

**Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.**

## **INDICE**

### **I. MEMORIA**

1. AUTOR DEL ENCARGO
2. AUTOR DEL PROYECTO
3. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN
4. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN
5. ANTECEDENTES
6. SITUACIÓN ACTUAL
7. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

### **II. DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA**

1. NORMATIVA
2. PLANOS

### **III. PLANEAMIENTO ACTUAL**

### **IV. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO MODIFICADO**

### **ANEXO I. FICHAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS**

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

## **I. MEMORIA**

## **1. AUTOR DEL ENCARGO**

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Canfranc en relación al Sistema General de equipamiento (Clave 4) situado en el área Las Residencias (Clave 11) y calificado como Suelo Urbano en Canfranc Estación, ha sido promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Canfranc.

## **2. AUTOR DEL PROYECTO**

Los autores del proyecto de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc, son D. Javier Úbeda Audina, Arquitecto colegiado 4.166, del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, y D<sup>a</sup> Vanesa Calvo Cosculluela, Licenciada en Derecho con especialización en Derecho Urbanístico, con domicilio a estos efectos en la C/ Parque nº 2, 1º Dcha, de Huesca.

## **3. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN**

El objeto del presente proyecto es la modificación puntual del Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Canfranc en Pleno, con fecha 28 de septiembre de 2.000, tras informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, como modificación de las Normas Subsidiarias para su homologación a Plan General de Ordenación Urbana en relación a lo dispuesto en la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

La modificación propuesta afecta a las tres siguientes situaciones:

1. Modificación de la calificación urbanística de la parcela en la que se sitúa el edificio conocido como Hotel Internacional, incluido en el sistema general de equipamiento, Clave 4 (plano nº 8 Clasificación y sistemas generales del PGOU), y contrariamente con lo anterior, calificado por el Plan General como Área Residencial I. Las Residencias. Clave 11 (plano nº 9 Calificación del PGOU). No ha sido posible concretar la clase de equipamiento que corresponde al sistema general descrito debido a la falta de definición en los planos y en la memoria de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc.

El objeto es realizar una modificación de carácter dotacional, modificando la calificación urbanística del sistema general de equipamientos por su desarrollo como uso hostelero, facilitando de esta forma el desarrollo del área como continuación de las actuaciones que se están desarrollando en la Estación Internacional de Canfranc.

2. Modificación en las condiciones urbanísticas del edificio conocido como Casa de la Cultura y su entorno que, por su disconformidad con las alineaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana está clasificado como edificio fuera de ordenación (Art. 70 LUA), situación claramente inadecuada a la realidad del mismo.

El edificio esta situado en la Plaza Nuestra Sra. Del Pilar, número 1, junto al ámbito de suelo urbano denominado Patronato Sur/ Clave 9-a.

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

3. Modificación de las condiciones urbanísticas de los aparcamientos situados en la Avd. Fernando El Católico y, calificados por el Plan General de Ordenación Urbana como suelo urbano adscrito a las siguientes zonas o unidades de desarrollo:

- Consolidación Urbana. Arañones. Clave 7-a.
- Residencial I. Las Residencias. Clave 11.

Se propone su calificación como sistema general de aparcamientos.

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

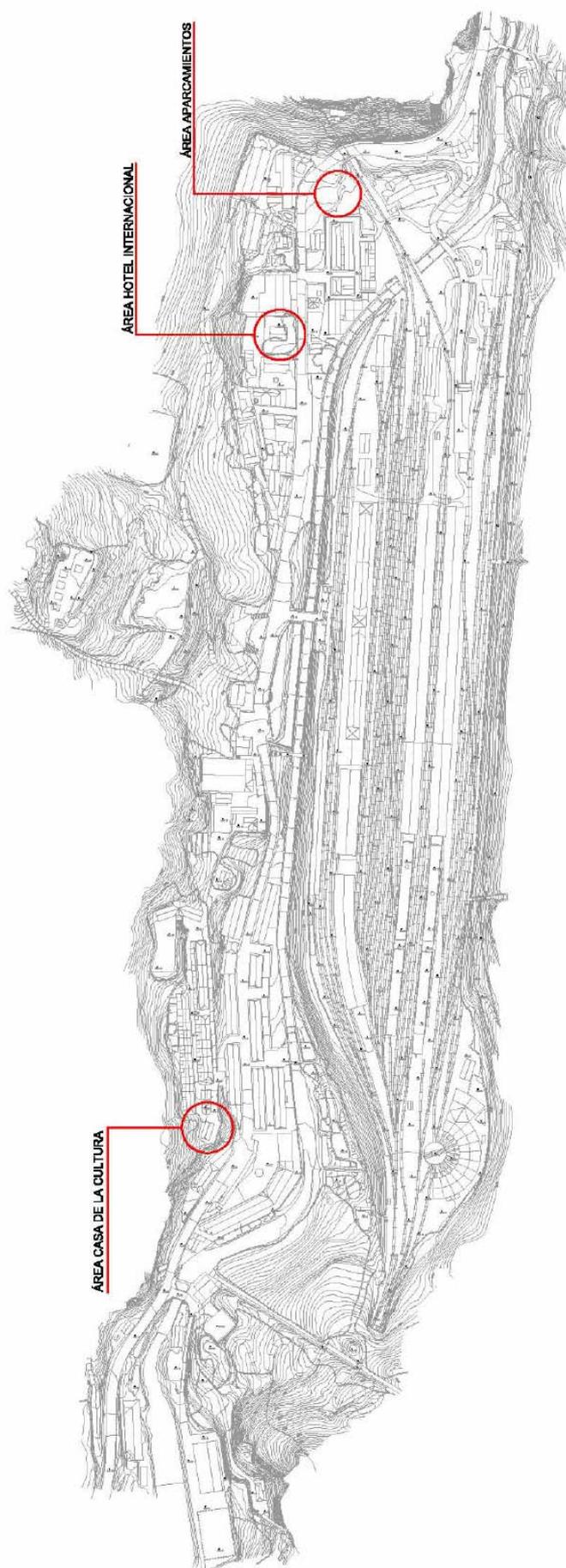


Figura 1. Definición y situación de las actuaciones previstas.

#### **4. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN**

La modificación se realizará de conformidad a lo dispuesto en las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc, en los **arts. 73 a 75 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón** (en adelante LUA), **154 a 156 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999**, y las modificaciones dispuestas en el Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso de las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, y la Ley 1/2008, de 4 de abril, del Gobierno de Aragón, se establecen las determinaciones a seguir en el procedimiento de modificación de un Plan General.

