

**Modificación Puntual nº 9 del Texto Refundido
del Plan General de Ordenación Urbana de
Canfranc en el Área "Los Forestales" Clave 10
Suelo Urbano Consolidado.**

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

II. DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA

1. NORMATIVA
2. PLANOS

III. PLANEAMIENTO ACTUAL

IV. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

Modificación Puntual nº 9 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc en el Área "Los Forestales" Clave 10 Suelo Urbano Consolidado.

I. MEMORIA

1. AUTOR DEL ENCARGO

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Canfranc en relación al área de Suelo Urbano Consolidado "Los Forestales" Clave 10 y "Las Residencias" Clave 11, ha sido promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Canfranc.

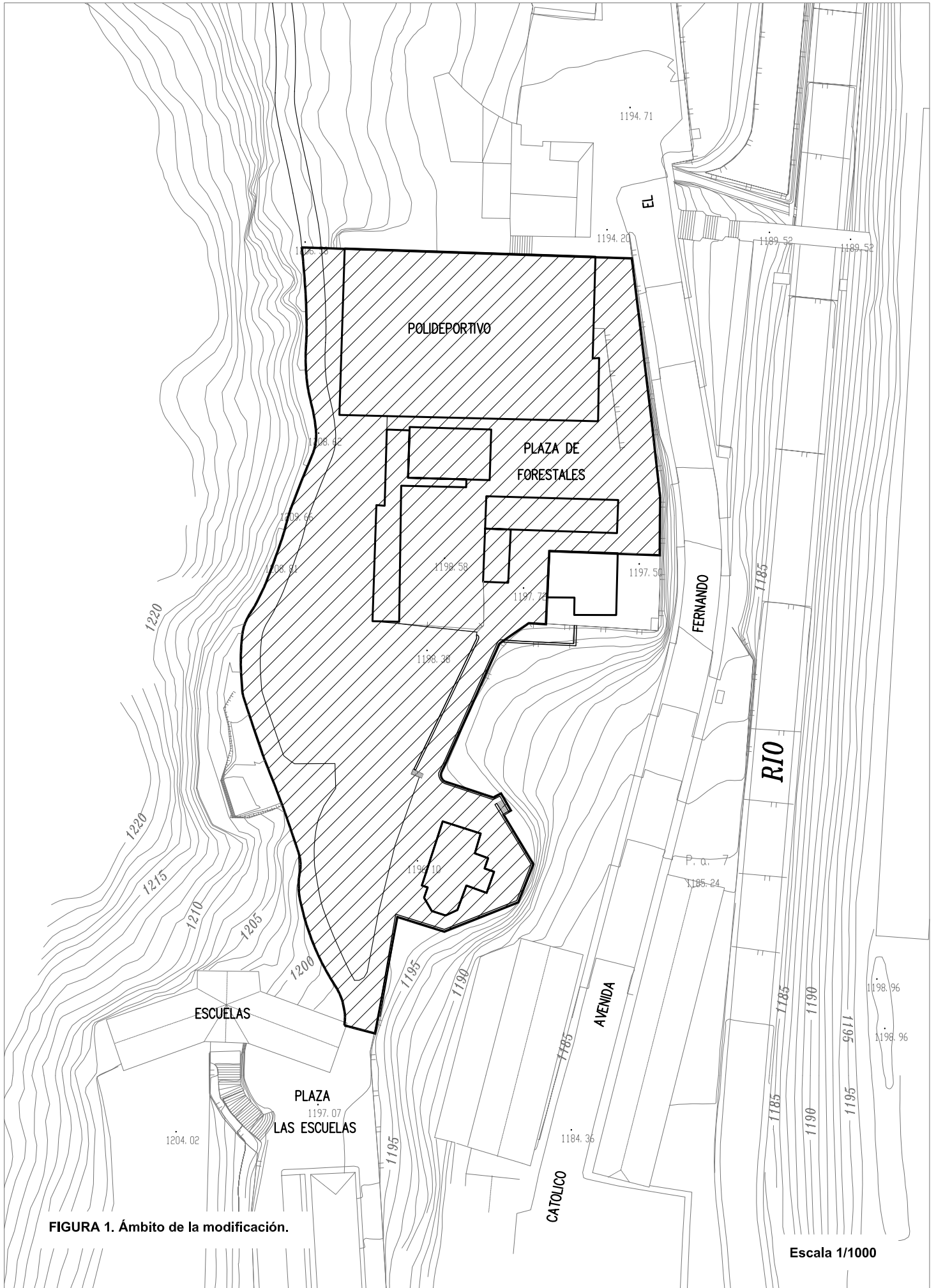
2. AUTOR DEL PROYECTO

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

3. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

El objeto del presente proyecto es la modificación aislada 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 PGOU en relación a lo dispuesto en la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

