

Clave: DLMUALSOUA

Denominación: DECRETO-LEY 2/2007, DE 4 DE DICIEMBRE, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN, POR EL QUE SE ESTABLECEN MEDIDAS URGENTES PARA LA ADAPTACIÓN DEL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO A LA LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO, GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO E IMPULSO A LAS POLÍTICAS ACTIVAS DE VIVIENDA Y SUELO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

Rango: DECRETO-LEY

Administración: ARAGÓN

Estructura de NORMA

NORMA

PREÁMBULO	
ARTÍCULO 1	Objeto
ARTÍCULO 2	Modificaciones de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística
ARTÍCULO 3	Modificaciones de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida
DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA	Programación de sectores residenciales de suelo urbanizable concertado
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	
DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA	Derogación por incompatibilidad
DISPOSICIONES ADICIONALES	

NORMA

PREÁMBULO

El ordenamiento urbanístico aragonés está conformado en la actualidad fundamentalmente por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, y el 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. Ambas normas fueron aprobadas en el marco de lo establecido en la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. En consecuencia, Ley y Reglamento aragoneses incorporaron los principios inspiradores de la norma estatal, que se proclamaba abiertamente liberalizadora del mercado del suelo. Dicha norma fue interpretada de forma muy favorable a la expansión de las competencias autonómicas en la materia en la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, que contribuyó decisivamente a clarificar el marco competencial en la materia, inicialmente abordado en la anterior Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997.

Recientemente, las Cortes Generales han aprobado la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. Esta norma plantea una enérgica reacción frente a los principios inspiradores de la anterior Ley 6/1998 que se plasma en una novedosa regulación del suelo como recurso y de todos los derechos y libertades que giran en torno al mismo. En particular, dicha norma afecta de manera decisiva a aspectos tales como el régimen de clasificación del suelo, las reservas para vivienda protegida y los límites de repercusión de precios del suelo en la vivienda protegida, el control de riesgos, sostenibilidad económica y ambiental del planeamiento territorial y urbanístico, los límites entre modificación y revisión del planamiento, los convenios urbanísticos, la conversión a metálico de aprovechamientos, el régimen de las actuaciones de dotación, cesiones de aprovechamiento y patrimonios públicos de suelo.

El artículo 44 del Estatuto de Autonomía habilita al Gobierno para dictar disposiciones legislativas provisionales bajo la forma de Decreto-ley en caso de necesidad urgente y extraordinaria siempre que no afecte a las materias en dicho precepto establecidas. La profundidad de los cambios que la nueva legislación estatal de suelo trata de impulsar, su entrada en vigor en los momentos iniciales de la legislatura que no permiten impulsar con suficiente rapidez las nuevas normas legales precisas para incorporarla al ordenamiento aragonés y el tremendo dinamismo del sector inmobiliario que puede impulsar prácticas tendentes a eludir el rigor de la nueva norma estatal amparándose en diferentes aspectos de su régimen transitorio, hacen que nos encontremos ante una situación extraordinaria, derivada de las profundas discordancias entre la nueva norma estatal, que resulta urgente resolver.

Por otra parte, la voluntad del Gobierno de avanzar de manera firme en la redacción de las nuevas Leyes de ordenación del territorio y de urbanismo, que en breve volverán a remitirse a las Cortes una vez revisados ambos textos, las exigencias de la seguridad jurídica y, de forma destacable, la necesidad de mantener el ritmo de crecimiento de la economía aragonesa en los últimos años sin que ello suponga quiebra alguna del principio de desarrollo sostenible justifican la adopción de diversas medidas en el ámbito urbanístico y de las políticas de vivienda que impulsen la acción pública y privada en tales materias. Asimismo, resulta absolutamente necesario y urgente a juicio del Gobierno, impulsar una serie de medidas legislativas que permitan dar respuesta a la perentoria demanda social de vivienda asequible para facilitar el acceso a la misma de amplias capas de la población, acceso que hoy se ve dificultado especialmente por la coyuntura alcista de los tipos de interés, el retraimiento de la oferta y la dificultad para generar nuevos espacios que puedan servir de soporte con la suficiente rapidez para promover vivienda protegida.