##### Art. 5 Modificación, revisión o sustitución del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU de Canfranc)

*1.1 Se entiende por modificación del Plan General de Ordenación Urbana la alteración en las determinaciones del mismo, siempre que no alteren la estructural general y orgánica del territorio prevista, aunque signifique cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.*

*1.2 Cualquier propuesta de modificación deberá tener el mismo grado de precisión que este Plan General de Ordenación Urbana, para cada clase de suelo en que se realice, debiendo justificarse que el nivel de incidencia sobre el mismo no comporta su revisión.*

##### Art. 73. Procedimiento de modificación (LUA)

*1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los Planes deberán contener los siguientes elementos:*

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.*

*2. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes, salvo en el caso del Plan General, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 50 de esta Ley para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las siguientes variantes:*

*a) En las modificaciones de los Planes Generales de Municipios capitales de Provincia o de los Planes Generales conjuntos de varios Municipios de distintas Provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.*

*b) El informe negativo del Consejo o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicado dentro del plazo, será vinculante para el Ayuntamiento.*

##### Art. 75. Modificaciones dotacionales (LUA)

*En todo caso, la modificación del destino de los terrenos reservados en los Planes para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la*

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

*Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses, aun tratándose de reservas establecidas en el Plan General.*

Art. 50. Procedimiento (LUA)

*1. Corresponderá al Ayuntamiento en Pleno directamente la aprobación de los Planes Parciales, tras la cual se someterán a información pública, por el plazo mínimo de un mes, y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.*

*2. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio dispondrá de un plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento el eventual informe de carácter total o parcialmente negativo. Los motivos para permitir la denegación de la aprobación definitiva habrán de ser del mismo tipo que los establecidos en el art. 42, párrafo 2, de esta Ley.*

*3. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, para aprobar definitivamente el Plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y objeciones formuladas.*

El art. 74 recoge un nuevo apartado cuarto en el que se establece la necesidad de identificar a los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas, según conste en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, en el catastro.

Art. 74. Requisitos especiales (Ley 1/2008)

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

## 5. ANTECEDENTES

### Hotel Internacional. Sistema General (Clave 4)

El 5 de enero de 1882 el rey Alfonso XII firmó en el Palacio Real el proyecto de ferrocarril que autorizaba la construcción del ferrocarril a Francia desde Huesca a través de Ayerbe, Caldearenas, Jaca y Canfranc, para terminar en la frontera francesa a través del Puerto del Somport. Hasta su puesta en funcionamiento, el 18 de julio de 1928, las obras destinadas a la construcción de la Estación Internacional de ferrocarril iban configurando un nuevo paisaje y entorno que perdura hasta nuestros días.

Para el desarrollo de las obras fue necesaria la construcción de numerosas edificaciones para cubrir las necesidades propias de las obras, alojamientos para los trabajadores, los ingenieros, el servicio forestal, el personal ferroviario, los aduaneros, el ejército, la Guardia Civil, los Carabineros...

Las obras de construcción de la Estación Internacional de Canfranc se desarrollaron entre los años 1881 y 1928, año en el que se inaugura la misma. Durante las primeras actuaciones se construyen una serie de edificaciones en torno a la Estación Internacional, al otro lado del río Aragón, entre las cuales se encuentra los edificios objeto de la modificación, como puede comprobarse en las siguientes fotos descriptivas de la obra.

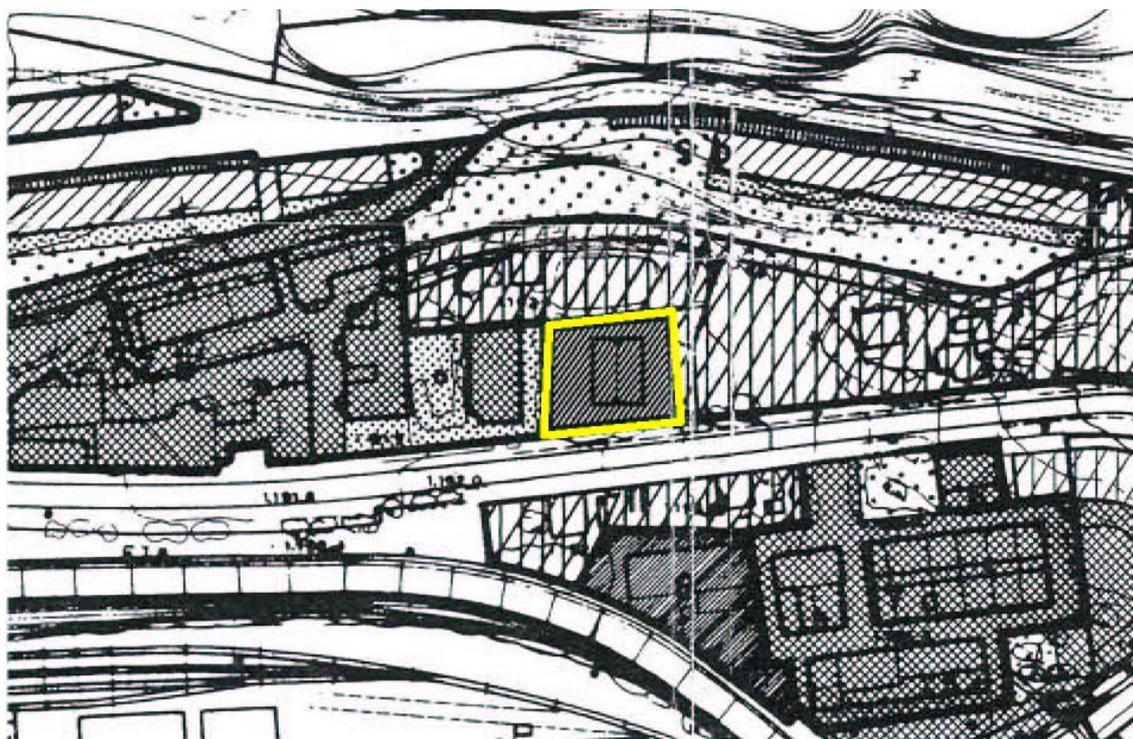
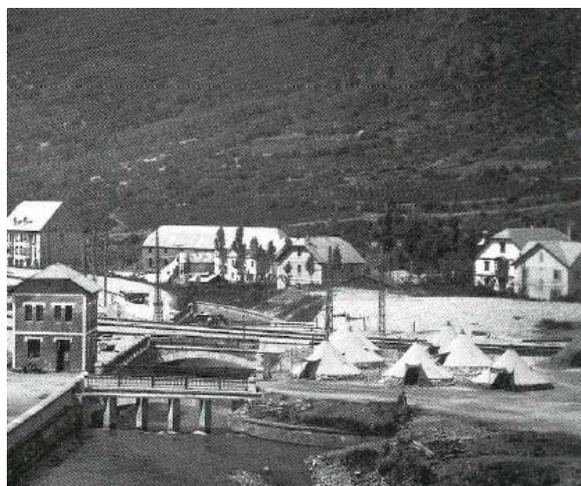
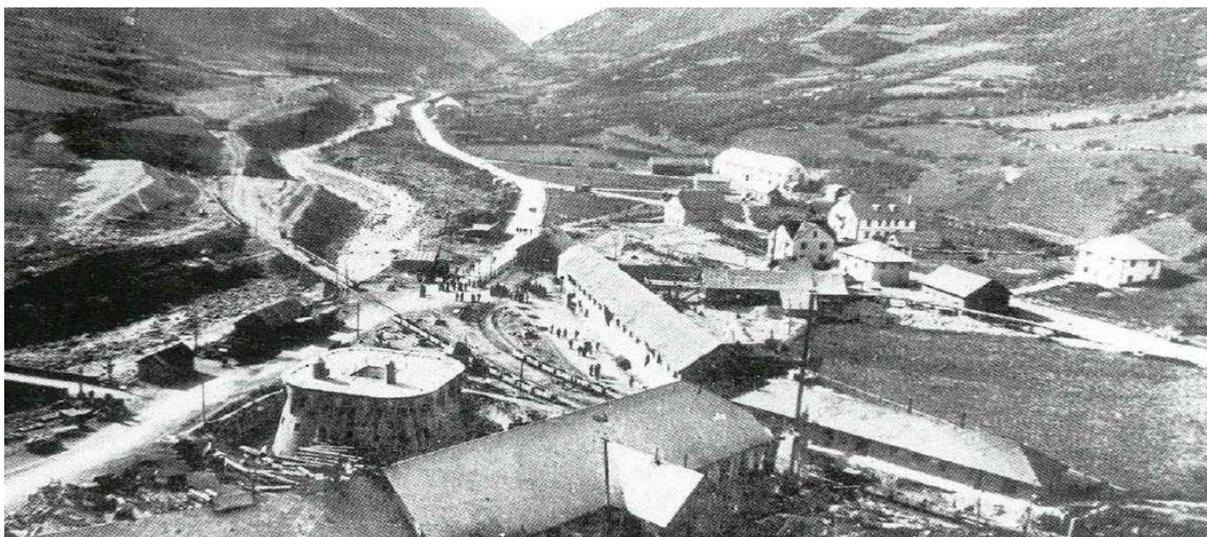
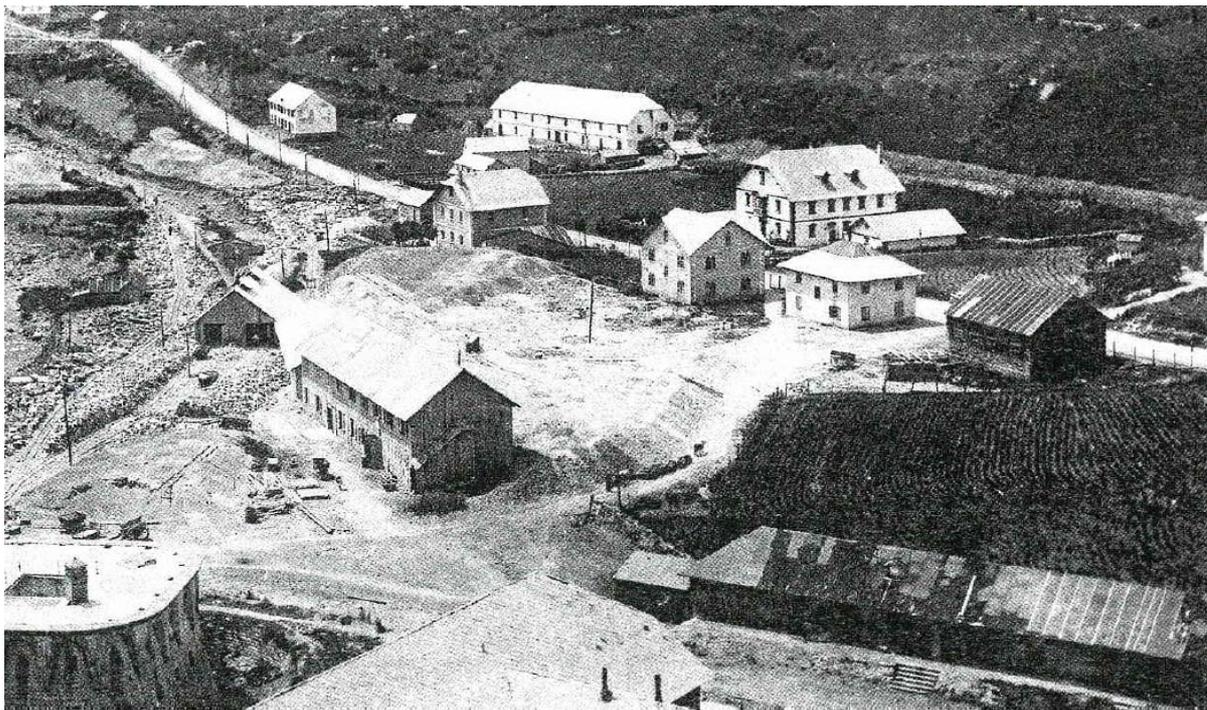