La modificación propuesta afecta a la ordenación del área conocida como "Los forestales" y su entorno, suelo clasificado como urbano consolidado y calificado, parte como clave 10, "Los forestales", y parte como clave 11, "Las residencias"; y suelo destinado a sistemas generales viario, sanitario y sociocultural.



4. ANTECEDENTES

El área conocida como Los Forestales es un conjunto de edificios construidos en el primer tercio del siglo XX como dotación destinada a las plantaciones de reforestación realizadas como protección de aludes, realizada en las laderas del entorno de la Estación Internacional. Allí se dispusieron las viviendas de los ingenieros y del resto de trabajadores, almacenes, viveros, etc.

De aquel conjunto inicial, en la actualidad permanecen, en un entorno de magnífica vegetación, los dos edificios exentos destinados a vivienda de ingenieros y varios edificios dispuestos entorno a un espacio común, destinados a viviendas de trabajadores y almacenes.

Tras la finalización de los trabajos de la estación, los edificios pasaron a la propiedad de los distintos organismos de gestión forestal, ICONA, COMENA, siendo en la actualidad propiedad de la Consejería de Medio Ambiente de la D.G.A., habiéndose cedido el edificio de mayor interés arquitectónico al Ayuntamiento, que en la actualidad lo está adecuando como Centro de Interpretación. En estos momentos los edificios tienen el uso de vivienda de los empleados del COMENA, estando algún edificio en estado de completo abandono.

Por otra parte, la Universidad de Zaragoza dispone de un laboratorio de investigación de física de astropartículas y cosmología en los espacios subterráneos anexos al túnel internacional del ferrocarril, ahora fuera de servicio. En la actualidad, la Universidad se plantea la necesidad de disponer de unos espacios en Canfranc Estación como complemento al laboratorio subterráneo, tales como talleres, almacenes y servicios, además de aulas y zonas de exposición para la presentación al público de los trabajos realizados. Para ello ha conseguido la cesión por parte de la DGA de parte de los suelos del área, por lo que solicita al Ayuntamiento la modificación del Planeamiento que posibilite la edificación necesaria para sus fines. Observando que la normativa urbanística que regula la edificación del área responde a criterios difícilmente justificables en la actualidad, el Ayuntamiento se plantea la completa renovación de la misma.

5. SITUACIÓN ACTUAL

Normativa urbanística de aplicación.

El área objeto de la presente modificación se constituye por el sector Clave 10 "Los Forestales", un edificio aislado situado en el sector Clave 11 "Las Residencias" y otros dos edificios clasificados como sistemas generales, de uso sanitario y uso sociocultural.

a) Área "Los Forestales". Clave 10.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc define en su art. 172 el área o zona de suelo urbano consolidado establecida en el art. 147 "Los Forestales. Clave 10", definiendo los parámetros urbanísticos y condiciones volumétricas necesarias para su desarrollo a través de la figura de Plan Especial de Reforma Interior.

Art. 172. Definición.

Comprende un área de propiedad del ICONA que alterna edificaciones unifamiliares, infrautilizadas, con otras cuyo uso es el almacenaje.

Se pretende que la revitalización del área signifique un apoyo a la organización de la estructura urbanística prevista, especialmente mediante la vinculación del vial previsto a media ladera y el eje central construido por el paso de la CN-330 por Canfranc- Estación.

Mientras no se desarrolle el Plan Especial de Reforma Interior, preciso para la ordenación de la zona se atenderá a las condiciones establecidas por el art. 114.1 de la presente Normativa y las que a continuación se establecen:

Condiciones de uso:

- *Se permite el uso residencial en todas sus categorías*
- *Se permite el uso de oficinas y aparcamiento en planta baja*
- *Se permite el uso agropecuario en su categoría 1º grado y 3º a, b.*

Las condiciones para el desarrollo del área "Los Forestales" se supeditan al desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior, regulado en los arts. 190-192 del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc, el cual nunca se llevó a cabo.