Es por ello que resulta esencial hoy día, máxime en un ámbito donde confluyen intereses tan complejos y valiosos como el urbanístico e inmobiliario y necesidades tan perentorias y relevantes para los aragoneses como el acceso a la vivienda, evitar rápidamente posibles contradicciones entre la normativa urbanística aragonesa y la estatal y arbitrar las medidas precisas para dar respuesta a la situación actual del mercado de la vivienda.

En su virtud, en uso de la autorización contenida en el artículo 44 del Estatuto de Autonomía de Aragón, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su sesión del día 4 de diciembre de 2007,

DISPONGO:

ARTÍCULO 1

Objeto

Este Decreto-Ley tiene por objeto adaptar el ordenamiento urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma de Aragón a lo establecido en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, imponiendo las medidas necesarias para garantizar la sostenibilidad ambiental y social del planeamiento urbanístico, facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada y adoptar las medidas precisas para impulsar políticas que contribuyan a facilitar el acceso a la vivienda en Aragón.

ARTÍCULO 2

Modificaciones de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística

Uno. El artículo 14.2 queda redactado del siguiente modo:

«Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos de urbanización,

renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal. Todo el suelo urbano que el Plan General no defina expresamente como no consolidado se considerará suelo urbano consolidado».

Dos. El artículo 18.b queda redactado del siguiente modo:

«b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos. Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráfico que genere».

Tres. El artículo 19 queda redactado del siguiente modo:

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

- a. En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.
- b. Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido por el plan general, y en su caso, por proyectos supramunicipales».

Cuatro. El apartado primero del artículo 20 queda redactado del siguiente modo:

«1. En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial. El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual».

Cinco. La letra a del artículo 24 queda redactado del siguiente modo:

«Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público por su contribución a la ordenación o al desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural».

Seis. El artículo 26 queda redactado del siguiente modo:

«Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio».

Siete. El artículo 30.1 queda redactado del siguiente modo:

«El propio Plan General establecerá las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado. Podrá también ordenar directamente los sectores de suelo urbanizable delimitado concertado, incorporando necesariamente las determinaciones propias de los planes parciales y potestativamente las de los proyectos de urbanización. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán en todo caso los establecidos para los planes parciales».

Ocho. Se crea tres nuevos apartados segundo, tercero y cuarto del artículo 30, quedando el actual apartado segundo como apartado quinto:

«2. Son sectores de suelo urbanizable delimitado concertado los promovidos, previa declaración de interés general de la actuación por el Gobierno de Aragón, conjuntamente por la Administración de la Comunidad Autónoma y el Municipio en que se ubiquen, o por ambos con la iniciativa privada, a través de un consorcio o sociedad de capital mayoritariamente público, con objeto de implantar actividades industriales o de servicios de especial importancia, grandes equipamientos colectivos o ejecutar los programas y políticas públicos de vivienda y suelo.

3. Los procedimientos administrativos precisos para la delimitación, ordenación y ejecución de estos sectores se declaran urgentes a los efectos establecidos en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y de contratación administrativa y serán prioritarios para su despacho y tramitación ante la Administración de la Comunidad Autónoma o las entidades locales aragonesas. La aprobación definitiva del planeamiento que delimite sectores de suelo urbanizable delimitado concertado implicará también la declaración de urgencia de la expropiación cuando el planeamiento establezca el sistema de actuación de expropiación, delimite las unidades de ejecución, e incorpore, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados que deberá haberse sometido a información pública en la forma establecida en la propia legislación estatal de expropiación forzosa.

4. Los sectores de suelo urbanizable delimitado concertado para la ejecución de los programas y políticas públicos de vivienda y suelo o, en todo caso, aquellos que autoricen la promoción de vivienda en su ámbito sólo podrán aprobarse en Municipios que tengan obligación de reservar

terrenos para la construcción de vivienda protegida conforme a la normativa de vivienda y, cuando se delimiten y ordenen mediante modificación del plan general vigente, deberán reservar para la construcción de vivienda protegida al menos el doble de los terrenos que hubiesen resultado ordinariamente exigibles en el municipio de que se trate».

