



**TITULO VIII.**  
**DESARROLLO Y GESTIÓN**  
**DEL PLAN GENERAL**





# **CAPITULO I. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**





## **CAPITULO I. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

### **1. PLANES PARCIALES**

Tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable en el caso de que no dispongan de dicha ordenación.

#### **1.2. Contenido y documentación**

El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se regirán por lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón y en el Reglamento de Planeamiento de Aragón (RPA), de acuerdo con los criterios que para cada documento se detallan en los artículos posteriores.

Los Planes Parciales podrán contener las determinaciones propias del Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán. Podrán tramitarse simultáneamente con los Planes Parciales, en expediente separado, cualquier Instrumento de Gestión urbanística.

#### **1.3. Memoria de los Planes Parciales**

La memoria de los planes parciales incluirá, al menos, los siguientes contenidos:

- Justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de la formulación del Plan Parcial, de acuerdo con lo establecido en el Plan General.
- Exposición de todos aquellos aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación y la ejecución, con el siguiente contenido mínimo:
  - o Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas y otras.
  - o Los usos de los terrenos de las edificaciones y las infraestructuras existentes.
  - o Estudio de la propiedad del suelo, con descripción de servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.
- Exposición y análisis de los objetivos y los criterios de la ordenación en función de las determinaciones del plan general, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.
- Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del plan, y justificación de que la elegida responde con ventaja a los objetivos planteados, de acuerdo con los criterios que se hubieran adoptado. Se acreditará que la solución propuesta constituye una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su dotación de

equipamientos, coherente en su sistema de espacios libres e integrados con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

- Se incluirá como anejo a la memoria una síntesis cuantitativa de su contenido, expresada en forma de tabla o cuadro con expresión, al menos, de los siguientes extremos:
  - o Superficie total del sector ordenado por el plan parcial.
  - o Superficie de los sistemas generales que el plan general incluye o adscribe al sector.
  - o Superficie del viario público ordenado por el plan parcial, cotejada con el mínimo exigido por el plan general.
  - o Superficie de parques y jardines públicos ordenados por el plan parcial, cotejada con la de cesión obligatoria establecida por el Reglamento de Planeamiento y el Plan General.
  - o Superficie de las parcelas destinadas a equipamientos y servicios, diferenciándose los públicos y los privados, y cotejándose con las cesiones obligatorias establecidas por el Reglamento de Planeamiento.
  - o Superficie total de suelos de cesión, desglosándose sistemas generales y locales.
  - o Superficie total de suelos privados, desglosándose los del sistema de equipamientos dimensionada según módulos y el resto.
  - o Superficie edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras entidades a las que se refiera la ordenación.
  - o Índice de edificabilidad sobre superficie bruta del sector.
  - o Índice global de edificabilidad destinada a usos lucrativos sobre superficie neta del sector, e índices pormenorizados de edificabilidad sobre superficie neta en las diferentes manzanas, parcelas o unidades de suelo a que se refiera la ordenación (cada una corresponderá a una zona pormenorizada en planos y normas urbanísticas).
  - o Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios (excluidos los espacios libres de ocupación de las parcelas).
  - o Altura máxima edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.
  - o Dotación de plazas de estacionamiento, cotejada con los mínimos normativos.



#### **1.4. Normas zonales de los Planes Parciales**

El Plan Parcial contendrá unas normas zonales reguladoras de los usos del suelo y de la edificación pública y privada, y de todas las zonas contempladas por la ordenación, incluidas las de equipamiento. Las normas urbanísticas seguirán el modelo de las normas zonal del Plan General, remitiéndose a sus definiciones generales y a las condiciones genéricas establecidas por éste para las zonas de edificación en manzana residencial cerrada, en bloque residencial abierto y en zonas de usos productivos.

La regulación pormenorizada deberá incluir todas las condiciones de ordenación necesarias para el otorgamiento de licencias de edificación, salvo que se remitan a estudios de detalle aquellas que sean susceptible de ello según la caracterización legal de esta figura.