Art. 192. Condiciones específicas para el desarrollo del PE-1:

1. Descripción de objetivos. Son los definidos en la sección séptima del Capítulo Tercero del Título Cuarto de esta Normativa.

La superficie del ámbito es de 3.560 m².

2. Condiciones urbanísticas

2.1 Condiciones de volumen.

a) Atenderá a una ordenación de volúmenes sencillos.

b) El índice volumétrico para el total del ámbito es de 0,80 m²/m².

c) La ocupación máxima de la edificación será del 35%.

d) La altura máxima de la edificación será de 10,50 m. correspondiente a tres plantas.

2.2 Condiciones de uso.

1. Se permite el uso residencial en todas sus categorías. Número máximo de viviendas 25.
2. Se permite el uso comercial, de oficina y socio-cultural.

3. El 50% de la superficie de planta baja se destinará a equipamiento sociocultural, ya sea público, privado o colectivo.

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

2.3 Cesiones.

Serán de cesión obligatoria y gratuita los viales.

Serán de cesión obligatoria y gratuita los espacios libres, cuya superficie significará el 25% de la superficie total del ámbito del Plan Especial.

b) Área Residencial I. "Las Residencias" Clave 11.

En los arts. 173-176 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc se definen las condiciones volumétricas y los parámetros urbanísticos necesarios para el desarrollo del área Residencial I. "Las Residencias"

Art. 173. Definición.

Comprende el área situada al Norte en que se han construido diversas edificaciones de carácter aislado en su mayor parte correspondientes a edificación unifamiliar. Se extiende fundamentalmente al Oeste de la CN-330 aunque abarca algunas parcelas al Este de la misma, y otra en el área de los Forestales, así como el área situada junto al túnel del ferrocarril.

Art. 174. Tipo de Ordenación.

Por edificación aislada.

Art. 175. Condiciones volumen.

1. Parcela mínima: 400 m².
2. Altura reguladora máxima: 11,00m correspondiente a tres plantas.
3. Ocupación máxima: 70%
4. Longitud mínima de fachada: 15m.
5. Retranqueos a linderos: 3m., excepto a la vía pública.

Art. 176. Condiciones de uso.

- Se permite el uso residencial en todas sus categorías
- Se permite el uso de aparcamiento en todas las plantas

c) Sistemas generales.

Los otros dos edificios se clasificaban como sistemas generales, uno de uso sanitario y otro de uso sociocultural.

El art. 40 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc define los tipos de usos según su función, y distingue:

Art. 40.i) Uso sanitario y asistencial

Comprende los siguientes;

- 1. El correspondiente a la prevención y tratamiento de enfermedades y alojamiento de enfermos. Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.*
- 2. Se incluyen las clínicas veterinarias y establecimientos similares.*
- 3. Los servicios de hospedaje y atención de tipo social, de tipo permanente como las residencias de ancianos, o bien de forma intermitente, como los comedores o locales de beneficencia, las oficinas de orientación y planificación social o familiar, etc.*

Art. 40.j) Uso sociocultural

Comprende los correspondientes a la educación y la enseñanza en todos sus grados y modalidades, el de los museos y bibliotecas, salas de conferencia, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones o similares.

También comprende las actividades de tipo religioso como las iglesias, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.

Los edificios objeto de la modificación no han sido catalogados como edificaciones de especial protección.

Además en el área objeto de modificación se preveía el desarrollo de dos viales clasificados como sistema general viario, uno situado al Oeste sustituyendo el paseo conocido como "de los Ayerbe", de trazado recto e importantes dimensiones, y el otro atravesando el área uniendo el vial definido anteriormente con la travesía de la CN-330, manteniendo y respetando las edificaciones existentes.

Art. 128. Definición Sistema General de Infraestructura Viaria.

Es el que constituye la red viaria básica definida en el plano correspondiente, y comprende las instalaciones y los espacios adecuados en orden a mantener los niveles de movilidad y accesibilidad, tanto en las comunicaciones exteriores del municipio, como entre los correspondientes núcleos y zonas existentes en el mismo, así como las áreas destinadas a uso de aparcamiento cuya importancia las haga precisas para el buen funcionamiento viario.