Figura 2. Situación de la parcela en la que se ubica el edificio Hotel Internacional

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.



Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

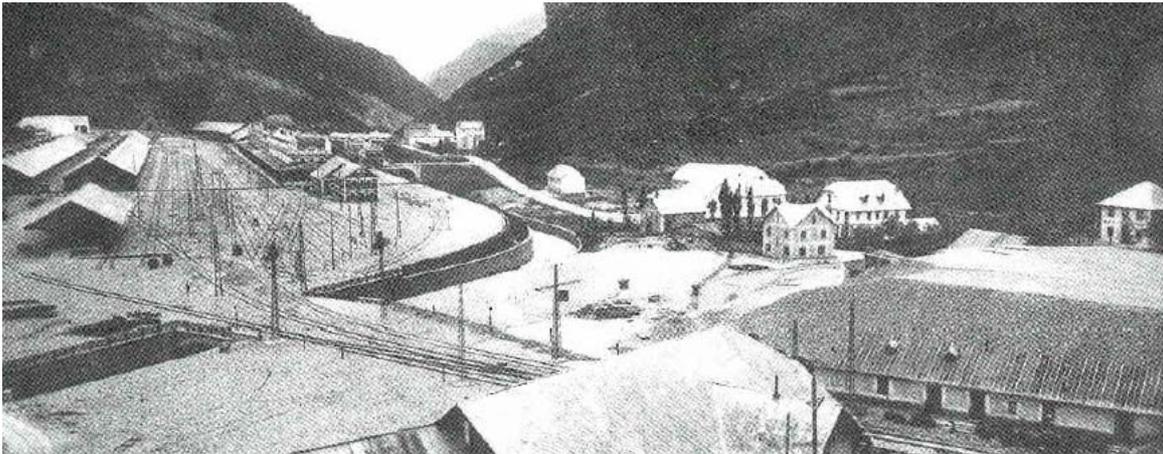


Figura 3. Desarrollo de las obras en el entorno de la Estación Internacional. Valle de Los Arañones.

Casa de la Cultura

La Casa de la Cultura se sitúa en la Plaza Nuestra Señora del Pilar, número 1 en el edificio de las antiguas escuelas junto al ámbito de suelo urbano denominado Patronato Sur/ Clave 9-a por el PGOU.

El edificio se encuentra fuera de ordenación, por resultar disconforme con las alineaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc. (Edificios fuera de ordenación. Art. 70 LUA)

