



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE ARAGÓN





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	16
Proyecto de Ley modificación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.	17
PARTE PRIMERA	20
Legislación urbanística de Aragón.	20
Capítulo 1. Ley del suelo de Aragón. Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.	20
Decreto-Ley 1/2017, de 3 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.	24
Ley 1/2021, de 11 de febrero, de simplificación administrativa	24
Disposición Final 8ª. Modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio.	24
TALLER DE TRABAJO	25
Análisis comparativo de todos los artículos del texto refundido en comparación con la antigua ley del urbanismo de Aragón.	25
Capítulo 2. Ordenación del Territorio de Aragón.	179
Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.	179
1. Organismos responsables de la ordenación del territorio.	180
2. Instrumentos de planeamiento territorial de Aragón.	180
La Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.	181
Las Directrices de Ordenación Territorial	181
3. Los Programas de Gestión Territorial.	181
4. Instrumentos de información territorial.	182
El Sistema de Información Territorial de Aragón.	182
Documentos Informativos Territoriales.	182
5. Instrumentos complementarios de ordenación del territorio.	183
6. Instrumentos de protección, gestión y ordenación del paisaje.	183
7. Sistemática del Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.	184
8. Normas derogadas.	184
TALLER DE TRABAJO	186
Aspectos básicos del Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.	186
1. Órganos de la Comunidad Autónoma específicamente encargados del desarrollo de la función pública de ordenación del territorio.	186
2. Participación ciudadana.	186
3. Instrumentos de planeamiento territorial.	187



4. Instrumentos de información territorial.	188
5. Instrumentos complementarios de ordenación del territorio.	188
TALLER DE TRABAJO	190
Decreto-Ley 1/2017, de 3 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.	190
PARTE SEGUNDA	196
Tipología del suelo y planeamiento urbanístico.	196
Capítulo 3. Clases de suelo	196
1. Régimen urbanístico del suelo.	196
2. Clasificación y categorías del suelo.	196
a. Suelo urbano	197
b. Suelo urbanizable	198
c. Suelo no urbanizable	198
3. Obligaciones del promotor En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado.	199
Capítulo 4. Planeamiento urbanístico.	202
1. El plan general de ordenación urbana (PGOU).	202
2. Planes parciales.	208
3. Planes especiales.	213
4. Estudios de detalle.	214
5. Ordenanzas de edificación y urbanización.	215
TALLER DE TRABAJO	216
Decreto-Ley 1/2017, de 3 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.	216
Reforma de los artículos 39 (que lleva por rúbrica "Tanteo y retracto") y 44 ("Régimen urbanístico"), que se ubican dentro del Capítulo II del Título III, que regula los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.	217
TALLER DE TRABAJO	224
La Norma Técnica de Planeamiento de Aragón, NOTEPA.	224
Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).	226
TALLER DE TRABAJO	288
Formularios. Tramitación del Plan General de Ordenación Urbana en el urbanismo de Aragón.	288
1. La documentación del Plan General de Ordenación Urbana en el urbanismo de Aragón.	288
2. Tramitación del procedimiento.	290
3. Providencia de alcaldía para proceder a la elaboración y posterior aprobación del Plan General de Ordenación Urbana	291
4. Providencia de alcaldía para Encargar la elaboración y redacción del Documento Avance del Plan General de Ordenación Urbana	296
5. Diligencias, dictámenes de la comisión informativa y acuerdo del pleno.	297
6. Alegaciones y otras providencias.	301



