

B) ASUNTOS DE PLANEAMIENTO:

1.-CASTEJÓN DE SOS: Modificación nº 8 del PGOU.....Expediente CPHU 2014/50

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Castejón de Sos, y la documentación que integra el documento de modificación aislada de Plan General se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La modificación aislada nº8 del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Sos tiene un triple objeto: la corrección de errores existentes y actualización de parte de la documentación gráfica del PGOU; la clarificación y mejora de la norma sobre edificabilidad y alturas en el ámbito de la calle El Ral; y la modificación de varios artículos de las Normas Urbanísticas.

SEGUNDO.- El instrumento de planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Castejón de Sos es un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2002, con una serie de prescripciones.

TERCERO.- Con fecha 20 de octubre de 2014 tiene entrada en el registro del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca escrito del alcalde de Castejón de Sos solicitando la emisión de informe sobre la modificación nº8 del PGOU, acompañado de documentación administrativa relativa a la tramitación municipal y del documento técnico de la modificación en soporte papel y CD, suscrito por el arquitecto D. José Luis Espurz Espuña en diciembre de 2013. El ejemplar en soporte papel cuenta con diligencia de aprobación inicial expedida por la secretaría municipal. Dicho documento está integrado por una memoria escrita, planos de información y ordenación y varios anexos. Posteriormente, con fecha 19 de noviembre de 2014 el Ayuntamiento aporta un segundo escrito acompañado del certificado del acuerdo plenario de 12 de noviembre de 2014 y de la documentación técnica (en soporte papel) modificada a resultas de las alegaciones estimadas en dicho acuerdo y del informe del Director General de Patrimonio Cultural. Esta documentación viene suscrita por el mismo técnico redactor con fecha 10 de noviembre de 2014 y diligenciada por la secretaria municipal, e incluye un nuevo plano del núcleo de El Run y la nueva redacción de los artículos 3.1.19 y 2.1.22.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Conforme a la Disposición transitoria cuarta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), habiéndose producido la aprobación inicial de la modificación nº8 del PGOU en julio de 2014 su tramitación atenderá a lo dispuesto en los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón en su redacción modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo(LUAR).

Por tanto, tratándose de una modificación aislada del PGOU su procedimiento de aprobación según el régimen jurídico aplicable es el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el art. 57 de la Ley 3/2009, con las particularidades indicadas en el art. 78.2 de la misma Ley. La aprobación definitiva de la modificación corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para adoptar el presente acuerdo de conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la LUAr, así como el artículo 8.a) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- Tras el estudio de la documentación presentada, por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca se formulan las siguientes consideraciones:

“5) CONTENIDO.

Según indica el apartado 1.3 de la memoria aportada la modificación del PGOU que se plantea afecta a los siguientes aspectos:

a) *Corrección de errores existentes y actualización de parte de la documentación gráfica del PGOU, concretamente:*

- En el núcleo de Ramastué, lo referente a recoger como realizadas las zonas UE-R3 (modificación aislada nº4), zona de la antigua escuela (modificación aislada nº6) e incorporar como modificación la zona junto al centro social (antigua iglesia y cementerio).

- En el núcleo de Liri se delimita con precisión lo público y lo privado (en particular las calles en diferenciación de los espacios libres privados) sin alterar zonas de sistemas generales ni superficie verde pública. Así mismo, se incorporará la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJA de fecha 5 de noviembre de 2007.

- En el núcleo de El Run se define con claridad la zona PR1 totalmente consolidada en la actualidad. No se alteran sistemas generales ni zonas verdes públicas.

b) Clarificar y mejorar, para facilitar su comprensión y aplicación, la norma sobre edificabilidad y alturas en el ámbito de la calle El Ral calificado como Zona de Edificación Extensión del Casco (B).

c) Modificaciones en las Normas Urbanísticas Generales.

A continuación se detalla el contenido de las distintas modificaciones planteadas:

5.1) Corrección de errores existentes y actualización de parte de la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana

a) Núcleo de Ramastué

Respecto a este núcleo existen dos modificaciones aisladas del PGOU que le afectan y que ya están aprobadas definitivamente. Así mismo el PGOU vigente no reconoce el espacio libre público situado en las inmediaciones del centro cultural (entorno antigua iglesia y cementerio) y un tramo de vial público.