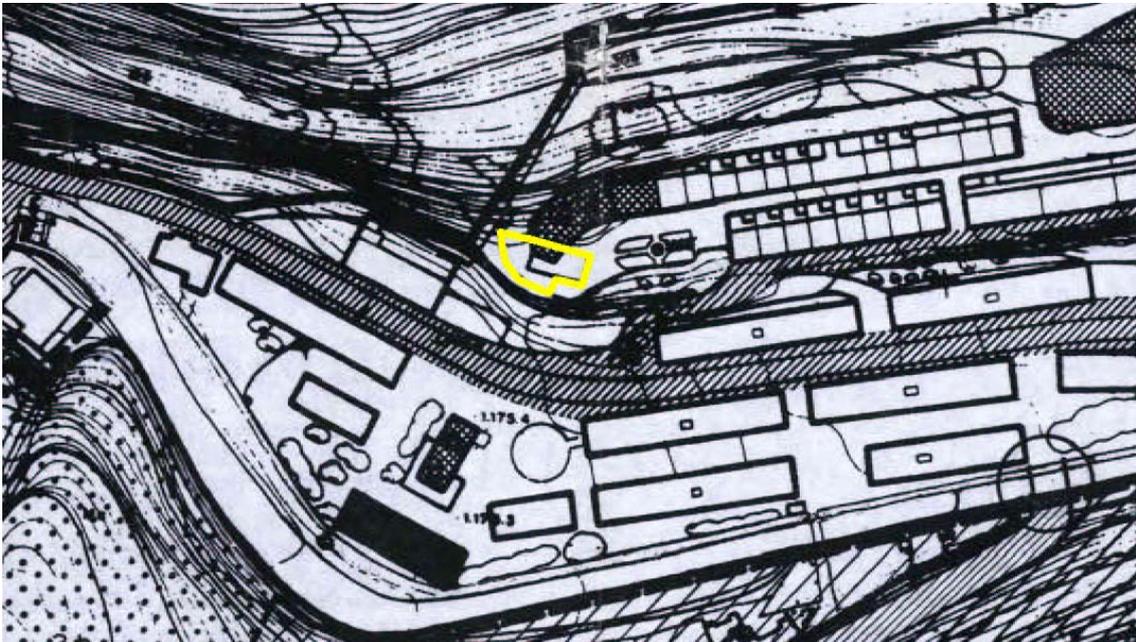


Figura 4. Ámbito en el que sitúa la Casa de la Cultura.

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

Área Aparcamientos

Los aparcamientos se sitúan en la Avda. Fernando El Católico, número 10, en dos parcelas diferenciadas y calificadas como suelo urbano por el Plan General de Ordenación Urbana. Por convenio entre los propietarios y el Ayuntamiento su uso actual es de aparcamiento público.

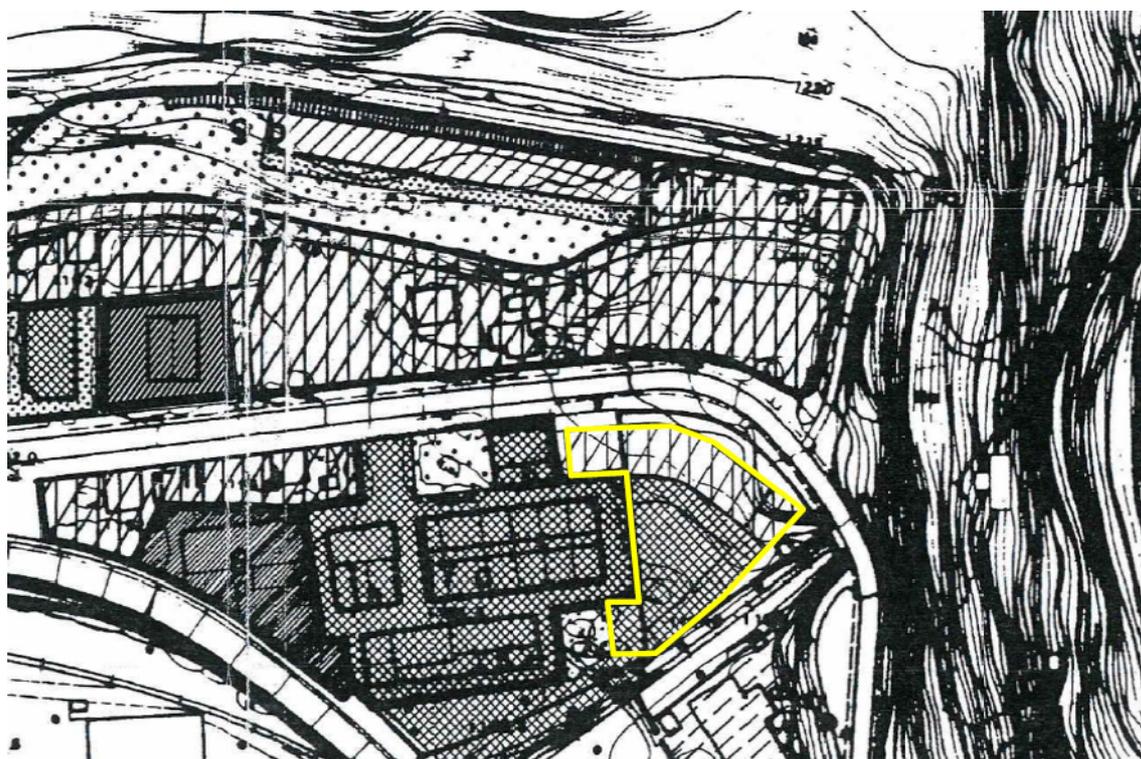


Figura 5. Ámbito en el que sitúa el Área de los aparcamientos Norte.

## 6. SITUACIÓN ACTUAL

### Hotel Internacional

La primera parcela objeto de la modificación está situada en el área de Suelo Urbano calificada como Residencial I. Las Residencias/ Clave 11, sin embargo, aparece en el plano de Clasificación del Suelo-Sistemas Generales como sistema general de equipamiento Clave 4, sin haber sido posible determinar la clase de equipamiento debido a la falta de definición en la Memoria y en los Planos del Plan. El edificio no disfruta de ninguna figura de protección.

La parcela es propiedad de RENFE (actualmente Adif) y tiene una superficie de 1.343 m<sup>2</sup>, de los cuales 432 m<sup>2</sup> están ocupados por la edificación. Se trata de una edificación aislada de uso residencial, construida durante los años en los que se desarrolló la construcción de la Estación Internacional de Ferrocarril de Canfranc.

Posteriormente se cedió su uso a operadores privados que lo adecuaron como Hotel-Restaurante. La necesidad de importantes obras para su adecuación ha impedido la continuidad de dicha actividad, encontrándose actualmente fuera de uso y en claro proceso de degradación.



Figura 6. Vista actual del edificio Hotel Internacional en Canfranc.

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

### **Casa de la Cultura**

La segunda parcela se sitúa en el extremo sur del barrio conocido como Patronato Sur, y queda afectada en el PGOU por una redefinición de alineaciones, resultando fuera de ordenación la edificación existente.



Figura 7. Vista actual del edificio Casa de la Cultura.

El edificio y el jardín anexo son en la actualidad propiedad del Ayuntamiento de Canfranc. La edificación se encuentra en perfecto estado de conservación, dedicándose a guardería Infantil, ludoteca y biblioteca.

### **Área Aparcamientos**

Los terrenos en los que se sitúan los aparcamientos, se localizan en la Avd. Fernando El Católico, número 10 de Canfranc Estación. El ámbito se constituye por dos parcelas calificadas por el Plan General de Ordenación Urbana como suelo urbano adscrito a las zonas o unidades de desarrollo:

- Consolidación Urbana. Arañones. Clave 7-a.
- Residencial I. Las Residencias. Clave 11.
- 

Son terrenos propiedad de ADIF

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.



Figura 8. Vista actual de los aparcamientos objeto de la presente modificación.

## **7. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Los objetivos básicos de la presente modificación son la redefinición de espacios destinados a sistemas generales, con el objeto de adecuarlos a la realidad, posibilitando la conservación de los existentes y el desarrollo real de los previstos; y la protección del patrimonio edificado y el tejido urbano de interés.

Se justifica por la necesidad de corregir las contradicciones del actual planeamiento, de dar el uso mas adecuado a la edificación existente y de asegurar la conservación de la edificación, la vegetación y el tejido urbano original del núcleo, insuficientemente protegidos por el Plan.