Nueve. Se crean dos nuevos apartados 3 y 4 en el artículo 32 con la siguiente redacción:

«3. El plan general de ordenación urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:

- a. Primará la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo.
- b. Se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de diez años.
- c. Salvo que de forma expresa y específica se establezcan criterios y parámetros diferentes, al alza o a la baja, en directrices de ordenación territorial o en un proyecto supramunicipal, el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio no podrá modificar el sistema municipal ni supramunicipal de núcleos de población, ya sea generando nuevos núcleos o alterando los existentes de manera que se modifique significativamente su capacidad o su superficie con respecto a las iniciales, ni podrá prever desarrollos en el horizonte temporal máximo de gestión que impliquen crecimientos cuya ejecución no resulte previsible dentro del mismo en función de criterios tales como las características del municipio, su evolución previsible, la capacidad de las redes y servicios generales prestados por las diferentes Administraciones públicas y la situación de mercado. En la memoria deberán analizarse y justificarse específicamente los desarrollos previstos.
- d. Con carácter indicativo y sin alterar la clasificación del suelo, el Plan General podrá prever los futuros desarrollos que considere coherentes con el modelo de evolución urbana y ocupación del suelo más allá de su horizonte temporal máximo de gestión. La actuación en dichos ámbitos estará condicionada a la previa revisión del Plan General una vez concluido el horizonte máximo de gestión.

4. El modelo de evolución urbana y ocupación del territorio deberá ser específicamente evaluado en el procedimiento de evaluación ambiental del plan general teniendo en cuenta, especialmente, el informe o memoria de sostenibilidad económica al que se refiere la normativa estatal».

Diez. El artículo 34.a queda redactado del siguiente modo:

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

Once. El artículo 38 queda redactado del siguiente modo:

«En el suelo urbanizable no delimitado, el Plan General establecerá, ya sea con carácter general o referido a áreas concretas del mismo, los usos, densidades y edificabilidades globales, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, la delimitación de sectores o, en su defecto, las condiciones para proceder a su delimitación garantizando su adecuada inserción en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a la delimitación posterior. Tales criterios podrán establecerse con carácter general o diferenciado para cada una de las áreas en que se hubiera dividido a estos efectos el suelo urbanizable no delimitado y podrán referirse a aspectos tales como los relativos a magnitud, usos, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, mayores reservas de terrenos respecto de las legalmente exigibles para la construcción de viviendas protegidas habilitando a la Administración para tasar su precio o renta, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional y sostenible ambiental y económicamente, todo ello con la finalidad de garantizar la adecuada inserción de cada nuevo sector en la estructura urbanística municipal. En particular, el plan general podrá condicionar la delimitación o desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no delimitado al desarrollo de los de suelo urbanizable delimitado previstos en el mismo».

Doce. El artículo 40 queda redactado del siguiente modo:

«1. Las determinaciones del Plan General establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en la memoria, los planos de información y de ordenación urbanística, incluyendo los mapas de riesgos, los catálogos, las normas urbanísticas y el estudio económico. En el estudio económico se analizará específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

3. En los municipios de más de ocho mil habitantes, los colindantes con ellos y en aquellos otros que se determinen mediante Orden del Consejero competente en materia de urbanismo, la memoria del plan general incluirá un estudio de movilidad que analice los flujos previstos que generará la ejecución del planeamiento y los medios adecuados para encauzarlos atendiendo al principio de movilidad sostenible».

Trece. El artículo 42.2 queda redactado del siguiente modo:

«2. Sólo podrá denegarse la aprobación definitiva motivadamente, por falta de cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, incluidas las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como cuando el Plan no respete los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente, patrimonio cultural u otras que, como consecuencia de los desarrollos previstos, exigiesen la programación de inversiones estatales o autonómicas para la dotación de infraestructuras y servicios a los ámbitos urbanizados en ejecución del planeamiento».

Catorce. Al final del artículo 48 se añade el siguiente inciso:

«Deberá incluirse asimismo un estudio detallado de riesgos, estudio económico que analice el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos».

Quince. Se modifica el apartado segundo del artículo 72 y se crea un nuevo apartado tercero con la siguiente redacción:

«2. Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio o 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 y otros.

3. Se considerará sustancial en todo caso la alteración que determine, por sí misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado, la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado».

