

---

estudios y proyectos

**Imagina**

EL ARQUITECTO

Javier Ubead Audina

LA LDA. EN DERECHO

Vanessa Calvo Cosculluela

EL AUTOR DEL ENCARGO

Ayuntamiento de Canfranc

---

Avenida del Parque 2, 1º Derecha 22002 HUESCA 974 230052

---

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

---

DEL CONJUNTO HISTORICO DE CANFRANC. AREA DE MOVIMIENTO DE LA

---

EDIFICACIÓN DE LA PARCELA Nº 8 DE LA CALLE ALBAREDA

---

---

JUNIO - 2008

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL NÚCLEO ANTIGUO DE CANFRANC**

---

**INDICE**

**I. MEMORIA**

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

**II. DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA**

1. PLANOS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL NÚCLEO ANTIGUO DE CANFRANC**

**I. MEMORIA**

# MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL NÚCLEO ANTIGUO DE CANFRANC

## **1. AUTOR DEL ENCARGO**

La presente Modificación Puntual del Plan Especial del Núcleo Antiguo de Canfranc en lo que respecta al área de movimiento de la edificación en la parcela del nº 8 de la calle Albareda, ha sido promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Canfranc.

## **2. AUTOR DEL PROYECTO**

El autor del proyecto de modificación es D. Javier Úbeda Audina, Arquitecto colegiado 4.166, del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, arquitecto de la empresa Estudios y Proyectos IMAGINA S.L. con domicilio a estos efectos en C/ Parque nº 2, 1º Derecha.

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

El objeto del presente proyecto es la ampliación del área de movimiento de la edificación en la parcela del nº 8 de la calle Albareda, según se define en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Núcleo Antiguo de Canfranc, publicado en el BOP de la Provincia de Huesca 139/2004 de 22 de julio, tras informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca.

## **4. ANTECEDENTES**

Durante el inicio de la tramitación de la UE-3 del núcleo histórico de Canfranc, la familia Izuel, propietaria de una de las parcelas incluidas en la misma, solicitó de este Ayuntamiento la modificación de sus límites para dejar fuera de la misma una pequeña parte de un antiguo pajar anexo a su vivienda, por considerar que el desarrollo urbanístico de la unidad podría obligar al derribo completo del edificio, actualmente en buen estado y en uso.

Consultados al respecto los autores del Plan, confirmaron que su intención era dejar fuera de la unidad el pajar completo, sin embargo un error en la apreciación de los límites de la edificación en la correspondiente cartografía motivó que una parte de la edificación existente desapareciera de los planos de ordenación. Por tanto el espacio ocupado por el pajar no aparece dentro del área de movimiento de la edificación, quedando el edificio fuera de ordenación, siendo el único edificio existente en el núcleo histórico de Canfranc que resulta en esa situación.

Dada la relativa sencillez del proceso y la premura de tiempo, se optó por resolver inicialmente únicamente la modificación de los límites de la Unidad de Ejecución, dejando para más adelante la ampliación del área de movimiento de la edificación, objeto de la presente modificación.

## 5. SITUACIÓN ACTUAL

El edificio conocido como Casa Feijo, se sitúa sobre una parcela alargada que se desarrolla desde la calle Albareda, (antiguo trazado del Camino de Santiago) y el río Aragón. Inmediata a la calle Albareda se sitúa la edificación principal, la vivienda de tres plantas. Tras ella, contigua a la misma, el pajar de altura algo inferior, desarrollado en dos plantas. Más atrás, restos de antiguas edificaciones y muros de separación de propiedades y terreno de huertas, en pendiente hasta el río.

Inicialmente el Plan definía tres situaciones diferentes para la edificación. La parte correspondiente a la casa se incluye dentro del área de movimiento de la edificación, Zona de Casco histórico, incluyéndose entre los edificios catalogados con el nivel de Protección ambiental, grado 2. El resto de la edificación, la correspondiente al pajar, se repartía entre el suelo urbano no consolidado, dentro de la unidad de ejecución UE-3 y el suelo urbano consolidado, zona de Casco histórico, aunque fuera del área de movimiento de la edificación.