Art. 129. Régimen general.

... En el Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable se estará a lo dispuesto en el presente Plan General de Ordenación Urbana, si bien en aquellas carreteras pertenecientes al Ministerio de Fomento será preceptivo, para la ejecución de las obras, la tramitación contenida en la legislación antes citada.

Art. 13. Desarrollo de las determinaciones sobre Sistemas Generales

Para el desarrollo de las determinaciones del PGOU sobre los sistemas generales se atenderá a lo siguiente:

a) Se podrán formular Planes Especiales para el desarrollo de los Sistemas Generales que territorialmente se asientan sobre Suelo Urbano.

Situación real.

A pesar de la exigencia de previo desarrollo del Plan especial, en los años ochenta se construye dentro del ámbito el pabellón polideportivo municipal. Edificación de grandes dimensiones (1809 m²), que por si solo consume toda la ocupación permitida para el área. Su implantación por otra parte impide el trazado previsto para el vial oeste.

Durante la construcción del Túnel Internacional de Somport se dispuso en el área una salida de emergencia del mismo, atravesando el vial antes citado.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación se justifica por la necesidad de revitalización de la zona, desarrollando políticas y medidas que mejoren la organización en la estructura urbanística existente y adecuar la situación existente en la actualidad a las determinaciones previstas en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana.

La necesidad de espacios como complemento al laboratorio subterráneo desarrollado en Canfranc Estación por la Universidad de Zaragoza, previstos para usos como talleres, almacenes, aulas, zonas de exposición y otros servicios complementarios al propio laboratorio, plantean la posible renovación y revitalización de la zona "Los Forestales" Clave 10 y "Las Residencias" Clave 11.

La Universidad de Zaragoza ha conseguido por parte de la DGA la cesión de uso de los terrenos propiedad de la Consejería de Medio Ambiente para desarrollar las actuaciones urbanísticas que posibiliten el proyecto de edificio complementario al laboratorio subterráneo construido en el túnel de ferrocarril de Canfranc.

La propuesta de modificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc tiene por objeto el desarrollo de los siguientes objetivos:

1. Modificación del Sistema General Viario.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc prevé el desarrollo como sistema general viario, de dos viales situados uno al Oeste del área objeto de la modificación sustituyendo el trazado del paseo denominado "de los Ayerbe" y otro vial atravesando el área para unir el vial definido anteriormente con la travesía de la CN- 330, manteniendo las edificaciones existentes. Dada su escasa utilización como vial rodado y su carácter mas de recorrido peatonal en la actualidad, el desarrollo del vial al Oeste, superponiéndose al paseo "de los Ayerbe" solo se comprendía como sistema de articulación de las nuevas edificaciones previstas en las ladera oeste de los Arañones, sobre el actual núcleo de Canfranc. Estas edificaciones se han demostrado con el tiempo prácticamente inviables, por la compleja topografía y la falta de interés de los organismos públicos propietarios del suelo, y se prevé su desaparición en una próxima revisión del Plan General. El trazado previsto, rectilíneo y de excesiva anchura resulta inviable por su falta de adecuación a la topografía, la presencia del la salida de emergencia del túnel y el pabellón deportivo. Y fundamentalmente entendemos que su trazado supondría la pérdida de un entorno natural y paisajístico de gran valor, además de constituir un habitual lugar de paseo para habitantes del pueblo y visitantes. Por todo lo anterior, se propone mantener el paseo con su actual trazado existente, permitiendo una ampliación de su sección desde los 3,5 - 4 metros actuales hasta los 5 metros para facilitar un posible aumento de la actualmente escasa circulación de vehículos.

El vial previsto como unión entre el paseo y la travesía de la CN-330 se mantiene en su trazado y dimensiones, limitado por la vegetación y la edificación existentes.

Modificación Puntual nº 9 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc en el Área "Los Forestales" Clave 10 Suelo Urbano Consolidado.