7. Acuerdo del pleno de aprobación provisional. _____	318
TALLER DE TRABAJO _____	321
Formularios. Procedimiento del aprobación de plan parcial iniciativa municipal. ____	321
1. Providencia de alcaldía _____	324
2. Informe de secretaría _____	325
3. Providencias y oficios. _____	329
4. Informes sectoriales y oficios. _____	331
5. Certificado de secretaría sobre las alegaciones presentadas. _____	333
6. Aprobación de plan parcial (iniciativa no municipal). _____	345
TALLER DE TRABAJO _____	368
Formularios. _____	368
1. Plan especial de desarrollo de plan general (iniciativa municipal) _____	368
2. Aprobación de plan especial de desarrollo de plan general (iniciativa no municipal) _____	383
TALLER DE TRABAJO _____	400
Formularios de aprobación de estudio de detalle. _____	400
TALLER DE TRABAJO _____	413
Formularios. Aprobación de proyecto de urbanización. _____	413
PARTE TERCERA _____	425
Licencias urbanísticas _____	425
Capítulo 5. Licencias urbanísticas. _____	425
1. La licencia urbanística. _____	425
2. La declaración responsable en materia de urbanismo. _____	426
3. Licencias para la edificación y urbanización simultáneas. _____	427
4. Procedimiento _____	428
TALLER DE TRABAJO _____	430
Caducidad de licencias en Aragón. _____	430
PARTE CUARTA _____	432
Convenios urbanísticos _____	432
Capítulo 6. Convenios urbanísticos. _____	432
1. Convenios urbanísticos. _____	432
2. Convenios de planeamiento. _____	433
3. Convenios de gestión. _____	434
TALLER DE TRABAJO. _____	435
Formularios. Aprobación de convenio urbanístico de gestión. _____	435
TALLER DE TRABAJO _____	447
Formularios. Modelo de convenio urbanístico de gestión _____	447
PARTE QUINTA _____	450



Gestión urbanística _____	450
Capítulo 7. Parcelaciones urbanísticas. _____	450
1. Parcelaciones urbanísticas. _____	450
2. Parcelas indivisibles. _____	450
3. Régimen legal de las parcelaciones. _____	451
4. Licencia de parcelación urbanística. _____	451
5. Regularización de parcelaciones ilegales _____	451
Capítulo 8. Reparcelación urbanística. _____	452
1. Reparcelación urbanística. _____	452
2. Clases de reparcelación. _____	452
a. Reparcelación voluntaria. _____	452
b. Reparcelación forzosa. _____	453
c. Reparcelación económica. _____	455
3. El proyecto de reparcelación. _____	455
4. Efectos de la reparcelación y suspensión de licencias. _____	455
TALLER DE TRABAJO _____	457
Formularios. _____	457
Aprobación del proyecto de reparcelación forzosa _____	457
TALLER DE TRABAJO _____	469
Formularios. _____	469
Aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria _____	469
Capítulo 9. Juntas de compensación. _____	480
1. La gestión indirecta por compensación. _____	480
2. Documentación y procedimiento en el sistema de compensación. _____	481
3. La junta de compensación. _____	484
4. Escritura pública de constitución de la Junta de compensación. _____	484
5. Responsabilidad de la junta de compensación. _____	485
Capítulo 10. Las entidades urbanísticas de conservación en Aragón. _____	486
1. Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. _____	486
Entidades urbanísticas colaboradoras _____	486
Recepción y conservación de las obras de urbanización. _____	486
La recepción de las obras de urbanización. _____	487
2. Decreto 210/2018, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____	488
3. Participación de los propietarios en la gestión urbanística mediante las entidades urbanísticas colaboradoras. _____	489
a. Clases de Entidades urbanísticas colaboradoras. _____	489
Las juntas de compensación. _____	489
Las asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de gestión directa por cooperación. _____	489
Las agrupaciones de interés urbanístico en el sistema de gestión indirecta por urbanizador. _____	489
Las entidades de conservación. _____	489
Las juntas de rehabilitación. _____	489



Las entidades colaboradoras en la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón.	489
Las juntas provisionales.	489
b. Composición de las entidades urbanísticas colaboradoras	489
c. Régimen jurídico	490
1. Constitución	490
2. Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.	491
3. Eficacia administrativa de la constitución.	491
4. Órganos de gobierno y administración.	491
5. Transmisión de la titularidad	491
6. Adopción de acuerdos	492
4. Juntas de Compensación.	492
a. El sistema de compensación	492
b. Requisitos	493
c. Plazo	493
d. Documentación.	494
e. Aprobación definitiva y efectos registrales de la afección de los terrenos.	494
f. Constitución en escritura pública.	495
g. Selección de una empresa urbanizadora.	496
h. Estatutos	496
i. Bases de actuación	498
j. Proyecto de reparcelación	500
k. Ejecución de las obras de urbanización.	500
l. Financiación de la obra de urbanización	502
m. Disponibilidad de los terrenos	502
1. Afección de los terrenos al pago	502
2. Obras de urbanización	503
3. Recepción de las obras	503
n. Responsabilidad de la junta.	503
5. Asociaciones Administrativas de Cooperación	504
a. Constitución	504
b. Composición	505
c. Funciones	505
6. Agrupaciones de Interés Urbanístico.	506
a. Propietarios en caso de gestión indirecta por urbanizador.	506
b. Funciones	506
7. Entidades de Conservación	507
a. La imposición de la obligación de conservación	507
b. Funciones	508
c. Constitución de las entidades de conservación	508
d. Cuotas	509
e. Estatutos	509
f. Duración	510
8. Juntas de Rehabilitación	510
a. Concepto de juntas de rehabilitación.	510
b. Organización	511
c. Funciones	511
d. Régimen jurídico	511
e. Constitución	512
f. Funcionamiento	513
9. Entidades colaboradoras en la ejecución de Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.	514
a. Ejecución de la actuación por el sistema de compensación.	514
b. Juntas de compensación	515
c. Proyecto de reparcelación	515
d. Recepción de la urbanización y cesiones	516