### **1. Hotel Internacional**

#### **a) Modificación de la definición de la parcela del Hotel Internacional como sistema general, permitiendo la conservación de su uso hostelero.**

Observando las contradicciones e imprecisiones que suponen las determinaciones de los distintos planos del PGOU y la práctica imposibilidad de adquisición de la parcela por parte de los organismos públicos para el desarrollo del sistema general y considerando que el mantenimiento del uso hostelero existente fue en su momento uno de los objetivos del Plan y los beneficios de esta actividad para el núcleo se cree necesario permitir la conservación del actual uso del edificio.

Para ello se propone la calificación de la parcela en la que se ubica el Hotel Internacional en la zona Conservación volumétrica, Hoteles, clave 7-a, la cual obliga al mantenimiento del uso hostelero del edificio.

Dado que se propone la obligatoriedad de la conservación del edificio, algo a lo que no obliga la norma zonal, se considera necesario especificar las condiciones de protección del mismo, lo que se hace en una revisión de dicha norma especificando las condiciones de actuación aceptables en la edificación existente y su posible ampliación.

La normativa urbanística establece que las modificaciones en el destino de los terrenos reservados a dotaciones y equipamientos deberán compensarse con otros servicios de la misma categoría. (Art. 75 LUA) Así mismo el nuevo apartado 4 del art. 74 establece la necesidad de definir e identificar a los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas de conformidad a lo dispuesto en el Registro de la Propiedad o, en su caso en el catastro, en los supuestos de modificación en los usos del suelo.

Ante la falta de definición desde el propio Plan General de Ordenación Urbana, en el que no se define el tipo de equipamiento de las dotaciones situadas en el Área Las Residencias. Clave 11, y la necesidad de dar solución a otras situaciones indefinidas en el propio Plan, se pretende compensar el cambio de destino de las dotaciones situadas en el Área de Las Residencias en suelo urbano con los terrenos en los que se ubica la Casa de la Cultura, la cual no aparece definida correctamente en el Plan General, y los terrenos en los que se ubican los aparcamientos situados en la Avd. Fernando El Católico, número 10.

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

**b) Protección del tejido urbano existente y de la edificación y la vegetación de interés en el área objeto de la modificación.**

Entendemos que tanto el edificio existente como la forma de implantación del mismo en la parcela suponen elementos de gran interés, tanto por su valor estético y ambiental como por lo singular de su equilibrio entre volúmenes edificados y jardines privados y entorno natural. Por ello se plantea una protección que permita conservar los aspectos más significados del conjunto, sin perjuicio de admitir ciertas modificaciones que faciliten su viabilidad como establecimiento hostelero.

Así, se considera necesario el mantenimiento de las fachadas y la volumetría general del edificio, con la única excepción de un aumento de la altura de 1,5 m del mismo para permitir el aprovechamiento íntegro de la planta baja cubierta. Sin embargo se admite la reforma integral del interior y la adición de nuevos volúmenes en planta baja, hasta un aumento de 50% de la actual ocupación y manteniendo la separación de los volúmenes edificados a linderos.



Figura 9. Vista actual de la parcela en la que se ubica el edificio Hotel Internacional.

También se considera imprescindible la conservación de la vegetación de gran porte existente en la parcela, especialmente los tres grandes ejemplares de abeto y el nogal del interior de la parcela, como elementos de gran valor ambiental y conservación de la imagen tradicional de Canfranc.

Es necesario garantizar y proteger los densos bosques poblados de pinos silvestres, arces y abedules que configuran el característico paisaje existente en Canfranc Estación.

Este legado constituye una verdadera “arquitectura paisajística” que es necesario mantener y preservar para el futuro. Por ello se propone la protección de los ejemplares existentes en la parcela objeto de la presente modificación.

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.



Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.



Figura 10. Ejemplares de abetos situados en la parcela.

### c) Ampliación del vial existente en el linde norte de la parcela.

La parcela se encuentra situada en la Av. Fernando El Católico, número 35; linda al Sur y al Oeste con una parcela de propiedad privada, al Este con la Av. Fernando El Católico o N-330 y al Norte con el vial previsto en el PGOU, vial de un ancho de 3 m ejecutado junto a la vecina promoción de viviendas y que hasta el desarrollo del área solo sirve de acceso a garajes de carácter privado, propiedad de la comunidad de vecinos del edificio colindante.

Considerando que en un futuro este vial puede tener un papel fundamental en los accesos a las edificaciones del entorno y entendiendo que sus 3 m resultan claramente insuficientes, se propone su ensanchamiento hasta los 6 m mediante la cesión obligatoria de una banda de 3 m en todo el linde norte de la parcela.

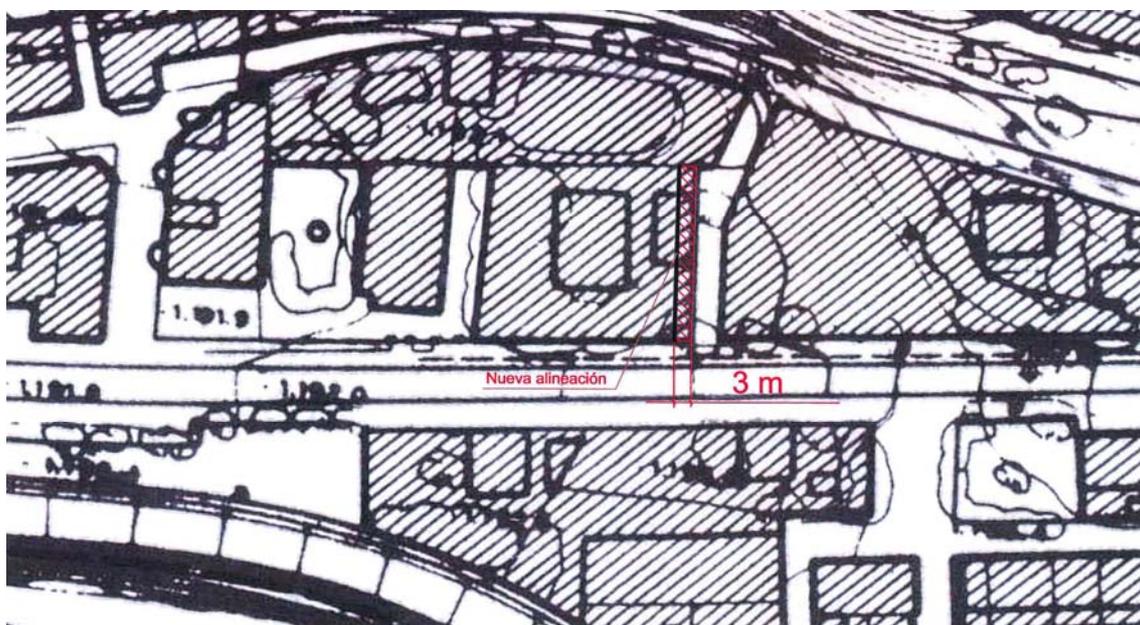


Figura 9. Área de cesión para ampliación de vial.

## 2. Casa de la Cultura

Se propone la modificación de las determinaciones que afectan al edificio de la Casa de la Cultura, permitiendo la conservación de la edificación y su adscripción a los sistemas generales dotacionales del municipio.

Se propone la definición de la parcela en la que se asienta el edificio y su jardín como sistema general de carácter educativo y socio-cultural, uso actual del inmueble. Por tanto se modifican las alineaciones del vial público que afectaban al edificio y que lo situaban fuera de ordenación, manteniéndolas en los límites de la edificación existente.

