pública.

3. Las determinaciones y documentación exigibles respecto de cada núcleo dependerán de que en relación con el mismo se haya delimitado únicamente zona periférica o clasificado también suelo urbanizable.

4. Los Planes Generales simplificados regulados en este artículo se regirán por las disposiciones establecidas en los artículos 213 y 214 de la Ley Urbanística, así como, si se delimita zona periférica, por las de los artículos 215 a 219 de la misma.

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

## Sección 2ª. Plan General de Municipios Asimilados

Artículo 168. Planes Generales en Municipios Asimilados.

El Plan General de Ordenación Urbana de los Municipios Asimilados deberá incorporar los contenidos exigidos por la Ley Urbanística y este Reglamento acomodándose a alguna de las siguientes categorías:

a) Plan General de Ordenación Urbana comprensivo de cuantas determinaciones exigen, con carácter general, la Ley Urbanística y el Título II de este Reglamento.

b) Plan General de Ordenación Urbana simplificado, conforme al artículo 213 de la Ley Urbanística, con previsión de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo 169. Planes Generales simplificados en Municipios Asimilados.

1. El Plan General de Ordenación Urbana simplificado de estos municipios contendrá las determinaciones adecuadas a las características de estos y, en todo caso, las siguientes:

a) Clasificación del suelo, determinando el ámbito de cada clase.

b) División, cuando resulte conveniente, del suelo urbano en las categorías de consolidado y no consolidado.

c) Ordenación detallada y señalamiento de alineaciones y rasantes tanto interiores como exteriores en el suelo urbano.

d) Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, así como determinación del sistema de actuación y señalamiento del aprovechamiento medio que correspondan a cada una de ellas.

e) Régimen de protección del suelo no urbanizable de conformidad con las categorías establecidas en la Ley Urbanística.

f) Delimitación, en su caso, del sector o sectores de suelo urbanizable delimitado, del conjunto del suelo urbanizable no delimitado y condiciones de urbanización del suelo urbanizable con un nivel de detalle suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales. Las determinaciones exigibles en suelo urbanizable serán las establecidas con carácter general en la Ley Urbanística y en este Reglamento salvo que, justificadamente, se acredite la innecesariedad o inadecuación de alguna de ellas habida cuenta de las características del municipio y la estrategia de desarrollo urbanístico adoptada.

2. Dichas determinaciones se desarrollarán en la forma y conforme a los criterios previstos en el apartado segundo del artículo 167 de este Reglamento.

### Capítulo Tercero. Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano

Artículo 170. Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano en Pequeños Municipios.

1. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano en los Pequeños Municipios se redactará de conformidad con lo establecido en el artículo 63 de la Ley Urbanística y en el Título V de este Reglamento.

2. No obstante, de conformidad con lo establecido en el artículo 212 de la Ley Urbanística, se reconocerá entre el suelo urbano y el no urbanizable una zona periférica formada por el área de terreno situada a una distancia igual o inferior a cien metros medidos desde las últimas edificaciones residenciales integradas en el suelo urbano, siempre que los terrenos incluidos en la misma no deban clasificarse como suelo no urbanizable especial.

### Capítulo Cuarto. Ordenación de la zona periférica

Artículo 171. Ordenación de la zona periférica.

1. La zona periférica de los Pequeños Municipios incluye los terrenos delimitados como tales de acuerdo con lo establecido en los artículos 212 y 214.b) de la Ley Urbanística y en este Reglamento.

2. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano o el Plan General de Ordenación Urbana deberán concretar la forma y extensión de la zona periférica, medida respectivamente desde las últimas edificaciones residenciales integradas en el suelo urbano o desde el límite exterior del mismo, en cada parte del territorio ordenado. El ámbito concreto de la zona periférica deberá expresarse en la documentación gráfica del instrumento que la contemple.