e. Conservación _____	517
10. Juntas Provisionales _____	517
a. Concepto _____	517
b. Constitución. _____	518
c. Disolución. _____	520
TALLER DE TRABAJO _____	521
Las entidades urbanísticas de conservación en Aragón. _____	521
1. Clases de entidades urbanísticas colaboradoras _____	521
2. Régimen jurídico y funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras. _____	522
3. Componentes de las entidades urbanísticas colaboradoras. _____	522
4. Constitución: escritura pública y su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras. _____	522
5. Efectos jurídicos de carácter administrativo del acto constituyente de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	523
6. Disolución y liquidación de las entidades urbanísticas colaboradoras. _____	524
TALLER DE TRABAJO _____	526
Las Juntas de Rehabilitación en el Decreto 210/2018, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____	526
1. Concepto de juntas de rehabilitación. _____	526
2. Organización _____	527
3. Funciones _____	527
4. Régimen jurídico _____	527
5. Constitución _____	528
6. Funcionamiento _____	528
Capítulo 11. El agente urbanizador en Aragón. _____	530
1. Concepto del agente urbanizador. _____	530
2. Los programas de urbanización. _____	530
a. Concepto. _____	530
b. Documentación de los programas de urbanización. _____	531
c. Alternativa técnica. _____	532
d. Proposición jurídico-económica. _____	533
3. Estatuto del agente urbanizador. _____	535
a. Competencias del agente urbanizador. _____	535
b. Retribución al agente urbanizador. _____	537
4. Cesión y subcontratación de la condición de agente urbanizador. _____	539
5. Responsabilidades del urbanizador. _____	540
6. Derechos y deberes de los propietarios frente al agente urbanizador. _____	542
7. Causas de resolución del contrato para la ejecución del programa de urbanización. _____	542
Capítulo 12. Expropiación forzosa urbanística. _____	545
1. La expropiación forzosa. _____	545
2. Procedimientos expropiatorios especiales por razón de urbanismo. _____	546



3. Procedimiento de tasación conjunta.	546
TALLER DE TRABAJO	549
Expropiación urgente con el fin de realizar obras municipales.	549
PARTE SEXTA	551
Rehabilitación edificatoria y ruina urbanística.	551
Capítulo 13. Actuaciones de rehabilitación urbana.	551
1. Actuaciones de rehabilitación urbana.	551
2. Programa de rehabilitación urbana.	552
3. Edificación forzosa de solares y construcciones en ruina.	553
4. Ejecución sustitutoria del deber de edificar.	553
TALLER DE TRABAJO	556
Caso real. Modelo de resolución municipal de orden de ejecución de obras de conservación de una edificación.	556
TALLER DE TRABAJO	558
Informe de tramitación de los procedimientos administrativos del deber de conservación de edificios y declaraciones de ruina.	558
Capítulo 14. Deber de conservación, inspección y ruina.	573
1. Deber de conservación.	573
2. Inspección periódica de edificaciones.	574
PARTE SÉPTIMA	577
Disciplina urbanística.	577
Capítulo 15. Disciplina urbanística.	577
1. Inspección urbanística.	577
2. Actas de inspección.	578
3. Obras y usos en curso de ejecución.	578
4. Obras terminadas	579
PARTE OCTAVA	580
Formularios.	580
A. REPARCELACIÓN FORZOSA	580
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa	580
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa	585
a. Providencia de alcaldía	585
b. Informe de secretaría	585
c. Providencia de alcaldía	589
d. Publicaciones.	590
e. Notificaciones y certificaciones.	591
f. Providencias.	593
g. Resolución.	593
h. Publicaciones.	594
i. Informes Técnicos.	597
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.	607



