# 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

BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN Núm. 28 06/03/2002

## PREÁMBULO

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 estas 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 solo 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 sostenilibidad 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 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 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, entendiendo por talla 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 especificas, 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 este 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 este 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 Áreas 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 e n 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 rmidSuelo Urbano de Pequeños Municipios, y solo de estos, 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 yes, en vpansiuna de las cuestiones a las que el Reglamento presta mayor atención, primernsipara 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; yessegundo, la competenciaipara autorizar los usos constructivos en la zona periférica, entre algunas otras cuestiones. En lo que respecta a la cesión de vialesesse trata de clarificar 0.4ámbito 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 asísse 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 yesen gran medida, el desarrollo reglamentario precisoipara la efectividad del régimen especial de estos.

El Decreto aprobatorio del Reglamento incorpora también diversas disposiciones adicionaleses 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 asíssucederá previsiblemente, dilatarse en el tiempo. Al no prever la Ley Urbanística la obligatoria adaptación de los instrumentos de ordenación vigentes assu entrada en vigor, estos pueden estarlo indefinidamente. No obstante, tales instrumentos podrán ser modificados en todo casoesseñalándose como procedimiento aplicable para la modificación de las normas subsidiarias el previstoipara 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

**ADICIONAL 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 esta, 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 despreciará 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.

**ADICIONAL SEGUNDA. Supresión de barreras arquitectónicas**

En los procedimientos de a probación 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

**TRANSITORIA 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, aun 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.

**TRANSITORIA SEGUNDA. Adaptación a la Ley Urbanística de 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 aquellas 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:

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

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

mantenerse.

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

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

5.ª) La determinación de las condiciones de urbanización del suelo urbanizable, de acuerdo con el apartado primero del artículo 213 de la Ley Urbanística.

6.ª) 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:

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

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

3.ª) El establecimiento de normas de protección del suelo no urbanizable.

4.ª) De preverse suelo urbanizable, la determinación de las condiciones de su urbanización.

5.ª) Previsión de la zona periférica.

6.ª) 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 Municipales 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 igualo superior a quinientos habitantes:

1.ª) La clasificación como suelo urbano de los terrenos enumerados en el artículo 13 de la Ley Urbanística.

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

2.ª) Ljusentificaciñ3 de la clasificacióy del suelnora urbanitab qunte bara .

2

1.ª) La clasificación como suelo urbanitab , dtoradoe los terrenoquntnoranGganno

c) En Municipios con población inferior a quinientos habitantes:

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

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

3.ª) 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, aquella 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 estos 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.

**TRANSITORIA 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.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación por incompatibilidad**

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

## DISPOSICIONES FINALES

**FINAL 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 Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes».

**FINAL 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

## CAPÍTULO I

## 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 competa. 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 II

## Consorcios Urbanísticos

Locales, hayan sido o no constituidos por las mismas, se regirán por lo establecido en los artículos

**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 funcio nes 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 recurrial la vía de apremia.

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 CUARTA

## 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 solo son posibles en desarrollo de los ámbitos de suelo urbano ubicados en Municipios que cuenten con Plan General o de otras previsiones de este, 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 aquel 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 e dificación 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 10% 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 Reform a 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 V
## Otros Planes Especiales

referencia el artículo 44 de la Ley del Patrimonio Cultural Aragonés.

## SECCIÓN TERCERA

## Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Áreas de Expansión Ganadera

### ARTÍCULO 124. Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en Áreas 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 Áreas de Expansión Ganadera.

2. Estos Planes Especiales definirán las infraestructuras con que deberán contar estas Áreas 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 Áreas 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.

# TÍTULO 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 este.

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 estas 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 solo 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.

## TÍTULO V
## PROYECTOS DE DELIMITACIÓN 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.

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 ya de los valores paisajísticos, ambientales, culturales yaeconómicos. También se señalarán las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de losmismos, así como, en su tico, los proca emientos de autorización. Las actuaciones y usos no previstos solo podrán autorizarse a través del proca emiento de evaluación de impacto ambiental.

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

a) Delimitación del suelo urbano en losMunicipios que carecieren de ella, con las alineaciones del siste ma viario existente, completando las insuficiencias de este con las que
sean proca entes.

b)
especial.

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.

# TÍTULO VII
# DISPOSICIONES COMUNES SOBRE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

## CAPÍTULO I
## 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 II
## 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

Comentario Referencias

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 concurran.

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

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

Referencias

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a

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

Comentario Referencias

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 solo 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 llevase 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.

## TÍTULO VIII
## PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

### ARTÍCULO 159. Función

Comentario Referencias

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 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

## 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.

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

i) 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 zona periférica o clasificado 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 SEGUNDA

## 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 III

## 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 IV

## 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

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 estas 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 propeitario 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.