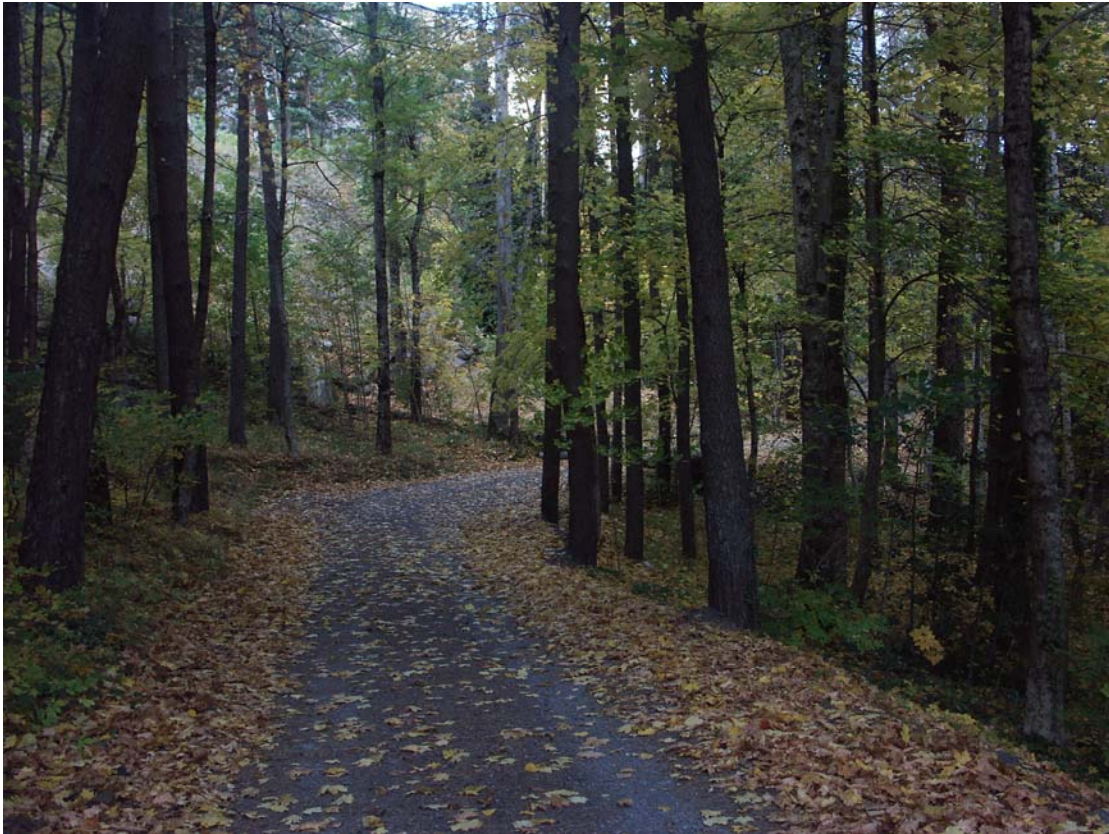


Figura 2. Paseo de los Ayerbe.



Figura 3. Paseo de los Ayerbe.

2. Protección del tejido urbano existente y de la edificación de interés en el área objeto de la modificación.

Entendemos que el conjunto de los edificios de forestales, a pesar de las mutilaciones sufridas e independientemente de la calidad arquitectónica de los edificios, supone un característico tejido urbano de gran interés, por su equilibrio entre volúmenes edificados, espacios de viario público, jardines privados, áreas naturalizadas y entorno natural. Por ello se propone la conservación de dicha estructura volumétrica y espacial, sin más modificación que la introducción del nuevo edificio de necesario para la Universidad. Con ese criterio se considera que se adapta sobradamente el espíritu de las disposiciones de la reglamentación en lo referente a las condiciones de desarrollo previstas para el Plan Especial.

Igualmente necesaria se considera la protección de los edificios de mayor interés arquitectónico del conjunto, ninguno de ellos incluido en el catalogo de edificios de interés histórico artístico del PGOU de Canfranc. El grado de protección se adapta al interés real de cada edificio. Para ello se han seguido las pautas del borrador de catalogo de edificación protegida de Canfranc Estación, encargado en el 2004 por el Ayuntamiento de Canfranc, elaborado por el estudio de arquitectura y urbanismo *CeroUno* y nunca tramitado.



Figura 4. Edificios de Forestales.



Figura 5. Edificios de Forestales.