1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _	607
a. Modelo 1. _____	607
b. Modelo 2. _____	608
c. Modelo 3. _____	609
d. Modelo 4. _____	610
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	612
3. Notificación a los interesados. _____	613
4. Anuncio. _____	615
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	616
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	617
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	618
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____	619
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____	620
a. Modelo 1. _____	620
b. Modelo 2. _____	621
c. Modelo 3. _____	621
d. Modelo 4. _____	622
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____	624
a. Modelo 1. _____	624
b. Modelo 2. _____	625
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación _____	626
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación__	627
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación _____	627
a. Modelo 1. _____	635
b. Modelo 2. _____	636
13. Proyecto de Reparcelación _____	637
Modelo 1 _____	637
Modelo 2. _____	655
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____	661
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica. _____	672
16. Expediente de normalización de fincas _____	673
17. Apertura del trámite de información pública _____	682
a. Modelo 1 _____	682
b. Modelo 2 _____	682
18. Certificación del resultado del trámite de información pública. _____	684
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____	686
a. Modelo 1. _____	686
b. Modelo 2. _____	686
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____	688
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____	689
a. Modelo 1. _____	689
b. Modelo 2. _____	689
22. Anuncio de aprobación inicial. _____	691



23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados.	692
24. Certificación del resultado del trámite de información pública.	694
25. Tramitación de las alegaciones.	695
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	696
a. Modelo 1.	696
b. Modelo 2.	696
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	699
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	701
a. Modelo 1.	701
b. Modelo 2.	702
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	703
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	704
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	705
a. Modelo 1	705
b. Modelo 2	706
c. Modelo 3	707
d. Modelo 4	708
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	710
a. Anuncio de publicación	710
b. Notificación a los interesados	711
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	713
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	714
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	715
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	716
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	717
a. Formalización mediante escritura pública	717
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	717
c. Protocolización mediante acta notarial	720
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	721
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	723
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	727
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	729
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	730
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	731
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	733
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización)	736



45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____ 739

B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____ 743

- 1. Expediente administrativo del proyecto de compensación _____ 743**
 - a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. _____ 743
 - b. Escrito del propietario único _____ 745
 - c. Actuación municipal _____ 745
 - d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____ 747
 - e. Información pública y notificación a los propietarios. _____ 748
 - f. Adhesión a la Junta de Compensación. _____ 748
 - g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____ 749
 - h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta 751
 - i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación _____ 751
 - j. Informe técnico _____ 752
 - k. Informe jurídico _____ 753
 - l. Aprobación inicial. _____ 753
 - m. Información pública y audiencia de los propietarios _____ 754
 - n. Aprobación definitiva _____ 755
 - ñ. Supuestos especiales. _____ 757

2. Proyecto de Compensación. _____ 758
 a. Formulario de Proyecto de compensación _____ 758

I.- BASES LEGALES _____ 758

II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____ 758

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES ____ 759

IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO . 762

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____ 763

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____ 763

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____ 763

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____ 764

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____ 764

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA _____ 766

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____ 766

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO _____ 767

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____ 767

XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN _____ 767

b. Modelo 2. _____ 768

Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos _____ 776

Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo _____ 777

Parcelas resultantes _____ 777

Gastos de urbanización. Estimación del coste. _____ 781



Cuenta de liquidación provisional _____	782
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación _____	782
I.- BASES LEGALES _____	782
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____	782
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES ____	783
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO _	785
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____	785
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____	785
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____	786
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____	786
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____	786
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO _____	788
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____	788
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO _____	788
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____	789
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación ____	790
COMENTARIOS PRÁCTICOS. _____	790
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA. _____	791
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación. ____	792
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación _____	793
5. Estatutos de la junta de compensación. _____	794
a. Modelo 1. _____	794
b. Modelo 2. _____	825
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines _____	825
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes _____	828
Título III. De los Órganos de Gobierno _____	833
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación). _____	842
a. Modelo 1. _____	842
b. Modelo 2. _____	851
c. Modelo 3 (con urbanizador). _____	856
7. La inscripción registral de la junta. _____	859
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación _____	859
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación. ____	859
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación. _____	860
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación _	861
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento _____	862
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización _____	864
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	866
A) Formulación del proyecto de compensación. _____	866