Por ello se han incorporado al plano PRO-2d las modificaciones nº4 y nº6 que consisten en la inclusión como suelo urbano no consolidado de la UE-R3 y la ampliación de ocupación del solar de la antigua escuela. Así mismo se procede a graficar con precisión el espacio circundante al centro socio cultural (antigua iglesia) como equipamiento, cementerio y el entorno de antigua iglesia como espacio libre público zona verde y calle adyacente delimitando el vial en su justa trayectoria que había sido invadido por suelo edificable.

b) Núcleo de Liri

En el PGOU vigente existe una confusión entre lo público y lo privado, ya que la delimitación encierra un espacio que deja por exclusión el espacio para vial público. Así nos encontramos que tenemos patios de antiguas casonas, zonas verdes o huertos de casa, etc. que se vienen a clasificar como vial público. También se encontraba mal delimitado el Sistema General de Espacios Libres del barranco.

Por ello se ha realizado un estudio minucioso para discernir claramente lo público de lo privado, los viales de los espacios verdes privados, redefiniendo el espacio libre público zona verde ocupado por las laderas del barranco. De

ahí que sin variar la estructura viaria se haya coloreado como libre privado una gran proporción de suelo urbano que había quedado dentro de la delimitación y por defecto se entendía como viario. Tampoco está recogida en planos la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJA de 5 de noviembre de 2007, por la que se estimó el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. José Antonio Guaus Sierco y se acordó que debía ser clasificada la parcela de autos en el PGOU de Castejón de Sos (Huesca) como suelo urbano consolidado, y el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio de Huesca de 27 de febrero de 2008, que ordenó clasificar como Suelo Urbano Consolidado la parcela que motiva la sentencia de referencia.

El cumplimiento de esta sentencia conlleva la consiguiente modificación del Sector SU-L1, que ve minorada su superficie y el resto de parámetros urbanísticos afectados.

c) Núcleo de El Run

En esta localidad no está reflejado en el plano del PGOU vigente el espacio ya consolidado PR-1 (planeamiento anterior recogido), sino que se plasma todavía como distribución orientativa la distribución de la reparcelación.

Por ello se incorpora la realidad física construida en esta zona anteriormente denominada PR-1, puesto que en estos momentos ya son viales y zonas verdes públicas cedidas al Ayuntamiento. Hay que hacer la mención de que se ha resuelto según reparcelación aprobada y por ello nos encontramos dentro de una manzana (junto a la calle La Fuente) un zona libre privada de uso público (se señala en plano). Así mismo el centro social no tiene la misma configuración en planta que en la reparcelación ya que la forma en triángulo no era constructivamente y como uso apropiada, pero mantiene la superficie y localización junto a la plaza.

Por otra parte, a resultados de la estimación de una alegación presentada por D. Miguel Méndez Ramiro, y siguiendo los mismos criterios adoptados en el núcleo de Liri se modifica la calificación de un pequeño terreno de su propiedad pasando de viario público a espacio libre privado.

5.2) Clarificar y mejorar, para facilitar su comprensión y aplicación, la norma sobre edificabilidad y alturas en el ámbito de la calle El Ral clasificada como Zona de Edificación Extensión del Casco (B)

El PGOU vigente, en su Sección Segunda - Zona de edificación extensión casco (B) y concretamente en su art. 3.1.15 (condiciones de volumen) establece, entre otras determinaciones, lo siguiente:

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será de 0,75 m2/m2, contabilizando la edificación principal y la secundaria, aplicándose de manera general tanto al suelo urbano consolidado como no consolidado que tenga esta clasificación salvo indicación expresamente determinada.

A efectos del cálculo de la edificabilidad por el método del fondo mínimo, únicamente aplicable al suelo urbano consolidado que tenga esta clasificación la profundidad mínima edificable será 8 metros en plantas alzadas y de 12 en planta baja. Con este sistema de cálculo de la edificabilidad nunca se podrá rebasar el índice de 1,75 m2/m2.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: La altura máxima edificable es la señalada en los planos de ordenación para cada manzana o frentes de manzana. Se distinguen 2 grados de altura: planta baja, una planta alzada y aprovechamiento bajo cubierta (B+1+AC) con una altura de fachada de 7,5 metros y planta baja, dos plantas alzadas y aprovechamiento bajo cubierta (B+2+AC) con una altura de fachada de 10,50 m. El primer grado se señala con el número "2" y el segundo grado con el número "3", correspondiente con las plantas permitidas.