3. Protección de los ejemplares vegetales de mayor porte y presencia existentes en el ámbito objeto de modificación.

Se propone la protección directa de los ejemplares más notables, los siete ejemplares de tilos en el margen del vial que atraviesa el área, y un abeto de grandes dimensiones sito en el interior del área edificable. Para el resto de la zona arbolada se plantea una protección genérica, potestativa de los servicios técnicos municipales.



Figura 6. Tilos de Forestales.

4. Necesidad de definir espacios para la posible ubicación de instalaciones de carácter y uso educativo y socio-cultural, para el desarrollo del proyecto complementario del laboratorio científico de la Universidad de Zaragoza.

Para desarrollar y completar la estructura urbanística existente en el área objeto de la modificación es necesario definir los parámetros y condiciones de las edificaciones que van a completar el proyecto del laboratorio subterráneo existente en la Estación.

Para ello, dentro de los espacios libres existentes, se define un área de movimiento de la edificación, que se sitúa en la zona de menor pendiente y menor vegetación.

Dado que para el diseño de la edificación se prevé un concurso abierto y considerando el carácter de interés público del uso previsto se opta por limitar lo menos posible las condiciones de la futura edificación.

En este sentido es necesario recordar como precisamente en Canfranc, la falta de condicionantes estéticos de carácter "regionalista o ambientalista" unida a la sensibilidad de sus autores, ha dado como resultado la edificación de obras de arquitectura de gran interés, desde la Estación Internacional de Ferrocarril a los edificios de servicio del túnel carretero, pasando por las centrales eléctricas o la iglesia de Miguel Fisac.

Tampoco se quiere condicionar excesivamente el volumen edificable, que deberá adaptarse a un uso y un programa complejos. Sí se introduce una limitación de edificabilidad, en todo caso superior a las necesidades previstas por la universidad.

Las condiciones de edificación para todo el conjunto se desarrollan en el art. 172 modificado del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, determinando las mismas en función de los usos previstos en cada uno de los edificios.

El desarrollo de las edificaciones previstas se realizará de conformidad a lo dispuesto en las normas reguladas en el Texto Refundido del Plan General de Canfranc, en lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 (LUA) y como derecho supletorio la legislación estatal.

La modificación planteada no modifica la estructura existente en el área, no necesita para su desarrollo un Estudio de Detalle, manteniendo su desarrollo a través de las determinaciones previstas en la nueva redacción del art. 172 del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc, no siendo necesario su desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior, regulado en los arts.190 a 192.

5. Respeto de las condiciones de edificación previstas en el Plan General para el desarrollo del PE-1. Art. 192.

De acuerdo con la presente modificación, el ámbito de desarrollo pasa a ser el suelo ahora delimitado como suelo calificado como Clave 10 Los forestales, siendo la superficie del mismo de 4.869 m². La superficie ocupable en el ámbito de acuerdo con esta modificación es de 1.528 m², es decir no se alcanza el índice del 35% previsto por el Plan.

Si no se considera la superficie destinada a equipamientos, la superficie construida máxima se puede cuantificar en 1.751 m² de acuerdo con las normas incluidas en esta modificación, aplicando el número máximo de plantas autorizado a la superficie definida por las alineaciones. Por lo tanto tampoco se supera el índice volumétrico del 0,8 m² / m² que permitiría alcanzar una superficie construida de 3.895 m².

6. Regularización urbanística de la edificación ejecutada fuera de la ordenación. Pabellón Polideportivo Municipal.

Se incluye el pabellón municipal entre los sistemas generales de equipamiento deportivo, sin resultar necesario modificar las condiciones de volumen definidas en el PGOU de Canfranc para el sistema general dotacional.



Figura 7. Pabellón Polideportivo Municipal.

7. Introducción en la regulación de usos del Plan General el uso científico-tecnológico.

A finales de los años ochenta del pasado siglo, la Universidad de Zaragoza comenzó la instalación de un laboratorio de investigación de física de astropartículas y cosmología aprovechando los espacios subterráneos anexos al túnel internacional del ferrocarril, ahora fuera de servicio en Canfranc Estación. El laboratorio subterráneo de Canfranc constituye uno de los principales proyectos en Investigación, Desarrollo e Innovación del Gobierno de Aragón, y se prevé su ampliación a través de nuevos edificios complementarios al propio laboratorio.