#### **1.5. Delimitación de Unidades de Ejecución y Plan de Etapas de los Planes Parciales**

En el Plan Parcial habrá de preverse la delimitación de unidades de ejecución dentro de cada sector y las etapas temporales en las que se prevea la ejecución material de obras.

El Plan Parcial contendrá un plan de etapas para su ejecución, acorde con el plano correspondiente.

Se señalará en el plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada etapa.

Además, este documento del Plan Parcial contendrá la duración de la etapa, con establecimientos de plazos para la presentación a trámite del instrumento de gestión y del proyecto de urbanización y la implantación de los servicios y para la solicitud de las licencias de edificación.

El plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantengan la coherencia del plan, se cumplan las determinaciones establecidas y se garanticen la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

Si resulta aconsejable, podrá establecer dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando las circunstancias que hayan de motivar la elección de una u otra alternativa.

### **1.6. Estudio económico y financiero de los planes parciales**

El Plan Parcial contendrá un estudio económico y financiero en el que se exprese el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, y se indiquen las fuentes de financiación de su ejecución, ya sean públicas o privadas.

La evaluación económica de los costes de la urbanización detallará su coste de ejecución material aproximado, incluyendo todos aquellos servicios que legal y reglamentariamente sean exigibles en el momento de su redacción y aprobación.

Sobre el total de coste de ejecución material, se sumarán el beneficio industrial, los gastos generales y la repercusión del impuesto sobre el valor añadido u otro similar que lo sustituya, obteniéndose finalmente el coste de urbanización como la suma de todos estos conceptos.

Cuando, con ocasión de la ejecución del Plan Parcial, hayan de realizarse obras que corresponden a los Sistemas Generales previstos por el Plan General, el estudio económico y financiero precisará su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.

### **1.7. Planos de información de los planes parciales**

En los planes de información se reflejará la situación y el tratamiento de los terrenos en el Plan General, así como su estado actual en cuanto a su morfología construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

La información gráfica habrá de referirse a los planes parcelarios oficiales en el municipio y contendrá los planos que sean reglamentariamente exigibles en cada momento.

### **1.8. Planos de ordenación de los planes parciales**

Cuando correspondan a representaciones en planta, los planos de ordenación del Plan Parcial se realizarán sobre la base del plano topográfico rectificado, y contendrán en todo caso la representación de la delimitación del sector y de la ordenación de su entorno, así como de los elementos preexistentes conservados.

Como mínimo se incluirán los siguientes, sin perjuicio de lo que se establezca por la normativa aplicable en cada momento:

- Plano de zonificación
- Plano de la trama viaria





- Planos de características de zonas verdes y espacios libres públicos
- Plano de esquema de las redes de servicios
- Plano de delimitación de unidades de ejecución
- Planos de imagen, de impacto sobre el medio exterior al sector, de detalle y cuantos otros fueran oportunos para la mejor representación y comprensión de la ordenación proyectada.

### **1.9. Planes parciales de iniciativa particular**

Además de los documentos reseñados en los artículos anteriores, los planes parciales que ordenan urbanizaciones de iniciativa privada, deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

- Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa, expresando su condición o no de propietarios de los terrenos incluidos en el Plan Parcial.
- Relación de propietarios afectados y demás titulares afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.
- Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.
- En Suelo Urbanizable No Delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
- Propuesta de mejora de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas a costa de quien impulse la iniciativa de planeamiento, especialmente mediante el incremento de cesiones de aprovechamiento y terrenos reservados para la construcción de viviendas protegidas.

## **2. PLANES ESPECIALES**

### **2.1. Contenido y documentación**

Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del PGOU, y en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial.
- Estudios complementarios, en su caso.
- Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- Normas urbanísticas adecuadas al objeto y características del Plan Especial.
- Ordenanzas.

- Normas de protección, recuperación o revitalización cuando se trate de planes especiales de esa naturaleza.
- Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de obras de infraestructuras y de saneamiento.
- Plan de etapas.
- Evolución de costes.

## **2.2. Finalidad y procedimiento**

Se podrán formular planes especiales en desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General.

El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 57 ó 60 de la Ley Urbanística de Aragón.