Dieciséis. Se crea un nuevo apartado 4 en el artículo 74 con la siguiente redacción:

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

Diecisiete. Se crea un nuevo apartado 4 en el artículo 77 con la siguiente redacción:

«4. La determinación de la ubicación de un proyecto supramunicipal en el acuerdo de declaración del interés supramunicipal comporta la declaración de utilidad pública por tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por dos años más por causa justificada, previa audiencia a los propietarios afectados. Asimismo, cuando se hayan cumplido los trámites establecidos en la normativa de expropiación forzosa, comportará también la necesidad de ocupación a los efectos expropiatorios».

Dieciocho. Se crea un nuevo apartado 4 en el artículo 83 con la siguiente redacción:

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

- a. Aquellos cuyo contenido determine la necesaria redacción de un nuevo Plan General o la revisión del vigente.
- b. Los que permitan la percepción de cualesquiera prestaciones, en metálico o en especie, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.
- c. Los que prevean obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las que procedan legalmente sobre el ámbito objeto del convenio en perjuicio de propietarios afectados incluidos en dicho ámbito que no sean parte en el convenio incluso en aquellos supuestos en los que aun siendo asumidas únicamente por las partes firmantes del convenio, se prevea la posterior repercusión o asunción de dichas cargas, aun voluntariamente, por el resto de propietarios».

Diecinueve. El artículo 84.2 queda redactado del siguiente modo:

«Mediando convenio, el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio podrá tener lugar mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública incluido en el ámbito correspondiente o, si lo ofreciese el obligado a ceder, en otros del mismo Municipio. En cualesquiera supuestos en los que se sustituya la forma ordinaria de cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico deberá incluirse en el expediente valoración de dicho aprovechamiento realizada por sociedades de tasación independientes».

Veinte. El artículo 85 queda redactado del siguiente modo:

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

2. Transcurrido el plazo de un año desde la aprobación del plan general de ordenación urbana sin que haya tenido lugar la constitución del patrimonio municipal del suelo se entenderá constituido por ministerio de la ley, quedando sujetos los bienes que lo integren al régimen jurídico establecido en esta Ley.

3. El Consejero competente en materia de urbanismo podrá dispensar a municipios con población de derecho inferior a dos mil habitantes de la obligación de constituir el patrimonio municipal del suelo. En el expediente deberá acreditarse la innecesariedad del patrimonio municipal del suelo atendida la finalidad del mismo de conformidad con esta Ley.

4. La exención quedará sin efecto por ministerio de la Ley, salvo que medie resolución en sentido contrario del Consejero competente en materia de urbanismo, en aquellos municipios que, habiendo sido eximidos, superen durante cinco años consecutivos el umbral demográfico establecido en este apartado. En todo caso, el Consejero competente en materia de urbanismo podrá revocar la exención, a instancia del Municipio o del Director General competente en materia de urbanismo, cuando se alteren sustancialmente las circunstancias que justificaron la exención».

Veintiuno. El apartado primero del artículo 86 queda redactado del siguiente modo:

«1. Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio público del suelo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable o, mediante acuerdo específico del órgano competente, a los usos propios de su destino, entre los que se incluyen en todo caso los siguientes:

- a. Obras de urbanización.
- b. Obtención y ejecución de dotaciones locales en suelo urbano consolidado o de sistemas generales.
- c. Construcción de equipamientos públicos u otras instalaciones de uso público autonómico o municipal, siempre que sean promovidas por las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales.
- d. Actuaciones de iniciativa pública de renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de vivienda.
- e. Gastos de realojo y retorno.
- f. Compra y, en su caso, rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamientos públicos».

Veintidós. El artículo 87 queda redactado del siguiente modo:

«Integrarán el correspondiente patrimonio público del suelo los siguientes terrenos:

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

Veintitrés. Se introduce un nuevo apartado tercero en el artículo 89 con la siguiente redacción:

«El régimen de disposición de los terrenos o aprovechamientos integrantes de los patrimonios públicos del suelo dependerá del uso al que estén destinados de conformidad con los siguientes criterios:

- a. Cuando el planeamiento los destine a usos residenciales sin concretarse en el mismo o mediante acuerdo expreso del órgano municipal competente, que lo sean de vivienda protegida, se enajenarán mediante permuta, conforme a la normativa de vivienda y garantizando la publicidad y concurrencia en los términos establecidos en la normativa de contratación y patrimonio de las Administraciones públicas.
- b. Cuando en virtud del planeamiento o de acuerdo expreso del órgano municipal competente se destinen a usos residenciales de vivienda protegida, se enajenarán mediante concurso, sin perjuicio de su posible adjudicación directa, cuando éste quedase desierto, o de la cesión entre Administraciones, todo ello conforme a la normativa de vivienda.