B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	869
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	869
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	869
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	870
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	870
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	871
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	871
EXPONE	872
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	873
1. Estatutos de la Entidad de Conservación	873
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad	886
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.	888
4. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria	889
5. Información pública: Anuncio.	893
6. Certificación del secretario	895
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)	896
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	897
9. Notificaciones a interesados.	899
10. Anuncio público.	900
11. La asamblea constituyente	901
12. Adhesión a la entidad	902
13. Acta de constitución	903
14. Escritura de constitución.	904
15. Ratificación de la constitución de la entidad	907
16. Acuerdo de disolución de la entidad	908
17. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente	909
18. Requerimiento de las cesiones obligatorias	911
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA	912
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.	912
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios	914
3. Dictamen jurídico.	923
4. Aprobación inicial.	924
5. Anuncios.	925
6. Aprobación definitiva.	926
7. Requisitos administrativos.	927
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.	928
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio	928



2. Descripción del bien expropiado _____	929
3. Descripción de un edificio expropiado _____	930
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	931
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	932
6. Hoja de aprecio de la administración _____	933
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	935
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	937
9. Propuesta de adquisición _____	938
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	939
11. Modelo de convenio _____	940
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	943
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	948
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	948
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. ____	950
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	955
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	958
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	960
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	962
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	964
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	967
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	971
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	974
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	978
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	982
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	985
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	988
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	990
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	992
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	994
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	998



19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.	1000
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS	1003
1. Providencia de alcaldía	1003
2. Informe de secretaría	1004
3. Textos preliminares y diligencias.	1006
4. Publicidad.	1009
5. Alegaciones.	1011
6. Informes técnicos.	1012
7. Textos finales de convenios. Modelo.	1015
8. Diligencias finales.	1018
9. Informes y dictámenes.	1020
10. Acuerdo plenario.	1023



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Legislación urbanística de Aragón. Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.**
- **Clasificación y categorías del suelo. Obligaciones del promotor En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado.**
- **El plan general de ordenación urbana (PGOU). La Norma Técnica de Planeamiento de Aragón, NOTEPA.**
- **Procedimiento del aprobación de plan parcial iniciativa municipal.**
- **Licencias urbanísticas**
- **Convenios urbanísticos**
- **Reparcelación urbanística.**
- **Juntas de compensación.**
- **El agente urbanizador en Aragón.**
- **Expropiación forzosa urbanística.**
- **Actuaciones de rehabilitación urbana.**
- **Deber de conservación, inspección y ruina.**
- **Inspección urbanística.**



Proyecto de Ley modificación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.



El Consejo de Gobierno aprobó de julio de 2021, el Proyecto de Ley modificación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. El proyecto de Ley modificado se remitirá a las Cortes de Aragón para su tramitación parlamentaria por el procedimiento legislativo común.

Los municipios que carecen de Plan General, buena parte de los de menos de 2.000 habitantes, podrán ahora autorizar la rehabilitación de construcciones en barrios rurales o núcleos deshabitados (suelo no urbanizable) si requieren de pequeñas ampliaciones.

Los pequeños municipios que opten por una figura de ordenación menor (Delimitación de Suelo Urbano) podrán además incluir la delimitación de suelos no urbanizables especialmente protegidos que se correspondan con ámbitos ya protegidos por legislación sectorial.

Los municipios de menos de 2.000 habitantes que no cuenten con Plan General Ordinario pueden autorizar en la "zona de borde", limítrofe con el suelo urbano, la construcción de viviendas, almacenes, u otros usos, con un máximo de 300 m², y ello aun siendo Suelo No urbanizable.

En el año 2014 se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, pero en estos años y con la aplicación práctica de los cambios legislativos introducidos en 2013 se requiere una modificación para mejorar la calidad normativa y adecuarla a una realidad cambiante. La modificación de la Ley, impulsada por el departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, busca evitar determinadas discordancias y se centra en varios aspectos.