Se compensa de esta forma una parte de la pérdida de superficie edificable dotacional que supone la modificación de las condiciones de la parcela del Hotel Internacional propuesta.

### **3. Área de aparcamientos Norte.**

Durante los años en los que las parcelas han cumplido la función de áreas de aparcamiento se ha podido comprobar su utilidad al resolver un acuciante problema en los muchos momentos del año en que se concentran en Canfranc gran número de vehículos.

En estas circunstancias, y ante la falta de alternativas, se considerado imprescindible mantener estas áreas de aparcamiento público, dado que la edificación de las mismas supondría una pérdida irremplazable que provocaría graves trastornos de tráfico al núcleo en los momentos de gran afluencia de visitantes.

Se evita además la excesiva colmatación de una zona del núcleo de Canfranc Estación donde se concentran las mayores alturas del pueblo.

Por ello se propone la reclasificación del área edificable a sistema general de aparcamientos. Dada la situación de estos terrenos en suelo urbano consolidado, la obtención de los terrenos se deberá efectuar por expropiación.

### **Conclusión**

Consideramos que estas dos últimas actuaciones suponen un incremento del suelo destinado a sistemas generales, compensando sobradamente la pérdida que supone el cambio de clasificación de la parcela del Hotel Internacional.

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

## **II. DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA**

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

## **1. Normativa**

La presente modificación del texto Refundido afecta a los siguientes preceptos normativos.

TITULO IV. Normas de aplicación en el suelo urbano  
Capitulo Tercero  
Regulación específica de las distintas zonas

SECCION CUARTA  
CONSERVACIÓN VOLUMETRICA. HOTELES / CLAVE 8

## **2. Planos**

- a. Clasificación del Suelo Sistemas Generales. Plano N° 8.
- b. Calificación del Suelo. Plano N° 9.
- c. Alineaciones y Rasantes. Plano N° 10.

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

### **III. PLANEAMIENTO ACTUAL**

## **TITULO IV. Normas de aplicación en el suelo urbano**

### **Capítulo Tercero**

#### **Regulación específica de las distintas zonas**

#### **SECCION CUARTA**

#### **CONSERVACIÓN VOLUMETRICA. HOTELES / CLAVE 8**

##### Art. 162. Definición

*Comprende dos áreas distanciadas espacialmente que corresponden a las parcelas en las que se asientan el hotel Villa Anayet y el Hotel Ara.*

*El objetivo del planeamiento para esta zona es conservar el volumen, permitiendo pequeñas remodelaciones del mismo.*

##### Art. 163. Tipo de ordenación

*Se asimila a la ordenación por definición volumétrica.*

##### Art. 164. Condiciones de la edificación

*1. Perímetro regulador: la parcela que actualmente está afecta a cada una de las dos instalaciones hoteleras.*

*2. Altura reguladora: no se permitirán incrementos en la altura máxima actual que tiene la edificación en cada una de las dos parcelas, tanto en el caso de reforma o ampliación de la existente como en el caso de sustitución.*

*3. Volumen edificable: se permite un incremento de volumen, en caso de reforma o ampliación, de un 10% sobre el existente. Si se realiza edificación por sustitución deberá conservarse el volumen existente.*

*A los efectos de este artículo se entenderá por reforma o ampliación aquel caso en que la nueva edificación no implique demolición de volúmenes aparentes desde el exterior, considerándose sustitución el caso que signifique la previa eliminación de parte de la volumetría existente.*

*4. Toda nueva edificación que se construya en las parcelas ya sea en reforma o ampliación o en sustitución deberá retranquearse un mínimo de 3m. de los linderos de la misma.*

*5. Vuelos: el vuelo mínimo permitido será de 1,20 m, debiendo retranquearse un mínimo de 3 m de los linderos de la parcela.*

##### Art. 165. Condiciones de uso

*Se permite el uso hostelero y sanitario- asistencial.*

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

#### **IV. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO MODIFICADO**

## **TITULO IV. Normas de aplicación en el suelo urbano**

### **Capitulo Tercero**

#### **Regulación específica de las distintas zonas**

#### **SECCION CUARTA**

#### **CONSERVACIÓN VOLUMETRICA. HOTELES / CLAVE 8**

##### Art. 162. Definición.

Comprende tres áreas distanciadas espacialmente que corresponden a las parcelas en las que se asientan el hotel Villa Anayet, el hotel Ara y el antiguo hotel Internacional.

El objetivo del planeamiento para esta zona es conservar el volumen y el uso permitiendo pequeñas remodelaciones del mismo, y proteger la edificación y la vegetación de interés.

##### Art. 163. Tipo de ordenación.

Se asimila a la ordenación por definición volumétrica.

##### Art. 164. Condiciones de la edificación.

Para las parcelas del Hotel Villa Anayet y Hotel Ara

1. Perímetro regulador: la parcela que está afecta a cada una de las dos instalaciones hoteleras.
2. Altura reguladora. No se permitirán incrementos en la altura máxima actual que tiene la edificación en cada una de las dos parcelas, tanto en caso de reforma o ampliación de la existente como en el caso de sustitución
3. Volumen edificable: se permite un incremento de volumen, en caso de reforma o ampliación, de un 10% sobre el existente. Si se realiza edificación por sustitución deberá conservarse el volumen existente. A los efectos de este artículo se entenderá por reforma o ampliación aquél caso en que la nueva edificación no implique demolición de volúmenes aparentes desde el exterior, considerándose sustitución el caso que signifique la previa eliminación de parte de la volumetría existente.
4. Toda nueva edificación que se construya en las parcelas ya sea en reforma o ampliación o en sustitución deberá retranquearse un mínimo de 3 m de los linderos de parcela.
5. Vuelos: el vuelo máximo permitido será de 1,20 m, debiéndose retranquearse un mínimo de 3 m de los linderos de parcela.

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

Para la parcela del Hotel Internacional

1. Perímetro regulador: la parcela que está afecta a la instalación hotelera, una vez realizada la cesión obligatoria de una banda de 3 m en su linde norte, para ampliación de vial público.
2. Edificación existente. Se deberán conservar las actuales fachadas. Se permite su remodelación interior. Se deberán mantener la actual estructura y pendientes de la cubierta, aunque se autoriza la disposición de dos lucanas más, similares a las existentes, en cada faldón. Se deberá sustituir el material de cubierta por pizarra o chapa metálica negra.
2. Altura reguladora. Solo se permitirá un incremento en la altura máxima actual en 1,5 m, para permitir el uso integral de la planta bajo cubierta. No se autoriza el aumento del número de plantas.
3. Volumen edificable: se permite la adición de volúmenes en planta baja, con una altura máxima de 3,5 m, hasta un aumento del 50 % de la superficie de la misma. El diseño formal de estas adiciones deberá ser autorizado tanto por los servicios técnicos municipales como por la Comisión Provincial de Patrimonio.
4. Toda nueva edificación que se construya deberá retranquearse un mínimo de 3 m de los linderos de parcela.
5. Conservación de la vegetación. Salvo autorización expresa de los servicios técnicos municipales no se autoriza el derribo de ninguno de los árboles de gran porte presentes en la parcela. Dicha autorización solo se otorgará si se demuestra que su presencia dificulta en grado sumo la adecuación de la edificación al un uso hostelero o asistencial viable.
6. Vuelos: no se autorizan

Art.165. Condiciones de uso.

Se permite el uso hostelero y sanitario asistencial.