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

Veinticuatro. El artículo 92 queda redactado del siguiente modo:

«Los municipios, la Administración de la Comunidad Autónoma y sus entidades instrumentales podrán transmitirse terrenos, directamente e incluso a título gratuito, comprendidos los de los patrimonios públicos de suelo, con fines de promoción de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras infraestructuras o instalaciones de uso público o interés social».

Veinticinco. El artículo 102 queda redactado del siguiente modo:

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

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

3. En el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector. En las actuaciones de dotación el aprovechamiento correspondiente al propietario será, además del anterior, el residual resultante de deducir del total el diez por ciento del incremento del aprovechamiento medio atribuido al ámbito correspondiente. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso a la Administración.

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

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

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

Veintiséis. Se crea un nuevo apartado 3 en el artículo 103 con la siguiente redacción, quedando el actual apartado tercero como apartado cuarto:

«3. El Plan General podrá incrementar excepcionalmente y de forma específicamente motivada, incluyendo estudio económico-financiero, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al Municipio hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento del aprovechamiento medio de referencia en aquellos sectores en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al medio en los restantes del suelo urbanizable. No podrá reducirse el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al Municipio en ningún caso».

Veintisiete. Se crea un nuevo apartado 4 en el artículo 121 con la siguiente redacción:

«4. Cualquier persona podrá instar ante el Ayuntamiento la declaración de incumplimiento de los plazos aplicables en el sistema de compensación y su sustitución conforme a lo establecido en el apartado anterior por el sistema de concesión de obra urbanizadora. El Ayuntamiento podrá optar, no obstante, por aplicar un sistema de actuación directa en lugar de fijar el sistema de concesión de obra urbanizadora».

ARTÍCULO 3

Modificaciones de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida

Uno. El artículo 5 queda redactado del siguiente modo:

«1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, deberán establecer, en sectores o unidades de suelo urbano no consolidado o urbanizable cuyo uso característico sea el residencial, las siguientes reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas habilitando a la Administración para tasar su precio o renta:

- a. En Huesca, Teruel y Zaragoza, los terrenos equivalentes, al menos, al cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y el treinta por ciento en suelo urbano no consolidado.

- b. En los municipios con población de derecho superior a tres mil habitantes en todo caso, en los que establezcan los planes de vivienda aprobados por el Gobierno de Aragón, así como, mediando acuerdo del Consejero competente en materia de vivienda, en los municipios que por su relevancia territorial lo requieran, los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado.
- c. En los restantes municipios, las reservas que considere oportunas, que nunca serán superiores a las establecidas con carácter general en la letra b anterior.

2. Para el establecimiento de las reservas de terrenos establecidas en este artículo se seguirán las siguientes reglas:

- a. En suelo urbano no consolidado las reservas se computarán y exigirán respecto de cada unidad de ejecución o, si estuviese delimitado, sector de uso predominante residencial y en suelo urbanizable respecto de cada sector de uso predominante residencial, sin que en ningún caso el cómputo global pueda resultar inferior al porcentaje mínimo anteriormente señalado, sin perjuicio de lo establecido en el apartado tercero.
- b. El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada deberá fijar en los terrenos precisos la calificación correspondiente al uso de vivienda protegida de Aragón. El Plan General, cuando establezca la reserva sobre ámbitos que no ordene pormenorizadamente, podrá remitir al planeamiento de desarrollo la determinación de los terrenos a los que corresponderá la calificación correspondiente al uso de vivienda protegida de Aragón.
- c. El porcentaje de reserva de edificabilidad residencial en cada caso aplicable se aplicará igualmente sobre el número total de viviendas del ámbito de que se trate, que deberán ser igualmente objeto de reserva independientemente de la relación entre techo y vivienda resultante del planeamiento.
- d. Cuando en el ámbito correspondiente existan terrenos de los patrimonios públicos de suelo, la reserva se prorrateará entre los mismos y los de titularidad privada en función de su participación total en el ámbito de referencia, sin que ello condicione en modo alguno la equitativa distribución de los aprovechamientos residenciales resultantes de los procesos de gestión urbanística.
- e. Cuando no sea posible, de conformidad con la normativa sobre calificación de actuaciones protegidas, hacer efectivas total o parcialmente las reservas para la construcción de viviendas protegidas establecidas en esta Ley por resultar inviable la calificación, dichas reservas podrán sustituirse, en las condiciones que establezca el Gobierno de Aragón, por actuaciones de rehabilitación en el exterior del ámbito de actuación, o su equivalente en metálico, por importe equivalente a la diferencia del precio de mercado de los aprovechamientos residenciales no sujetos a protección y el precio máximo medio legalmente establecido para la vivienda protegida.
- f. La cesión de aprovechamiento que legalmente corresponda al Municipio se calculará aplicando el porcentaje procedente a la totalidad de productos inmobiliarios resultantes de la actuación salvo que medie acuerdo con el Municipio.
- g. Los umbrales demográficos se considerarán en el momento de la aprobación inicial del Plan General.