Figura 1. Imagen de la edificación afectada, donde se observan los dos elementos que la componen, vivienda y pajar. La imagen es previa a la construcción de un bloque de viviendas VPO recientemente entregado, que ahora oculta parcialmente el conjunto.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL NÚCLEO ANTIGUO DE CANFRANC

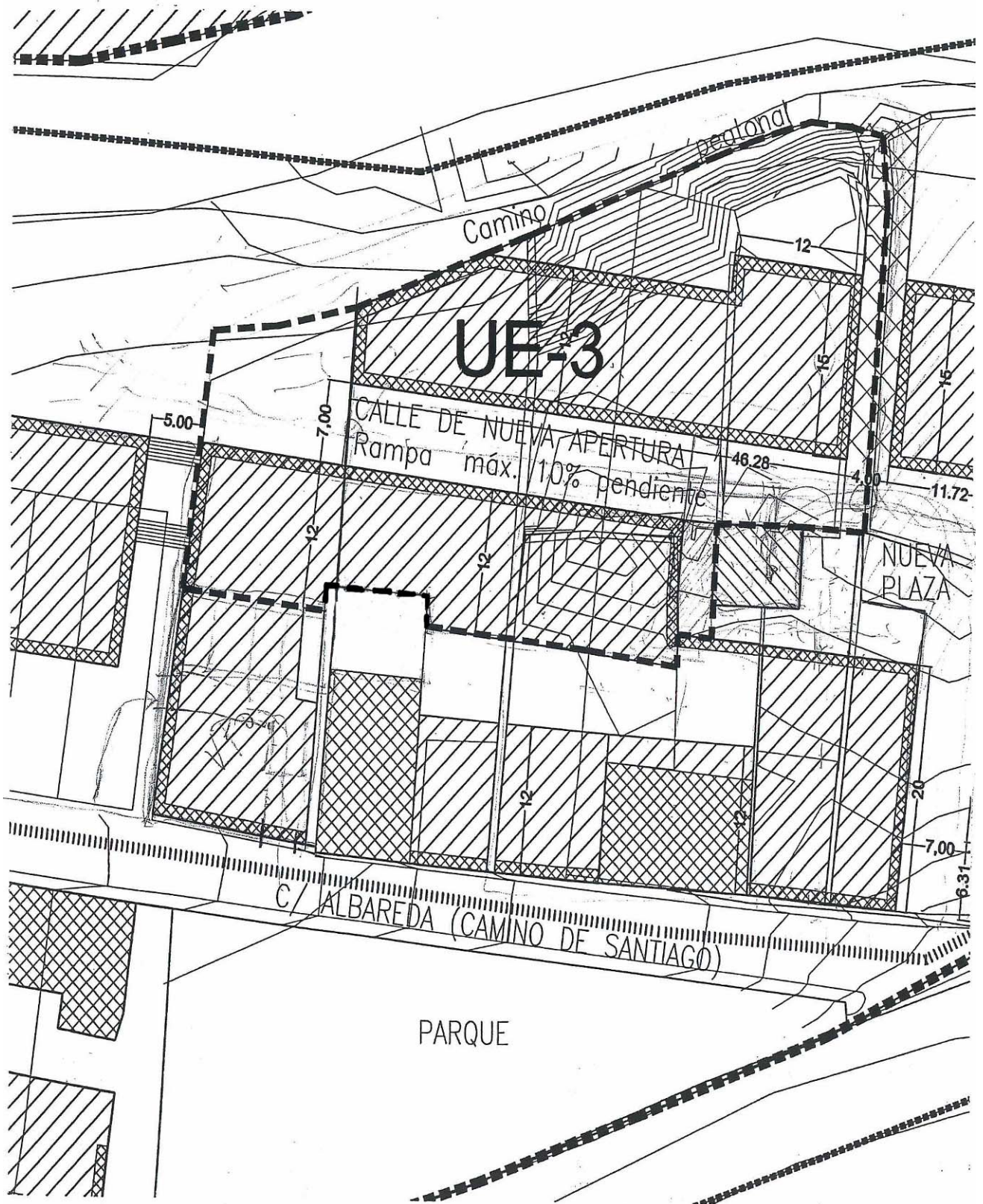


Figura 2. Plano de la UE-3. Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Núcleo Antiguo de Canfranc. Modificación en tramitación.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL NÚCLEO ANTIGUO DE CANFRANC

Con fecha 15 de noviembre de 2007, se aprobó inicialmente la modificación de límites de la UE-3 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Núcleo Antiguo de Canfranc, de forma que se permitía el desarrollo íntegro de dicha unidad independientemente de la presencia de la edificación anexa a la vivienda del nº 8 de la calle Albareda.