Esta redacción puede conducir a error, provocar criterios divergentes en su aplicación y para profanos en materia de urbanismo resulta de difícil comprensión. A su vez y como se ve en las fotografías aportadas como anexo se crea agravio comparativo entre parcelas de la misma manzana. Unas pueden ir a los 10,5 m de altura con baja, 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta y otras por su profundidad no pueden llegar a tal altura e incluso pierden una planta entera, no llegando a poder tener ni siquiera 2 plantas. Por ello se pretende modificar tanto el cálculo de la edificabilidad como las alturas máximas permitidas. Distinguiendo el suelo urbano consolidado del no consolidado. Fundamentalmente porque solamente quedan unos pocos solares edificios antiguos (sobre todo éstos últimos) que no pueden ser edificadas por la poca edificabilidad que se les permitiría en contraposición con el resto edificado, incluso anterior al PGOU.

A estos efectos el documento técnico aportado adjunta un plano con la relación de todas las alturas de los edificios de la calle El Ral a los efectos de comprender mejor el problema existente. También se adjuntan fotos que corroboran la diferencia de altura alcanzada por algunas viviendas en contraposición a otras y algunos solares que no pueden llegar a tenerla. De un estudio pormenorizado de 30 edificios nos encontramos con la siguiente estadística:

Edificios con PB + 1	2	} 53 %
Edificios con PB + 2	11	
Edificios con PB + 2 + ABC	8	
Edificios con PB + 3	7	
Edificios con PB + 3 + ABC	1	
Edificios con PB +5	1	
Solares sin edificar	2	

En cuanto a alturas referidas al alero del edificio la estadística es más representativa respecto de edificios similares:

Edificios hasta 9 metros	8	} 73 %
Edificios hasta 10 metros	8	
Edificios hasta 11 metros	8	

Edificios con más de 11 metros 6

Por ello se propone modificar la regulación quedando de la forma siguiente:

EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima será de 0,75 m²/m², contabilizando la edificación principal y la secundaria en el urbano no consolidado.

En el suelo urbano consolidado que tenga esta clasificación salvo indicación expresamente determinada la edificabilidad máxima será la resultante de aplicar el fondo máximo por el número de alturas señalado en los planos, pudiendo alcanzar la media de la calle (se deberá presentar estudio previo de alturas a tales efectos).

5.3) Modificaciones en las Normas Urbanísticas

a) En el Título Primero (Disposiciones de carácter general) se modificarán y adaptarán a la normativa vigente o simplemente se corregirán los errores en los siguientes artículos:

- En el **artículo 1.1.12** se actualizan las referencias legales incluyendo el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, quedando como sigue (se subrayan los cambios):

Art. 1.1.12 REFERENCIAS ABREVIADAS A TEXTOS LEGALES.

Cuantas veces se haga alusión en las presentes normas urbanísticas en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación, se hace referencia a las disposiciones que asimismo se expresan:

Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (LUA).

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (LSV).

Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP).

Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

- En el **artículo 1.3.5** (delimitación de las unidades de ejecución) se actualizan también las referencias legales incluyendo los artículos 13.2, 68 y 145 de la LUA 2009, quedando como sigue:

Art. 1.3.5 DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las unidades de ejecución se delimitarán teniendo en cuenta los requisitos contemplados en los artículos 13.2 y 145 de la LUA y los principios establecidos en la legislación estatal vigente.

En todo caso, la modificación o supresión de las unidades de ejecución previstas en el Plan General o de las que en desarrollo del Plan General puedan delimitar los Planes Especiales y Planes Parciales, seguirá el procedimiento establecido en el artículo 68 de la LUA y su contenido se ajustará a lo previsto en el artículo 38 del RGU o precepto que lo sustituya.

- En el **artículo 1.3.6** (sistemas de actuación) se actualiza la referencia legal incluyendo el artículo 129.3 de la LUA 2009, quedando como sigue:

Art. 1.3.6 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

La elección y fijación del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución correspondiente y será elegido en cada caso por el Ayuntamiento.

El sistema correspondiente a cada unidad se fija en la ficha de la misma. El procedimiento para cambiar el sistema de actuación será el establecido en el artículo 129.3 de la LUA.

El desarrollo de las distintas unidades de ejecución, según el sistema de actuación elegido, se efectuará de acuerdo con las normas y requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

-El **artículo 1.5.5** (procedimiento para la obtención de licencia) se modifica íntegramente según lo dispuesto respecto a los títulos habilitantes de naturaleza urbanística en la LUA 2009, quedando como sigue:

Art. 1.5.5 PROCEDIMIENTO.

Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las ordenanzas municipales.

Las solicitudes de licencia o, en su caso, las declaraciones responsables, se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes.

Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo máximo de tres meses.

Las comunicaciones previas y declaraciones responsables conformes con el planeamiento y la normativa urbanística surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano competente.

La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.

En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en esta Ley, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

-En el **artículo 1.5.14** (proyectos de edificación) en el contenido del Proyecto de Ejecución se incluye el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y el control de residuos, quedando como sigue:

Art. 1.5.14 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

1. Los proyectos de edificación tendrán por finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes normas urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia urbanística ante el Ayuntamiento.

2. La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación o instalación proyectadas. En ajeno a la memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

b) La documentación podrá presentarse en dos documentos, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 2512/77, de 17 de junio y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación:

- Proyecto básico, conteniendo:

Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativas de las soluciones concretas, justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las normas que le sean aplicables, con el contenido suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.

Planos generales a escala y acotados de plantas, alzados y secciones.

Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

- Proyecto de ejecución, conteniendo:

Memoria de cimentación, estructura y orificios.

Planos de cimentación y estructura, plantas de detalle, esquemas y dimensionado de instalaciones.

Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.

Estado de mediciones.

Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

c) Si por otra parte del proyectista o el promotor se fusionaran en uno sólo ambos proyectos, se presentaría bajo la denominación de "proyecto básico y de ejecución" incluyendo en el mismo todos los aspectos y detalles exigidos para cada proyecto por separado.

d) Asimismo los Proyectos deberán cumplir lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

- En el **artículo 1.6.3** (infracciones urbanísticas) se actualiza la numeración de los artículos legales conforme a la LUA 2009, quedando como sigue:

Art. 1.6.3 INFRACCIONES URBANÍSTICAS. CONCEPTO Y REGULACIÓN.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquélla, siendo de aplicación en

cuanto a su regulación, clases y procedimiento lo previsto en los artículos 274 a 283 de la LUA y en la reglamentación que los desarrolle.

b) En el Título Segundo (Ordenanza general) se modifican los siguientes artículos:

- En el **artículo 2.1.12** (plantas) se añade un tercer supuesto "c", quedando como sigue:

Art. 2.1.12 PLANTAS.

Plantas de un edificio son los distintos niveles donde se distribuye la edificabilidad permitida, distanciados entre sí en la altura libre mínima definida por las ordenanzas.

Se denomina altura libre la distancia entre la cara superior del pavimento hasta la inferior del techo de la planta superior que la delimita.

El número de plantas de una edificación es el cómputo total de las situadas por encima de la rasante, incluyendo el semisótano que sobresalga más de un metro sobre la misma en las condiciones de medición respecto al punto medio de la rasante, la planta baja y las plantas de piso o alzadas. El espacio bajo la cubierta podrá utilizarse como superficie edificable, computándose, de la siguiente manera:

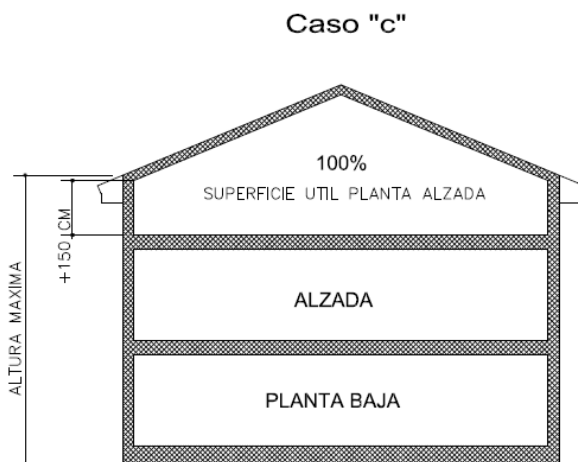
- Caso "a": cuando la cubierta arranque desde el último forjado, según esquema adjunto, se computará el 50% de la superficie de la planta inmediata inferior (Gráfico 7).

- Caso "b": cuando el arranque de la cubierta se eleve hasta un metro de altura por encima del último forjado, según el esquema adjunto, se computará el 75% de la superficie de la planta inmediata inferior (Gráfico 8).

- Caso "c": cuando el arranque de la cubierta se eleve 1,5 metros por encima del forjado, se computará el 100 % de la superficie de la planta. En este caso podrá constituir una vivienda independiente, siempre que se cumpla Código Técnico de la Edificación. (Gráfico 9).