3. No podrán aprobarse inicialmente planes urbanísticos que establezcan la ordenación pormenorizada incumpliendo el régimen de reservas sin previo acuerdo de exención del Gobierno de Aragón. Sólo podrá eximirse de la reserva establecida en este artículo, de manera excepcional y motivada, en los siguientes supuestos:

- a. En ámbitos del mismo sujetos a actuaciones consideradas de renovación o reforma interior conforme a la normativa urbanística. La exención podrá ser total o parcial en función de las mayores cargas de urbanización, dotacionales u otras de carácter público que, por sus características y ubicación, deba asumir la actuación.
- b. En otros ámbitos distintos de los anteriores, siempre que quede garantizado en el instrumento de ordenación correspondiente el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social. La exención podrá ser total o parcial y se compensará necesariamente, en las mismas condiciones y cuantías, en otros ámbitos del municipio, en la misma o diferente clase de suelo. En estos supuestos no podrá aprobarse definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito exento antes de que haya recaído acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que garantice dicho cumplimiento íntegro conforme al principio de cohesión social.

En cualesquiera supuestos, las propuestas de exención podrán ser elevadas al Gobierno de Aragón únicamente por el Departamento competente en materia de urbanismo, a iniciativa propia o del Municipio correspondiente.

4. La calificación del suelo con destino a vivienda protegida de Aragón tendrá carácter permanente, independientemente de la situación jurídica de las viviendas promovidas sobre el mismo.

5. La Administración de la Comunidad Autónoma o los Municipios podrán expropiar los terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas cuando su titular incumpla los plazos establecidos en el planeamiento para edificarlas o, en su defecto, el de dos años desde que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar. El justiprecio se determinará conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. Podrá expropiarse con beneficiario que será

seleccionado mediante concurso conforme a lo establecido en el artículo 3.2 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.'

6. El coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida será establecido en el planeamiento general y será único para todas las tipologías. Mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda se establecerán, justificadamente por referencia a su valor de mercado en relación con el característico, coeficientes de ponderación supletorios respecto de los establecidos por el planeamiento general para todo Aragón o para las concretas áreas geográficas que se determinen.

7. Los Notarios y Registradores exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, proyectos de reparcelación la acreditación del cumplimiento del régimen de reservas establecido en esta Ley y en sus disposiciones de desarrollo. Se considerará acreditado el cumplimiento en todo caso cuando el informe autonómico al planeamiento habilitante así lo considere expresamente».

Dos. Se crea un nuevo apartado tercero en el artículo 8 con la siguiente redacción:

«3. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del veinte por ciento, o del treinta por ciento en el caso de viviendas de precio tasado, de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado que resulte de aplicación por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. En promociones que incluyan diferentes tipologías de vivienda protegida la repercusión de suelo se calculará aplicando el porcentaje que corresponda a cada tipología por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas de las diferentes tipologías».