Tras la citada modificación y considerando alguna otra pequeña variación sobre las mediciones originales al contar ahora con un levantamiento topográfico más preciso, se obtienen las siguientes superficies de la Unidad de Ejecución:

Superficie Bruta:	1.924,32	m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Casco Histórico:	1.105,81	m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	547,81	m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde Privada:	270,70	m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0,00	m <sup>2</sup>

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL NÚCLEO ANTIGUO DE CANFRANC



Figura 3. Imagen de la parte del pajar inicialmente incluida en la UE-3. En primer plano, bloque de viviendas VPO, promovido por SVA y recientemente entregado.



## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La decisión de incluir el actual edificio dentro del área de movimiento de la edificación se fundamenta en el convencimiento de que la no inclusión inicial se debió a un error en el manejo de la cartografía, que hizo que la parte del edificio afectada se considerase un solar sin edificar.

Esta cuestión ha sido así reconocida por los propios autores del Plan.

Además, a pesar de que existen otras edificaciones que suponen importantes irregularidades en las alineaciones o condicionan grandemente las posibilidades edificatorias de los solares vecinos, se trata del único edificio existente en Canfranc Pueblo que no se ha incluido en las áreas de movimiento de la edificación.

Por último, nos parece significativa la frase recogida en las determinaciones de la ficha del catálogo de protección del edificio donde se cita textualmente;

*f. CASA FEIJO*

*Nivel de protección*

*Protección AMBIENTAL, Grado 2.*

...

*Se deberá de conservar la ocupación de la parcela, quedando la parte posterior como zona verde privada,...*

Frase que, en nuestra opinión, demuestra como durante la elaboración del Plan se consideró la parte posterior de la parcela como zona no edificada.

**Por todo lo anterior se propone que el espacio ocupado por el pajar de la Casa Feijo, con una superficie de 54,77 m<sup>2</sup>, se incluya dentro del área de movimiento de la edificación, con las mismas condiciones volumétricas que el resto de la Zona de Casco Histórico.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL NÚCLEO ANTIGUO DE CANFRANC