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta nunca puede constituir una unidad de vivienda diferenciada, teniendo necesariamente que estar vinculada a la planta inferior y con acceso desde la misma. En ningún caso la estancia principal o estar se podrá situar bajo la cubierta.

Por debajo de la planta baja únicamente se admitirán dos plantas, ya sean semisótano y sótano o dos sótanos. El Ayuntamiento, excepcionalmente y previa solicitud anterior al proyecto de edificación, podrá autorizar hasta un máximo de tres plantas.



- En el **artículo 2.1.14** (construcciones por encima de la altura), apartado b) y en coherencia con el art. 2.1.12 se añade un uso a los permitidos actualmente, quedando como sigue:

Art. 2.1.14 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

a) La pendiente de la cubierta no será superior al 50% respecto del plano horizontal, ni la altura máxima visible del edificio por encima de la altura máxima permitida excederá 3,50 metros.

b) Bajo la cubierta se permiten los siguientes usos:

- Instalaciones generales del edificio.
- Trasteros que no tengan iluminación directa.

- Estancias secundarias de la vivienda vinculada a la planta inferior, donde necesariamente deberá situarse la sala principal.

- Viviendas independientes siempre que cumplan con artículo 2.1.12 y Código Técnico de la Edificación.

- En los **artículos 2.1.15** (alturas de piso) y **2.1.20** (planta baja) se matiza la regulación de la altura mínima en planta baja para usos distintos de vivienda u oficina, quedando como sigue:

Art. 2.1.15 ALTURAS DE PISO.

La altura mínima libre de cualquier piso, exceptuando el aprovechamiento bajo cubierta, será de 2,50 metros, medida verticalmente de suelo a techo. Se admitirá en las habitaciones no vivideras una reducción de la altura libre hasta 2,20 metros, y en las vivideras esta misma altura mínima sin que sobrepase el 30% de la superficie útil de la dependencia.

La planta baja cuando se destine a vivienda estará elevada al menos 50 centímetros sobre la rasante de la acera, con excepción de las limitaciones que dispongan las viviendas tradicionales existentes en el casco antiguo, que podrán rehabilitarse en igualdad de condiciones.

En planta baja, para otros usos que no sean viviendas u oficinas, la altura mínima será de 3,00 metros medida verticalmente de suelo a techo, o aquella altura mínima que por uso requiera la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Art. 2.1.20 PLANTA BAJA.

Se entiende por planta baja los locales cuyo pavimento se encuentra a nivel de la rasante de la acera o a 60 centímetros como máximo por debajo de ésta medidos en el punto medio de la fachada.

La planta baja cuando se destine a vivienda estará elevada al menos 50 centímetros sobre la rasante de la acera, con excepción de las limitaciones que dispongan las viviendas tradicionales existentes en el casco antiguo, que podrán rehabilitarse en igualdad de condiciones.

En planta baja, para otros usos que no sean viviendas u oficinas, la altura mínima será de 3,00 metros medida verticalmente de suelo a techo, o aquella altura mínima que por uso requiera la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Los usos en planta baja serán los que la zonificación del Plan General permita.

- En el artículo **2.1.22** (paramentos exteriores de los edificios), y atendiendo a la resolución del Director General de Patrimonio Cultural, se incluye el fomento (no obligatoriedad) de la piedra en las fachadas de los edificios situados fuera del casco antiguo, quedando como sigue:

Art. 2.1.22 PARAMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS.

En la construcción de las fachadas podrán utilizarse los siguientes materiales:

- Mampostería de piedra del país. En cascos antiguos, caso de rejuntar las fábricas de mampostería, se hará sin rehundir la junta y utilizando morteros de textura y color similares a los tradicionales del lugar. Fuera del casco antiguo, se fomentará el uso de la piedra en fachadas y los revestimientos continuos de calidad técnica y estética suficientes y acordes con el entorno.

- Fábrica revocada y estucada en tonalidades coherentes con los elementos tradicionales de los cascos antiguos. Si el edificio dispone de un zócalo de mampostería de piedra, éste tendrá una altura coincidente con la altura de la planta baja.

- Madera tratada como elemento básico en construcción y cerramientos y no puramente ornamental, con un espesor mínimo de 2,5 centímetros.

- Toda la madera en exteriores, se teñirá en tonos oscuros con acabado mate. Su uso como cerramiento se limitará a los hastiales e incluso otras zonas, pero siempre basado en la tradición del lugar.