3. El Plan General de Ordenación Urbana o Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano deberán señalar específicamente, de conformidad con lo establecido en la Ley Urbanística, las zonas clasificadas como suelo no urbanizable especial que sirvan de límite o queden enclavadas en la zona periférica. Los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano habrán de atenerse estrictamente a lo previsto en la Disposición Adicional Primera de la Ley Urbanística.

4. El límite exterior de la zona periférica será en todo caso el resultante de la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana o del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, sin que la clasificación sobrevenida de nuevos terrenos como suelo urbano implique su ampliación en tanto se rectifiquen, mediante los procedimientos de modificación o revisión establecidos en la legislación urbanística, las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación.

### Capítulo Quinto. Construcciones en zona periférica y cesión de viales

Artículo 172. Construcciones en zona periférica.

1. El Plan General o las Ordenanzas Urbanísticas podrán precisar, en su caso, las características tipológicas tradicionales propias del núcleo de población y las condiciones de integración en el ambiente rural a los efectos de la letra a) y b) del artículo 216 de la Ley Urbanística.
2. No podrán autorizarse construcciones sobre parcelas resultantes de parcelaciones realizadas una vez delimitada la zona periférica salvo en las condiciones previstas, en su caso, en la Ley Urbanística, en el Plan General o en las Normas Subsidiarias Provinciales. El Plan General podrá establecer la parcela mínima en la zona periférica, cuya superficie, que no podrá ser inferior a dos mil quinientos metros cuadrados, quedará vinculada a la edificación que en la misma pudiera realizarse. En los Municipios que cuenten con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano que delimite zona periférica, en defecto de previsión específica en las Normas Subsidiarias Provinciales, la parcela mínima, que quedará igualmente vinculada a la edificación que en la misma pudiera realizarse, será de cinco mil metros cuadrados.
3. Podrán autorizarse en la misma parcela únicamente un edificio destinado a vivienda y otro a construcción de carácter agrícola.
4. La capacidad de los elementos de conexión a las redes generales municipales deberá ser suficiente para atender las necesidades máximas que pudieran existir atendido el número de parcelas edificables conforme al régimen especial de la zona periférica existentes entre la construcción autorizada y la conexión a la red principal.
5. El Ayuntamiento podrá exigir garantías suficientes del cumplimiento de las obligaciones establecidas en las letras precedentes, especialmente en los supuestos de ejecución simultánea de las obras de edificación y de conexión o en los casos en que éstas se ejecuten simultáneamente por varios interesados. A estos efectos, dichas garantías se prestarán por cuantía equivalente a la que figure en el presupuesto del proyecto de las obras de conexión exigidas para autorizar la construcción.
6. La autorización de construcciones en la zona periférica, que corresponde otorgar a los Ayuntamientos conforme al artículo 218 de la Ley Urbanística, tendrá el grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

#### Artículo 173. Cesión de viales.

1. La cesión de viales únicamente se aplicará en la zona periférica de Pequeños Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana y, cuando así lo prevea el planeamiento, en el suelo urbano de los mismos.
2. En Pequeños Municipios que cuenten con Plan General, las construcciones y conexión a redes en zona periférica se ejecutarán mediante cesión de viales por los propietarios afectados. Cuando un propietario de terrenos situados en la zona periférica delimitada por Plan General se considere perjudicado por la aplicación de la cesión de viales sin reparcelación, podrá solicitarla. En tal caso, si el Plan General no hubiera delimitado unidades de ejecución, podrá el propietario presentar propuesta de delimitación o redactarla la Administración de oficio, tramitándose la propuesta conforme al artículo 99 de la Ley Urbanística. En otro caso, se considerará que toda la zona periférica integra una unidad de ejecución.

#### Artículo 174. Cargas de urbanización en la zona periférica.

Los propietarios de terrenos ubicados en la zona periférica de los pequeños municipios vendrán obligados a conectar las edificaciones que se propongan construir a las redes generales municipales en los términos que determina el artículo 217 de la Ley Urbanística.