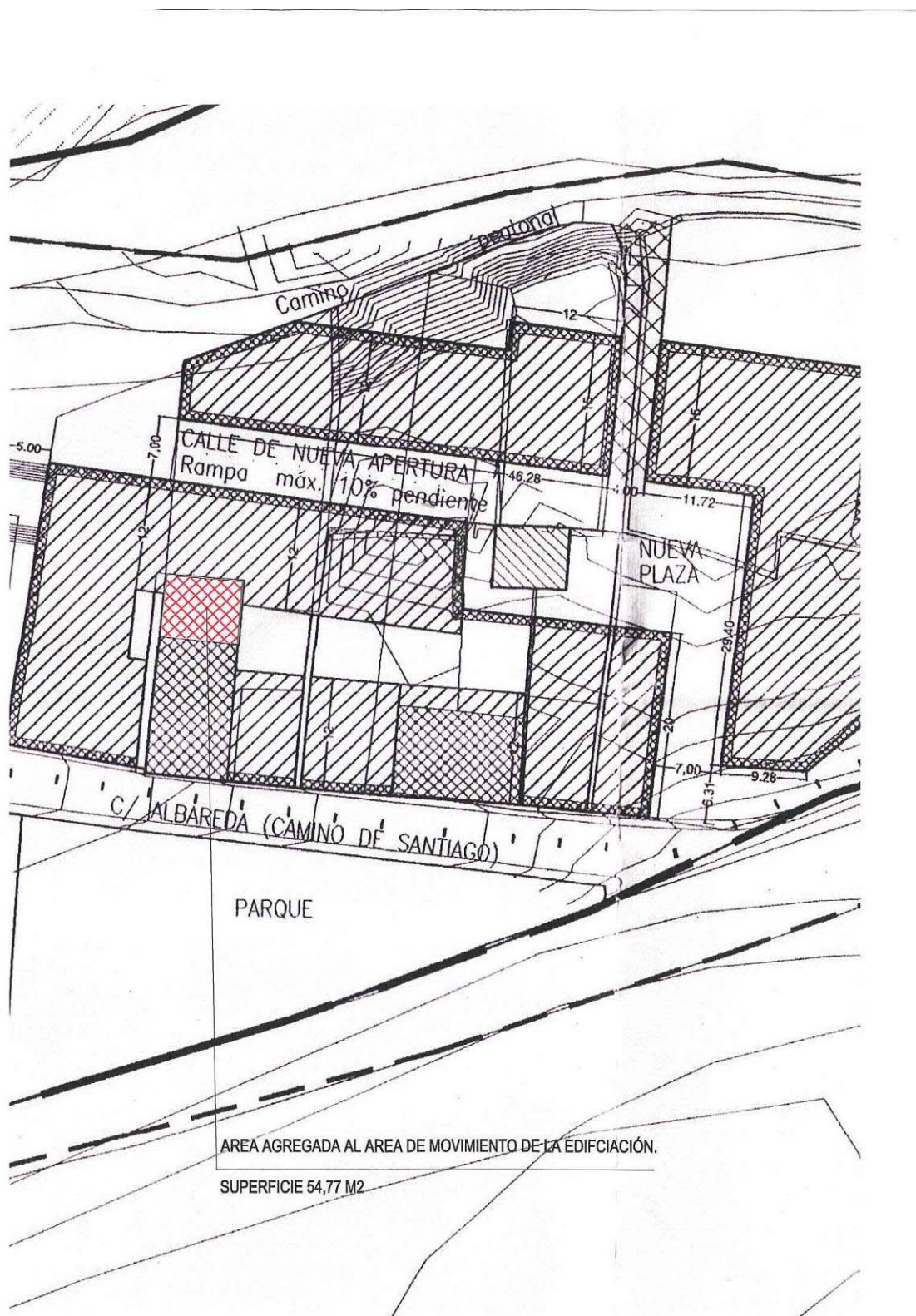


Figura 4. Propuesta de modificación

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL NÚCLEO ANTIGUO DE CANFRANC

### **7. PROCEDIMIENTO**

De acuerdo con el art. 99.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, establece que las modificaciones de ámbito de las unidades de ejecución seguirán el mismo procedimiento previsto para la aprobación de Estudios de Detalle, art. 61 de esta Ley.

#### Art. 99.3 Unidades de ejecución.

*La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el Plan General y, en su caso, en los Planes Especiales para el suelo urbano, así como en los Planes Parciales para el suelo urbanizable. Su modificación o supresión, así como su establecimiento, cuando los Planes no contuvieran la delimitación, seguirá el mismo procedimiento de aprobación establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de esta Ley.*

De conformidad a lo dispuesto en el art. 61 que regula el procedimiento para la aprobación de los Estudios de Detalle, procedimiento al que nos remite el art. 99.3 para la modificación de la delimitación de las unidades de ejecución definidas en suelo urbano, establece las siguientes necesidades:

- Aprobación inicial corresponde al Alcalde.
- Una vez recaída la aprobación inicial, la correspondiente modificación se someterá a información pública y audiencia a los interesados por un plazo común de treinta días hábiles como mínimo.
- Aprobación definitiva corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

#### Art. 61. Procedimiento.

*1. Cualquier persona podrá formular a su costa Estudios de Detalle, cuya aprobación inicial corresponde al Alcalde, y la definitiva, al Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo.*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL NÚCLEO ANTIGUO DE CANFRANC**

**II. DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA**

# MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL NÚCLEO ANTIGUO DE CANFRANC

## **Planos**

- Plano 0.3 del Plan Especial del Núcleo Antigo de Canfranc, Áreas de movimiento de la edificación. ALINEACIONES Y RASANTES.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL NÚCLEO ANTIGUO DE CANFRANC**

En Canfranc, a 2 de junio de 2008.

El Arquitecto.



Javier Úbeda Audina

La Licenciada en Derecho. Urbanismo.



Vanessa Calvo Cosculluela