- Los forros de conductos de ventilación o evacuación de humos, y otros cuerpos que emergen sobre cubierta, así como las medianeras vistas, se acabarán igual que las fachadas, sin revestirlos en ningún caso con el acabado de faldones de cubierta.

- El vuelo de los faldones sobre los hastiales será mínimo y se resolverá sin recurrir a canetes. Podrá admitirse excepcionalmente estos vuelos en orientaciones soleadas pero resueltos por prolongación de la estructura interior de la cubierta, todo ello en orden a la tradición constructiva de la zona.

El cuerpo principal del edificio deberá tratarse con igual entidad y características constructivas, al igual que los testeros que vayan a quedar vistos como fachada.

La carpintería exterior podrá ser de madera o de PVC y aluminio en tonos oscuros.

- En el **artículo 2.1.24** (edificios retranqueados: cerramientos) se añade la obligación de construir cerramientos en las parcelas sin edificar, quedando como sigue:

Art. 2.1.24 EDIFICIOS RETRANQUEADOS: CERRAMIENTOS.

Quando la edificación esté retranqueada de la alineación de la vía pública, se podrá construir un cerramiento sobre dicha alineación en las condiciones establecidas para cada zona, si las hubiere.

Los cerramientos macizos deberán tener el mismo tratamiento que las fachadas. También podrán realizarse cerramientos diáfanos compuestos por zócalo y reja o verja metálica. La altura máxima será de 2,50 metros.

El cerramiento será también obligatorio en las parcelas sin edificar.

- En el **artículo 2.2.3** (dimensiones de habitaciones) se modifican algunas de las dimensiones mínimas establecidas, quedando como sigue:

Art. 2.2.3 DIMENSIONES DE HABITACIONES.

Las diferentes piezas que componen una vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

- Estar-Comedor: 18 metros cuadrados y lado mínimo 3 metros, pudiendo inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.
- Estar-Comedor-Cocina: 20 metros cuadrados y lado mínimo 3 metros, pudiendo inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.
- Cocina: 6 metros cuadrados y lado mínimo 1,70 metros.
- Dormitorio sencillo: 6 metros cuadrados y lado mínimo 2,60 metros.
- Dormitorio doble: 10 metros cuadrados y lado mínimo 2,60 metros. Al menos un dormitorio tendrá una anchura mínima de 2,50 metros.

c) **En el Título Tercero** (Disposiciones de carácter particular) se modifican los siguientes artículos:

- El **artículo 3.1.11** (condiciones de volumen-zona casco antiguo) se amplía añadiendo la posibilidad de alcanzar la altura existente en el entorno para viviendas entre medianeras, quedando como sigue:

Art. 3.1.11 CONDICIONES DE VOLUMEN.

(...)

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima sobre parcela neta, una vez deducida la cesión por vial público que pudiera proceder en todos los casos y grados, estará en función de su superficie, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Parcela Neta (Sn)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Sup. Máx, edificable (m ² /techo)
Hasta 100 m ²	2,50	210
100 < Sn > 200 m ²	2,10	350
200 < Sn > 400 m ²	1,75	600
400 < solar	1,50	-

Se facilitará la posibilidad de llegar a la altura existente en el entorno, para viviendas entre medianeras.

Las parcelaciones, segregaciones o agregaciones, que modifiquen la estructura parcelaria existente, en ningún caso podrán desvirtuar la aplicación de los anteriores índices de edificabilidad a las parcelas existentes inicialmente. En todo caso, su formulación requerirá un Estudio de Detalle.

(...)

- En el artículo **3.1.15** (condiciones de volumen-zona extensión de casco) se sustituye la redacción del primer párrafo del apartado EDIFICABILIDAD conforme a lo expuesto en el segundo apartado, quedando como sigue:

Art. 3.1.15 CONDICIONES DE VOLUMEN.

(...)

EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima será de 0,75 m²/m², contabilizando la edificación principal y la secundaria en el urbano no consolidado.

En el suelo urbano consolidado que tenga esta clasificación salvo indicación expresamente determinada la edificabilidad máxima será la resultante de aplicar el fondo máximo por el número de alturas señalado en los planos, pudiendo alcanzar la media de la calle (se deberá presentar estudio previo de alturas a tales efectos).

(...)

- El **artículo 3.1.16** (condiciones estéticas-zona extensión de casco) se modifica indicando que las condiciones estéticas serán iguales a las del casco antiguo, quedando como sigue:

Art. 3.1.16 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las condiciones estéticas serán iguales a las de casco antiguo.

Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, utilizando cuerpos simples de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno, pero evitando fusiones y mimetismos.

- En el **artículo 3.1.18** (condiciones de uso-zona residencial unifamiliar) se añade el uso hotelero a los actualmente permitidos, quedando como sigue:

Art. 3.1.18 CONDICIONES DE USO.

Se permiten los siguientes usos:

* Uso residencial: Vivienda unifamiliar agrupada, en la edificación principal.

* Uso hotelero.

* Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja.

* Oficinas: Despachos profesionales, pequeñas oficinas de empresa no mayores de 120 metros cuadrados.

* Equipamiento: Sin limitaciones.

* Industrial: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e

higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

* Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

* Explotaciones ganaderas de carácter no doméstico. En el núcleo principal se prohíbe todo tipo de instalación ganadera.

* Uso industrial calificado como actividad insalubre, nociva o peligrosa.

- En el **artículo 3.1.19** (condiciones de volumen-zona residencial unifamiliar), y atendiendo a la alegación presentada durante el periodo de exposición pública, se añade un párrafo al apartado LIMITACIONES DE PARCELA y se aumenta de 7 a 7,5 metros la altura máxima en edificios principales y auxiliares, quedando como sigue:

Art. 3.1.19 CONDICIONES DE VOLUMEN.

LIMITACIONES DE PARCELA: La parcela neta mínima deberá tener una superficie no inferior a 200 metros cuadrados, tanto en el suelo urbano consolidado como en el desarrollo del suelo urbano no consolidado. El frente mínimo de fachada será 7 metros. Cuando se trate de parcelas situadas entre otras ya construidas y no pueda cumplirse este mínimo, se podrá autorizar excepcionalmente la construcción en superficies inferiores. Cada parcela sólo podrá alojar a una vivienda.

En parcelas que se aproximen al doble de la superficie mínima, y sean superiores a 380 m², se podrán realizar dos viviendas con los mismos parámetros restantes y sin posibilidad de segregación de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima será del 50% de la parcela neta.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será de 0,80 m²/m² sobre parcela neta en el suelo urbano consolidado, contabilizando tanto la edificación principal como las secundarias.

La edificabilidad máxima será de 0,60 m²/m² sobre parcela bruta para el desarrollo del suelo urbano no consolidado, contabilizando tanto la edificación principal como las secundarias. Sólo se admite una vivienda por parcela. La edificabilidad máxima en los distintos sectores o unidades de ejecución podrá reducir el límite anterior, prevaleciendo en estos casos la cifra establecida en las distintas fichas pormenorizadas de ordenación, incluidas como anexo a estas normas.

ENTRECUBIERTA: únicamente se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial en las condiciones señaladas en la Ordenanza General y no se rebase con la superficie destinada a dicho uso la edificabilidad permitida.

ALTURA MÁXIMA: la altura máxima de los edificios principales y auxiliares será de 7,5 metros, equivalentes a planta baja, una alzada y aprovechamiento bajo cubierta (B+1+AC).

- Por último, en el **artículo 3.3.13** (Suelo No Urbanizable-Área de protección de la captación del manantial "Siete caños") se incorporan las determinaciones del informe emitido por el Servicio Provincial de Industria e Innovación del Gobierno de Aragón con fecha 6 de febrero de 2013 (que figura en los anexos a la memoria) respecto al perímetro de protección, sustituyendo la insuficiente regulación anterior. La redacción modificada es la siguiente:

Art. 3.3.13 AREA DE PROTECCIÓN DE LA CAPTACIÓN DEL MANANTIAL SIETE CAÑOS.

Se describe un Perímetro de Protección de 172.4508. Ha quedando delimitado por la unión de los vértices que se indican en Anexo número 4. En dicho perímetro de protección se deberá solicitar en cualquier caso informe de servicio provincial de minas.

Se integran dos zonas:

Zona 1) o de Protección Inmediata, zona correspondiente a la propia captación e inmediatamente próxima a la misma, que con una superficie de 661,07 metros cuadrados es coincidente con la parcela número 247, polígono 2 de El Run (Castejón de Sos).

Se indica que en esta zona no podrán llevarse a cabo más actividades que la propia acción de captar agua mineral natural protegida, ni existir más instalaciones que las inherentes a la citada acción, evitando la existencia en ésta área de transformadores, almacenes, vestuarios, depósitos, conducciones, instalaciones especiales para visitas públicas.

Zona 2) o de Protección General, correspondiente a la totalidad de la zona delimitada en el perímetro demarcado.

Se establece para esta zona la prohibición de las actividades que puedan suponer focos conservativos (aquellos en los que el contaminante no sufre degradación de forma natural y su concentración sólo disminuye por dilución, como por ejemplo: vertidos líquidos industriales, vertidos intensivos de abonos, y/o productos fitosanitarios, vertidos de residuos tóxicos y peligrosos, etc.) focos no conservativos (aquellos en los que el contaminante sufre degradación de forma natural, como por ejemplo: uso extensivo de pesticidas, vertidos de ganadería extensiva, vertido de aguas residuales urbanas, vertidos de determinados hidrocarburos, cementerios, etc.)

6) INFORMES SECTORIALES.

En el expediente consta la Resolución dictada con fecha 6 de octubre de 2014 por el Director General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, que indica textualmente: "Autorizar la documentación referenciada, pero se eliminará la obligatoriedad de colocación de al menos el 50% de mampostería de piedra en fachadas en suelo fuera del casco."

7) INFORME-VALORACIÓN.

Una vez analizado el expediente hay que hacer las siguientes observaciones sobre el mismo:

7.1) DOCUMENTACIÓN.

a) Puesto que la aprobación inicial de la modificación nº8 se produjo después de la entrada en vigor de la NOTEPA, le es de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó dicha Norma Técnica de Planeamiento. Tratándose de la modificación de un planeamiento general no adaptado a dicha Norma, se deben cumplimentar las fichas de datos urbanísticos correspondientes al objeto de la modificación conforme al anexo V. En este caso, debe aportarse la ficha del sector SU-L1 cuyas determinaciones se ven afectadas por la modificación planteada.

b) Tal como establece el art. 78.1.b) de la Ley 3/2009, las modificaciones aisladas de planeamiento deben contener la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación. Por otra parte, el art. 73.1 de la citada Ley prevé la obligación de publicar el texto íntegro de las normas que contengan los planes urbanísticos y sus modificaciones.

Por ello, la documentación aportada debe completarse incluyendo el contenido íntegro de todos los artículos de las Normas Urbanísticas afectados por la modificación, tanto en su redacción actual como en la nueva redacción propuesta.

7.2) CONTENIDO.

a) Se considera correcta la propuesta de actualización y corrección de errores en la documentación gráfica del PGOU correspondiente a los núcleos de Ramastué, Liri y El Run.

b) En cuanto al art. 3.1.15 de las Normas Urbanísticas, referente a las condiciones de volumen en la zona de "Extensión de Casco", parece adecuado y necesario aclarar su redacción actual, tal como expone la memoria aportada. Sin embargo, la modificación propuesta resulta tan confusa como la actual, debido a los aspectos siguientes:

- No queda clara cuál sería la redacción definitiva del precepto (ya se ha indicado la necesidad de incluir el texto íntegro de los artículos modificados).

- Según indica el documento, la modificación consta de 2 párrafos que sustituyen al primero del apartado EDIFICABILIDAD. Sin embargo, en tal caso cabe entender que no se elimina el segundo párrafo de la redacción actual, por lo que no desaparecería la regulación del fondo mínimo que parece ser uno de los objetivos de la propuesta.

- En cuanto a las alturas, se pretende introducir la posibilidad de alcanzar "la media de la calle". Al margen de que esta regulación sería más propia del apartado ALTURAS del mismo artículo, parece necesario concretar los criterios para la determinación de dicha media.

c) En líneas generales se estima adecuado el contenido de la propuesta de modificación del resto de los artículos de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo indicado respecto a su incompleto reflejo en el documento aportado.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, el Consejo tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Suspender la adopción de acuerdo sobre la modificación nº8 del PGOU de Castejón de Sos en tanto no se completen o aclaren las siguientes cuestiones:

a) Inclusión del contenido íntegro de todos los artículos de las Normas Urbanísticas afectados por la modificación, tanto en su redacción actual como en la nueva redacción propuesta.

b) Aportación de la ficha NOTEPA correspondiente al sector SU-L1.

c) Aclaración de la modificación propuesta para el artículo 3.1.15 conforme a lo expuesto en el apartado de valoración.

**2.-ALBERO BAJO: Adaptación del PDSU a Plan General Ordenación Urbana.
Expediente CPHU 2007/732**