En Canfranc, a 24 de septiembre de 2008.

El Arquitecto.

La Licenciada en Derecho. Urbanismo.

Javier Úbeda Audina

Vanessa Calvo Cosculluela

Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Canfranc. Modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas Casa de la Cultura, Hotel Internacional y Área de aparcamientos Norte.

## **ANEXO I. FICHAS CATASTRALES**



**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
3458501YN0335N0001XT

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	PZ DEL PILAR 1		
	CANFRANC 22880-HUESCA		
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1950
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	--	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	344

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN	PZ DEL PILAR 1		
	CANFRANC [HUESCA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	344	SUPERFICIE SUELO (m²)	172
		TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

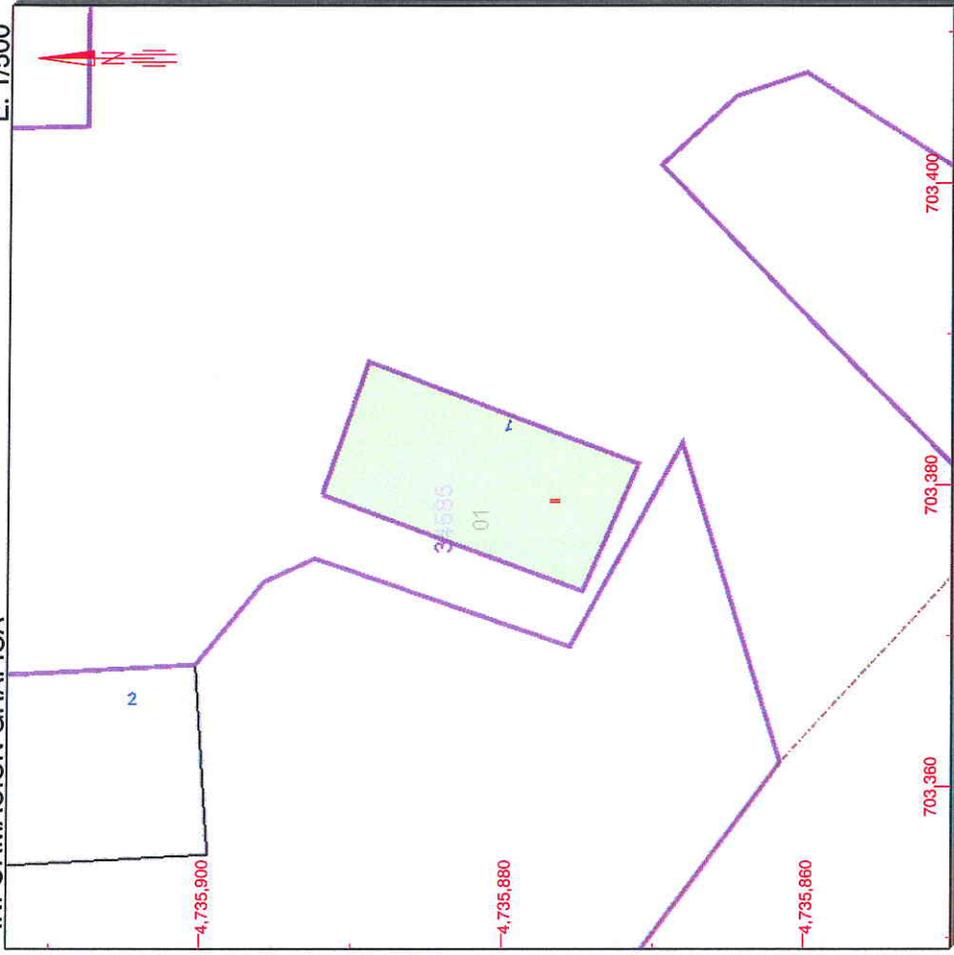
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	172
VIVIENDA	1	01	01	172

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de CANFRANC Provincia de HUESCA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

- 703.400 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 29 de Septiembre de 2008

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**

3567106YN0336N0001RX

**DATOS DEL INMUEBLE**

DOMICILIO TRIBUTARIO  
AV FERNANDO EL CATOLICO 35  
CANFRANC 22880-HUESCA

USO LOCAL PRINCIPAL  
Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
--

AÑO CONSTRUCCIÓN  
1957

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
432

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
AV FERNANDO EL CATOLICO 35  
CANFRANC [HUESCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
432

SUPERFICIE SUELO [m²]  
1.343

TIPO DE FINCA  
Parcela con un unico inmueble

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

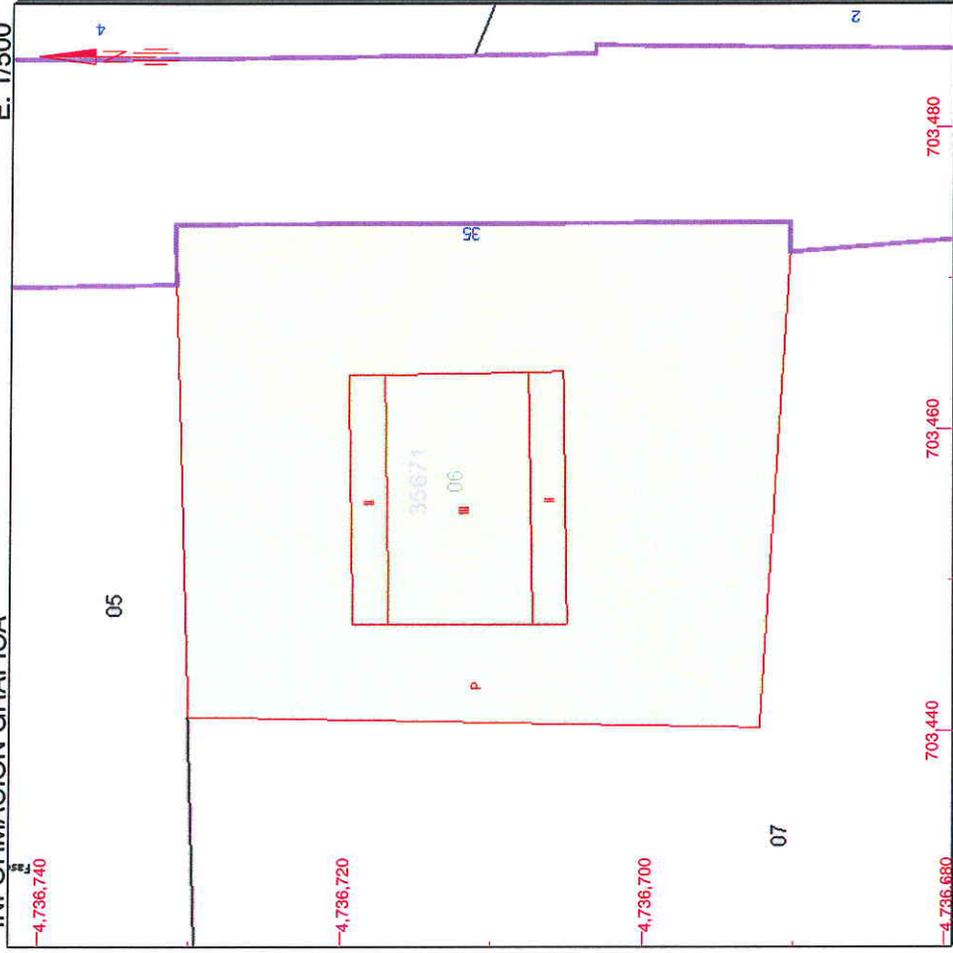
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	144
ALMACEN	1	01	01	144
ALMACEN	1	02	01	144