Con la legislación vigente los municipios que carecen de Plan General, buena parte de los de menos de 2.000 habitantes, no pueden autorizar la rehabilitación de construcciones en barrios rurales o núcleos deshabitados (suelo no urbanizable) si requieren pequeñas ampliaciones para resolver exigencias funcionales.

Se modifica la LUA para que en cualquier municipio se puedan autorizar en esos casos, que incluyen bordas o viviendas tradicionales, ampliaciones del 20% de lo existente, o de 20 m² si fuese superior a ese 20%. Con la modificación que se propone, los pequeños municipios que opten por una figura de ordenación menor (Delimitación de Suelo Urbano) podrán incluir la delimitación de suelos no urbanizables especialmente protegidos que se correspondan con ámbitos ya protegidos por legislación sectorial, tales como las que afectan a Patrimonio Cultural, dominios públicos (carreteras, cauces de ríos, masas forestales protegidas, etc.), o ámbitos de reconocida peligrosidad (inundaciones, riesgos geológicos, etc.). También podrán identificar cualquier inmueble que deba ser protegido por estar integrado en el Patrimonio Cultural aragonés.

Con la legislación vigente, los municipios de menos de 2.000 habitantes que no cuenten con Plan General Ordinario pueden autorizar en la "zona de borde", limítrofe con el suelo urbano, la construcción de viviendas, almacenes, u otros usos, con un máximo de 300 m², y ello aun siendo Suelo No urbanizable. Pero no puede haber más que un edificio por parcela. Con la modificación que se pretende, en una misma parcela podrá haber, por ejemplo, una vivienda y otra edificación auxiliar (pequeño almacén, garaje, etc.) manteniéndose la limitación de 300 m² construidos máximos por parcela.

Con la Ley de urbanismo vigente los Planes Generales solo pueden clasificar como Suelo No Urbanizable especialmente protegido aquellos suelos que ya lo están por legislación sectorial (de Patrimonio, de dominio público hidráulico, carreteras, ferrocarriles, por riesgos naturales, etc.), pero son muchos los municipios con Plan General aprobado con leyes urbanísticas anteriores, que podían clasificar como especialmente protegidos otros suelos no urbanizables.

Además, el régimen de protección de la legalidad es muy diferente si se trata de Especialmente Protegido o si es No urbanizable Genérico. En los primeros la sanción mínima es de 60.000 € y no prescriben hasta los diez años. En los segundos la sanción mínima es de 6.000 € y prescriben a los cuatro años. La modificación pretende un trato homogéneo para todos los municipios, independientemente de que sus Planes sean anteriores o posteriores a la Ley de 2014, considerando a estos efectos como especialmente protegidos solo los así considerados por el vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.

Según la Ley de Urbanismo vigente, la aprobación definitiva de los Planes Generales debe atenerse a las exigencias de la Ley que estaba vigente cuando se aprobaron inicialmente. Pero son muchos los planes cuya tramitación supera los diez, los quince años, lo que supone que, ahora mismo, estamos aprobando planeamiento que responde a normativa de 1999 (la vigente cuando se aprobaron inicialmente) a los que no se puede requerir que cumplan con



determinaciones de las tres leyes posteriores (de 2005, de 2013 y texto refundido de 2104), lo que no parece lo más adecuado. Se propone una modificación en orden a garantizar que ese régimen transitorio tenga límite temporal: si entre la aprobación inicial y la definitiva median más de 10 años, deberán adaptarse a la legislación vigente.

La modificación incluye, además, alguna corrección de errores y la eliminación de disposiciones que ya no tienen aplicación.

La Comunidad Autónoma tiene la competencia exclusiva, tal y como se recoge en el artículo 71.9 del Estatuto de Autonomía, en materia de Urbanismo que comprende el régimen urbanístico del suelo, su planteamiento y gestión y la protección de la legalidad urbanística, así como la regulación del régimen jurídico de la propiedad del suelo respetando las condiciones básicas que el Estado establece para garantizar la igualdad del ejercicio del derecho a la propiedad.



PARTE PRIMERA

Legislación urbanística de Aragón.

Capítulo 1. Ley del suelo de Aragón. Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