## **2.3. Plan Especial de Reforma Interior**

Sólo podrán formularse en desarrollo de este Plan General en Suelo Urbano No Consolidado para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sujetas a reforma interior (zona de la azucarera, zona de la antigua papelera), conforme al procedimiento señalado en el punto anterior.

## **2.4. Contenido y documentos**

Las determinaciones y documentos de los planes especiales de reforma interior serán los adecuados a sus objetivos y, como mínimo salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los planes parciales en la Ley Urbanística de Aragón y en este Plan. Contendrán en todo caso:

- La delimitación de las Unidades de Ejecución.
- Los plazos de ejecución.
- Determinación de la forma de gestión.
- Bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, cuando no hubieran sido establecidas en el Plan General.

Los planes especiales de reforma interior podrán contener las determinaciones propias del Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán. Podrán tramitarse simultáneamente con los Planes de Reforma Interior, en expediente separado, cualquier Instrumento de Gestión Urbanística.



## **CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**





## **CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

### **1. ALTERNATIVAS**

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

El horizonte temporal máximo de gestión previsto en este P.G.O.U. es de diez (10) años.

En Suelo Urbano Consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de linderos, en su caso.

En el Suelo Urbano No Consolidado incluido en Actuaciones de dotación, la gestión urbanística se efectuará mediante reparcelación material o económica en unidad continua o discontinua.

En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas sobre Unidades de Ejecución, que se desarrollarán mediante las modalidades de gestión previstas en la Ley Urbanística de Aragón.

### **2. MODALIDADES DE GESTIÓN**

La gestión de las actuaciones aisladas corresponderá a la Administración, con las finalidades establecidas en la Ley Urbanística de Aragón, mediante la aprobación de Proyectos de obras ordinarias o a cualquier persona, con la finalidad de completar la urbanización en parcelas y solares existentes o previa normalización de fincas.

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

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



### **3. DELIMITACIÓN Y DESARROLLO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**

Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que permitan, el cumplimiento de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En Suelo Urbano No Consolidado podrán ser discontinuas.

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

La delimitación de Unidades de ejecución se contiene en este P.G.O.U. o en los Programas de compensación o urbanización, que podrán asimismo modificar las delimitadas en los Instrumentos de planeamiento.

El plazo máximo para la ordenación y aprobación de los Proyectos de Urbanización de las diferentes Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado, queda fijado en las fichas incorporadas en el Anexo de este P.G.O.U., y su incumplimiento habilitará al municipio para denegar la admisión a trámite de las iniciativas que se planteen.



## **CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**







## **CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

La ejecución del Planeamiento urbanístico corresponde a los municipios y se desarrollará conforme a lo establecido en la Ley Urbanística de Aragón y en las presentes Normas.

### **1. CARGAS DE URBANIZACIÓN**

La carga de urbanización que han de sufragar los propietarios son las correspondientes a los costes de urbanización, los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la urbanización.

Los costes de urbanización que han de sufragar los propietarios afectados comprenderán, los siguientes conceptos:

- El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales previstas en los Planes, Programas y Proyectos, así como las restantes obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios, conforme a las correspondientes reglamentaciones.
- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie y otras ocupaciones que exijan la ejecución de los Planes.
- El coste de los Planes de desarrollo, de los Programas de Compensación o Urbanización y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la Reparcelación.
- En los supuestos de Gestión indirecta por Urbanizador, el coste de los Planes de desarrollo, las alternativas técnicas, los Proyectos de Urbanización y demás gastos acreditados, que se abonará, a quien hubiese promovido útilmente el Planeamiento o alternativa técnica de programa sin resultar adjudicatario.

## **2. EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS FUERA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN**

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

- Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, respecto de todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
- Prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la normativa de contratos de las Administraciones públicas, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde, y a los costes íntegros de urbanización por el municipio en cuantía suficiente, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.
- No utilizar la construcción hasta no estar concluida la obra de urbanización y establecer dicha condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización a la edificación comportará:

- La pérdida de la garantía.
- La caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.



## **ANEJO I. FICHAS DE ÁREAS DE SU-NC**





## **FICHAS P.E.R.I.**