Tres. Se crea una nueva sección III, rubricada «Regímenes especiales de vivienda en alquiler», en el capítulo tercero del título primero con un único artículo, el 18 bis, con la siguiente redacción:

«1. Las viviendas protegidas en régimen de alquiler, salvo las que otorguen opción de compra, podrán ser adjudicadas por la entidad promotora, directamente o mediante entidad interpuesta según lo establecido en este apartado, conforme a los criterios generales, requisitos y modelos de contrato aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma en los siguientes supuestos:

- a. Cuando se trate de viviendas protegidas en régimen de alquiler promovidas por administraciones públicas o sus entidades instrumentales destinadas a domicilio habitual y permanente de personas físicas mediante arrendamiento u otras formas de cesión justificadas por razones sociales, y adjudicadas, especialmente con fines de integración social, entre jóvenes de hasta treinta y cinco años, personas mayores de 65 años y sus familias, discapacitados, víctimas de la violencia de género o terrorista, familias numerosas, familias monoparentales o personas con discapacidad y sus familias u otros colectivos en situación de riesgo o exclusión social. Estas viviendas podrán ser adjudicadas por la administración pública promotora u otras administraciones públicas o sus entidades instrumentales, así como, por razones de interés público o social, por otras entidades sin ánimo de lucro siempre que, en este último supuesto, se destinen a domicilio habitual y permanente de personas físicas mediante arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda habitual y la residencia colectiva y tengan características adecuadas para atender a los colectivos a que se dirijan.
- b. Cuando se trate de viviendas de promoción privada en régimen de alquiler destinadas a trabajadores de la empresa promotora o de su grupo de empresas, en aquellos supuestos en los que, por la ubicación de la actividad empresarial y los elevados precios de la vivienda en la zona derivados del carácter predominantemente turístico del uso residencial, existan dificultades objetivas de alojamiento.
- c. Cuando se trate de viviendas en régimen de alquiler promovidas por administraciones públicas o sus entidades instrumentales destinadas a trabajadores con contrato de temporada en zonas en las que existan dificultades objetivas de alojamiento. Estas viviendas podrán ser adjudicadas por la administración pública promotora u otras administraciones públicas o sus entidades instrumentales.
- d. Viviendas universitarias, en régimen de alquiler. En estos supuestos podrá convenirse con la universidad correspondiente la forma de gestión de las viviendas y el procedimiento de adjudicación.

2. En todos los supuestos del apartado anterior no será preciso cumplir los requisitos de inscripción en el Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas de Aragón ni la inscripción previa de los adjudicatarios. No obstante, la adjudicación deberá comunicarse al Registro para la constancia y control del arrendamiento u ocupación de las viviendas, a los efectos establecidos en su normativa reguladora. Podrán establecerse para ello procedimientos de comunicación telemática.

3. Queda habilitado el Departamento competente en materia de vivienda para desarrollar mediante Orden lo establecido en este artículo».

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Programación de sectores residenciales de suelo urbanizable concertado

1. Dentro del plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Decreto-ley, el Consejero competente en materia de vivienda acordará la formulación del catálogo de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado previstos para el próximo cuatrienio, que se tramitará y tendrá rango de directriz sectorial de ordenación del territorio.

2. La aprobación del catálogo por el Gobierno de Aragón surtirá los efectos establecidos en la normativa de ordenación del territorio e implicará, además, la declaración de interés general de las actuaciones incluidas en el mismo.

3. El Gobierno de Aragón, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda, podrá declarar el interés general de actuaciones en sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado antes de la aprobación del catálogo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

TRANSITORIA PRIMERA

Instrumentos urbanísticos vigentes

1. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de este Decreto-ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios al mismo y se adaptarán a este Decreto-ley cuando se proceda a su revisión, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en las disposiciones transitorias segunda, tercera, cuarta, sexta y novena.

2. Las normas subsidiarias municipales se revisarán o modificarán a través del procedimiento establecido para los planes generales en la legislación urbanística. En todo caso, cuando se proceda a su revisión deberán adaptarse a la misma.

TRANSITORIA SEGUNDA

Modificaciones de instrumentos urbanísticos vigentes

A las modificaciones de instrumentos urbanísticos vigentes que se aprueben inicialmente tras la entrada en vigor de este Decreto-ley les será de aplicación lo establecido en el artículo 72, apartados 2 y 3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en la redacción dada por este Decreto-ley.

TRANSITORIA TERCERA

Régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación

1. Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de este Decreto-ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias cuarta, sexta y novena.

2. Los procedimientos de adaptación o modificación iniciados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial o se presentó la solicitud de homologación ante la Administración de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias cuarta, sexta y novena.

TRANSITORIA CUARTA

Régimen transitorio del suelo urbanizable

En el suelo urbanizable no delimitado clasificado bajo el régimen resultante de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, no podrán aprobarse Planes Parciales en tanto se incorpore al planeamiento general el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio regulado en los apartados tercero y cuarto del artículo 32 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, introducido por este Decreto-ley. Excepcionalmente, en estos supuestos, el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio podrá incorporarse al planeamiento general por el procedimiento de modificación.

TRANSITORIA QUINTA

Régimen aplicable a los proyectos supramunicipales

El régimen de los proyectos supramunicipales establecido en este Decreto-ley no será de aplicación a los proyectos supramunicipales que hayan sido aprobados antes de su entrada en vigor salvo que el Gobierno de Aragón, a propuesta del Departamento promotor, acuerde lo contrario.

TRANSITORIA SEXTA

Aprovechamiento subjetivo

Lo establecido en los artículos 102 y 103 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en la redacción dada por este Decreto-ley no será de aplicación cuando a su entrada en vigor se hubiesen aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación, el proyecto expropiatorio o el proyecto de obras ordinarias correspondientes a la actuación de que se trate o se hubiese otorgado licencia condicionada a la simultánea ejecución de la urbanización.

TRANSITORIA SÉPTIMA

Régimen transitorio de los convenios urbanísticos

Quedarán sujetos a lo establecido en este Decreto-Ley los convenios urbanísticos que no hayan sido definitivamente aprobados y suscritos a su entrada en vigor.

TRANSITORIA OCTAVA

Constitución de los patrimonios municipales de suelo

1. Transcurrido el plazo de un año desde la entrada en vigor de este Decreto-Ley sin que haya tenido lugar la constitución del patrimonio municipal del suelo en municipios obligados a ello se entenderá constituido por ministerio de la ley.

2. La obligación de constituir el patrimonio público de suelo se extiende a los municipios que disponen de normas subsidiarias municipales, aun cuando no hayan sido adaptadas como plan general. En defecto de acto municipal de constitución, el patrimonio municipal del suelo se entenderá constituido una vez transcurran seis meses desde su entrada en vigor.

TRANSITORIA NOVENA

Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida

1. El régimen de reservas establecido en este Decreto-ley se aplicará desde su entrada en vigor conforme a las siguientes reglas:

- a. La reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en suelo urbano o urbanizable, conforme a lo establecido en este Decreto-ley, será de aplicación en todo caso cuando se proceda a la revisión o modificación del planeamiento general vigente.
- b. En el suelo urbano no consolidado en todo caso, así como en el suelo urbanizable cuya ordenación pormenorizada hubiese sido definitivamente aprobada a la entrada en vigor de este Decreto-ley, no resultará de aplicación el régimen de reservas establecido en el mismo salvo que se proceda a la revisión o modificación del planeamiento antes de su ejecución. No obstante, será de aplicación el régimen de reservas establecido en este Decreto-ley cuando transcurran los plazos previstos para su desarrollo o en su defecto el de tres años desde la entrada en vigor de este Decreto-ley, y ésta no se haya llevado a efecto por causa no imputable a la Administración. Se entenderá que no se ha llevado a efecto el desarrollo cuando no se hayan aprobado todos los instrumentos de gestión precisos para ejecutar la urbanización y ésta se haya iniciado materialmente.
- c. En el suelo urbanizable cuya ordenación pormenorizada no hubiese sido definitivamente aprobada antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley se aplicará el régimen de reservas establecido en el mismo.

2. Cuando de conformidad con esta disposición el planeamiento de desarrollo haya de establecer reservas, los umbrales demográficos se considerarán en el momento de su aprobación inicial.

3. Los Municipios que a la entrada en vigor de este Decreto-Ley estén obligados a realizar reservas conforme a la normativa anterior continuarán estándolo, independientemente de su población, conforme al régimen que resulte de aplicación en cada caso.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Derogación por incompatibilidad

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

2. Quedan expresamente derogados el apartado cuarto del artículo 153 y los artículos 215 a 219 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

DISPOSICIONES ADICIONALES

FINAL PRIMERA

Desarrollo reglamentario

Se faculta al Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo de este Decreto-Ley.

FINAL SEGUNDA

Entrada en vigor

Este Decreto-Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de Aragón*.

Copyright © 2001 AULOCE, S.A.
Todos los derechos reservados