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de CANFRANC Provincia de HUESCA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

- 703.480 Coordenadas UTM, en metros.
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 24 de Julio de 2008



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Oficina Virtual del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
3668903YN0336N0001YX

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	AV FERNANDO EL CATALICO 10[A] Suelo		
	CANFRANC 22880-HUESCA		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

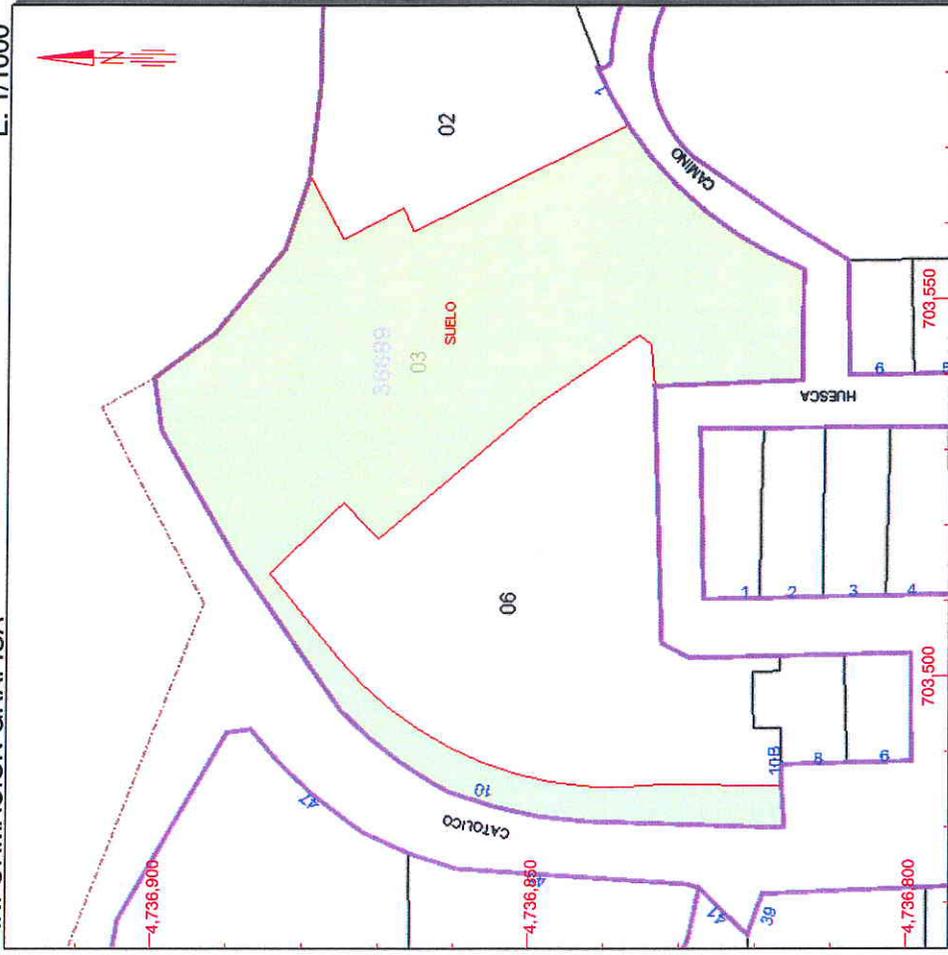
SITUACIÓN	AV FERNANDO EL CATALICO 10		
	CANFRANC [HUESCA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--	SUPERFICIE SUELO [m²]	2.596
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de CANFRANC Provincia de HUESCA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

- 703.550 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 17 de Septiembre de 2008



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUUESTOS  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO

Oficina Virtual del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
3668906YN0336N0001PX

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	AV FERNANDO EL CATOLICO 10 Suelo		
	CANFRANC 22880-HUESCA		
USO LOCAL PRINCIPAL	SUELOS SIN EDIFICAR, OBRAS DE URBANIZACIÓN Y JARDINERÍA	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

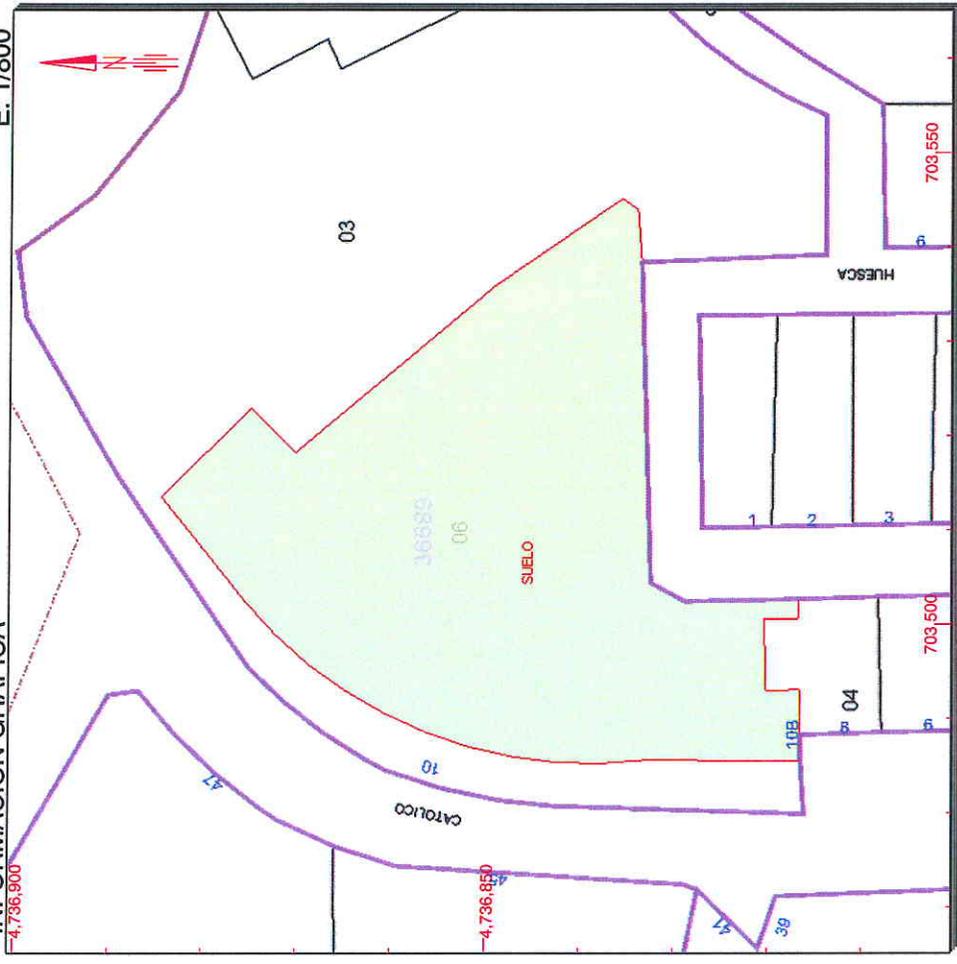
SITUACIÓN	AV FERNANDO EL CATOLICO 10	
	CANFRANC [HUESCA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--	TIPO DE FINCA
SUPERFICIE SUELO (m²)	2.100	Suelo sin edificar

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de CANFRANC Provincia de HUESCA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

Martes, 16 de Septiembre de 2008

- 703.550 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía