



# BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de diciembre de 2025

Número 235

csv: BOA20251204036

## V. Anuncios

### b) Otros anuncios

#### **AYUNTAMIENTO DE FISCAL**

**ANUNCIO del Ayuntamiento de Fiscal, relativo al Acuerdo de Pleno de 15 de julio de 2025, por el que se aprueba inicialmente la modificación puntual de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana.**

El Pleno del Ayuntamiento de Fiscal en sesión ordinaria de 15 de julio de 2025 adoptó el siguiente Acuerdo, el cual se somete a información al público por plazo de un mes de conformidad con lo establecido en los artículos 85 y 87 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

#### Antecedentes

El pleno del Ayuntamiento de Fiscal en su sesión de 4 de junio de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

“El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Fiscal fue aprobado con carácter definitivo por acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca el 30 de junio de 2011. En estos casi quince años de vigencia se han comprobado que algunas de sus determinaciones limitan aspectos cuya justificación no comparte la Corporación. En concreto algunas condiciones del uso residencial como la prohibición de viviendas en planta baja o en la planta bajo cubierta, la limitación de viviendas por rellano o la condición de vivienda exterior son aspectos que esta Corporación desearía modificar pues entiende que no afectan a las condiciones tipológicas o formales de los edificios y sin embargo, dificultan el aprovechamiento óptimo de los mismos.

A la vista de ello se acuerda por unanimidad de los asistentes la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- Redactar de oficio una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Fiscal que se limite a revisar la normativa urbanística y en concreto las ordenanzas señaladas en el presente acuerdo, sin entrar en régimen de clasificación o calificación del suelo”.

En cumplimiento de dicho acuerdo se ha procedido a redactar por parte de los servicios técnicos municipales el siguiente documento de Modificación del Plan



# BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de diciembre de 2025

Número 235

csv: BOA20251204036

General de Ordenación Urbana (PGOU) que se ha limitado a una revisión del Documento de Normativa del Plan en el sentido dictado por la Corporación.

Considerando lo dispuesto en los artículos 85 y 87 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014.

Por todo lo anterior, el Pleno adopta por unanimidad (6 de 6) de los asistentes:

Primero.- Acordar inicialmente la modificación puntual de la normativa del PGOU de Fiscal en los siguientes términos:

Artículo 17.2.

- Redacción actual: Alineaciones
- Redacción propuesta: Fondo edificable.
- Justificación: El título es erróneo. El artículo, cuya redacción se mantiene, regula el fondo edificable de los edificios de vivienda colectiva, aspecto distinto de las “Alineaciones”.

Artículo 18. Área de Ordenación Especial.

- Redacción actual: 18.b.2 Número de viviendas (...) b) 1.955m<sup>2</sup> y 55 viviendas como máximo.
- Redacción propuesta: 18.b.2 Número de viviendas (...) b) 1.955m<sup>2</sup> y 15 viviendas como máximo.
- Justificación: La densidad fijada en el PGOU es excesiva y no se corresponde con la edificabilidad ni con el plan parcial incorporado.

Artículo 18. Área de Ordenación Especial.

- Redacción actual: 18.b.10 Usos. Se admiten exclusivamente. Vivienda unifamiliar.
- Redacción propuesta: 18.b.10 Usos. Se admiten exclusivamente. Vivienda unifamiliar y colectiva.
- Justificación: Se respeta la ordenación de usos del plan parcial incorporado permitiendo también una oferta de suelo de uso residencial colectivo de la que ahora carece el municipio.



# BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de diciembre de 2025

Número 235

csv: BOA20251204036

Artículos 33 y 15.5. Pendientes de cubierta.

- Redacción actual: Entre 25º y 31º.
- Redacción propuesta: La pendiente de cubierta es la proporción entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón y estará comprendida entre el 35% y el 50% respecto al plano horizontal excepto en las cubiertas de losa de piedra.
- Justificación: La pendiente se fija en %, criterio más habitual, y se corrige el exceso autorizado hasta ahora (25º - 31º, entre el 45 y el 60%) impropio de la tipología de Fiscal.

Artículo 37. Viviendas. Condición de vivienda exterior.

- Redacción actual: 37.3. Vivienda colectiva. Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificio con acceso común para varias viviendas, siendo como máximo de dos viviendas por rellano.
- Redacción propuesta: 37.3. Vivienda colectiva. Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificio con acceso común para varias viviendas, siendo como máximo de cuatro viviendas por rellano.
- Justificación: No se encuentra justificada la limitación a sólo dos viviendas por rellano, considerando que el número de cuatro es más habitual.

Artículo 37. Viviendas. Condición de vivienda exterior.

- Redacción actual: 37.5. Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:
  - Que tenga fachada a una calle, plaza o jardín público.
- Redacción propuesta: 37.5 Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:
  - Que tenga fachada a una calle, plaza, espacio de uso público o bien a un patio que cumpla las condiciones del artículo 107.
- Se suprime el segundo punto, contradictorio con la regulación ya existente del artículo 107.
- Justificación: El “espacio” público es más amplio que jardín - entraría la ribera del río Ara o del Barranco de San Salvador - tampoco se encuentra justificada la limitación cuando se dispone de un patio o espacio privado que cumpla con la propia normativa del Plan.



# BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de diciembre de 2025

Número 235

csv: BOA20251204036

## Artículo 85. Construcciones admitidas por encima de la altura máxima.

- Redacción actual: c) El espacio comprendido por los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme lo establecido en estas ordenanzas, en la última planta incluida en el límite de la altura máxima.
- Redacción propuesta: c) El espacio comprendido por los faldones de la cubierta, computará edificabilidad en todo caso y podrá destinarse a viviendas completas e independientes, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme lo establecido en estas ordenanzas.
- Justificación: El cómputo de la edificabilidad, con independencia del uso que se asigne a esta planta, es una regla de transparencia. No se encuentra justificada la limitación de viviendas independientes en la planta bajo cubierta si éstas pueden cumplir el programa mínimo de vivienda.

## Artículo 85. Construcciones admitidas por encima de la altura máxima.

Añadido nuevos párrafos f) y g).

### - Redacción propuesta:

- f) Instalaciones fotovoltaicas.
  1. La instalación de placas solares térmicas será en las cubiertas de las edificaciones. Deberá garantizarse la integración visual de la instalación en el conjunto arquitectónico cumpliendo los siguientes requisitos:
    - La inclinación de las placas será la misma que la del faldón en la que se instalen dichas placas.
    - Las placas solares se colocarán enrasadas con la cubierta. Por razones constructivas se podrán admitir resalte respecto al plano exterior de cubierta. Estos resalte en ningún caso podrán ser superiores a 15 centímetros.
    - No se podrá instalar ningún elemento auxiliar, ni depósitos, ni tubos, por encima del plano de cubierta.
    - En el caso de que existan huecos en el faldón de cubierta en el que vayan a colocarse las placas, estas se dispondrán alineadas con



# BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de diciembre de 2025

Número 235

csv: BOA20251204036

el hueco o huecos de manera que todos los elementos de cubierta queden lo más integrados posible.

- La distancia de las placas solares a los aleros de cubierta no podrá ser inferior a 50 cm.
- La superficie de cubierta ocupada por las placas solares será como máximo del 25% medido en proyección horizontal pudiendo colocarse únicamente en un faldón.
- De entre los faldones que dispongan de una orientación favorable a la exposición solar, se elegirá aquel que tenga una menor exposición visual desde la vía pública, incluso a costa de una pérdida relativa de eficiencia energética.
- Cualquier otra solución deberá justificarse y será valorada por los Servicios Técnicos Municipales.

2. No se permite la instalación de placas solares en las fachadas de los edificios.
  - g) Unidades exteriores de aerotermia.

1. Con carácter general, deberá cumplirse la normativa vigente en materia de instalación de la unidad exterior de aerotermia en el exterior de las edificaciones, si bien deberá garantizarse la integración visual de la instalación en el conjunto arquitectónico del núcleo, preservando el paisaje, cumpliendo los siguientes requisitos mínimos:

- Preferiblemente se instalarán integradas en el volumen de la edificación, sin sobresalir del plano de fachada o, en zonas no visibles desde la vía pública.
- Deberán protegerse visualmente con elementos metálicos de color oscuro (marrón, negro, etc) o con vegetación.
- Deberá cumplir con los parámetros máximos de ruido y vibración contemplados en la normativa correspondiente (Ley de ruido y contaminación acústica de Aragón). Será necesario colocar elementos elásticos entre los anclajes y las fachadas o suelo.
- Deberá cumplir con los niveles máximos de expulsión de aire frío al exterior.

2. En cuanto a los edificios catalogados se refiere, no se permitirá su instalación en el volumen de la edificación, en los casos de protección integral y estructural, quedando regulados el resto por la normativa de aplicación general.



# BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de diciembre de 2025

Número 235

csv: BOA20251204036

- Justificación: la aparición de estas instalaciones requiere su regulación a fin de que puedan integrarse formalmente en los volúmenes y cubiertas de los edificios de manera ordenada.

## Artículo 89. Catalogación.

- Redacción actual: En cada edificio de los niveles integral, estructural o ambiental, la protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado, quedando excluida la posibilidad de segregación de nuevas parcelas. Sólo quedan excluidos de ésta regla los que expresamente se establezcan.
- Redacción propuesta: En cada edificio de los niveles integral, estructural o ambiental, la protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado, quedando excluida la posibilidad de segregación de nuevas parcelas. Sólo se autorizará la segregación cuando, cumpliendo con las condiciones mínimas de parcela, se plantee con una adscripción coherente de volumen y suelo que no afecte a la percepción del conjunto.

En ningún caso podrá plantearse la división en propiedad horizontal.

- Justificación: En muchas ocasiones la Catalogación se extiende a parcelas extensas con grandes volúmenes construidos cuya recuperación unitaria se hace inviable. Permitir la segregación - respetando las condiciones formales de la catalogación - puede hacer viable su deseable rehabilitación y, ya en muchos casos, reconstrucción.

## Artículo 92. Usos en planta baja.

- Redacción actual: En edificios destinados a vivienda colectivas, no se admiten viviendas en planta baja, (sólo locales comerciales y garajes).
- Redacción propuesta: En edificios destinados a vivienda colectivas, se admiten viviendas en planta baja siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme lo establecido en estas ordenanzas.
- Justificación: No se encuentra justificada la limitación de viviendas independientes en la planta baja si éstas pueden cumplir el programa mínimo de vivienda.

## Artículo 107. Condiciones de vivienda.

- Redacción actual: Toda vivienda tendrá condición de exterior, de tal manera que, al menos en una longitud de tres metros, una pieza habitable destinada a estancia tendrá frente a calle, plaza o jardín público.



# BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de diciembre de 2025

Número 235

csv: BOA20251204036

- Redacción propuesta: Toda vivienda tendrá condición de exterior, de tal manera que, al menos en una longitud de tres metros, una pieza habitable destinada a estancia tendrá frente a calle, plaza, espacio de uso público o bien a un patio que cumpla las condiciones del presente artículo.
- Justificación: Al igual que en el artículo 37, el “espacio” público es más amplio que jardín - entraría la ribera del río Ara o del Barranco de San Salvador - tampoco se encuentra justificada la limitación cuando se dispone de un patio o espacio privado que cumpla con la propia normativa del Plan.

Segundo.- Someter a información al público durante un mes mediante la inserción de anuncio en el "Boletín Oficial de la Provincia de Huesca" y el "Boletín Oficial de Aragón", así como Tablón de anuncios de la Sede electrónica del Ayuntamiento de Fiscal.

Fiscal, 17 de noviembre de 2025.- El Alcalde, Manuel Larrosa Escartín.