La actual regulación de usos prevista en el art. 40 del Plan General de Ordenación Urbana no contempla un uso relativo a la existencia de un laboratorio científico.

Ante la situación actual y dada la dificultad de encajar los usos de laboratorio científico en alguno de los previstos por el Plan, se hace necesario definir un nuevo uso para adecuar la existencia del laboratorio subterráneo y sus futuras ampliaciones previstas en el municipio a la normativa del PGOU.

Por tanto se opta por incluirlo específicamente entre los usos regulados por el Plan y según su función se define como uso científico-tecnológico.

La modificación planteada no modifica la estructura existente en el área, no necesita para su desarrollo un Estudio de Detalle, manteniendo su desarrollo a través de las condiciones de edificación previstas en la nueva redacción del art. 172. Definición y condiciones de edificación del área "Los Forestales". Clave 10.

II. DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA

1. NORMATIVA

La presente modificación del Texto Refundido afecta a los siguientes preceptos normativos:

TITULO I. Disposiciones generales

Capítulo Décimo

Regulación de Usos

Art. 40. Tipos de usos según su función.

TITULO IV. Normas de aplicación en el suelo urbano

Capítulo Tercero

Regulación específica de las distintas zonas

Sección Séptima

Conformación volumétrica. Los forestales/ clave 10.

Art. 172. Definición.

TITULO IV. Normas de aplicación en el suelo urbano

Capítulo Quinto

Ámbito de desarrollo de Plan Especial de Reforma Interior

Art. 190. Objeto y ámbito de aplicación.

Art. 191. Determinaciones y documentación del Plan Especial de Reforma Interior.

Art. 192. Condiciones específicas para el desarrollo del PE-1:

2. PLANOS

- a. **Clasificación del Suelo Sistemas Generales. Plano Nº 8.**
- b. **Calificación del Suelo. Plano Nº 9.**
- c. **Alineaciones y Rasantes. Plano Nº 10.**
- d. **Ámbitos de desarrollo del planeamiento. Plano Nº 11.**

III. PLANEAMIENTO ACTUAL

TITULO I. Disposiciones generales

Capítulo Décimo

Regulación de Usos

Art. 40. Tipos de usos según su función.

Por razón de su función se distinguen los siguientes usos:

a) Uso residencial

- 1. Se entiende por uso residencial en edificación unifamiliar, aquél en el que cada edificio son acceso independiente le corresponde una sola vivienda.*
- 2. Se entiende por uso residencial en edificación bifamiliar, aquél en que a cada edificio son acceso independiente le corresponde un máximo de dos viviendas.*
- 3. Se entiende por uso residencial en plurifamiliar, aquél en el que distintos alojamientos correspondientes a diversas unidades familiares, se sitúan en un mismo edificio con acceso y otros elementos comunes.*

b) Uso hostelero

Se entiende por uso hostelero el que corresponde al alojamiento temporal para transeúntes, como pueden ser: hoteles, apart-hoteles, moteles, pensiones y otras del ramo de la hostelería como restaurantes y bares.

Este uso se hace extensivo a las residencias temporales para grupos definidos de usuarios tales como, jóvenes, empleados, jubilados, refugios, etc. Se incluyen, así mismo, en este uso el característico de los campamentos e turismo (campings).

c) Uso comercial

Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio al por mayor o al detalle, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público (peluquerías, lavanderías...)

d) Uso oficina

En este uso se contemplan las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, la Banca, los Seguros, etc., y los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas o públicas y a los despachos profesionales.

e) Uso industrial

Comprende los siguientes tipos:

- 1. Industrias de transformación y transporte.*
- 2. Las de almacenaje destinadas a la conservación, almacenaje y distribución de productos, con exclusivo servicio a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores sin servicio de venta directa.*
- 3. Los talleres de reparación.*
- 4. Las estaciones de servicio y garajes de carácter público.*

f) Uso de aparcamiento

Se entiende por uso de aparcamiento el de aquellos espacios situados en el subsuelo, suelo o edificaciones destinadas a la guarda de automóviles.

g) Uso extractivo

Se entiende por uso extractivo el referente a las actividades temporales de extracción de tierras, áridos o de explotación de canteras.

h) Uso agropecuario. Comprende las siguientes categorías:

- 1. El almacenaje de aquellos productos y herramientas directamente relacionado con las tareas agrícolas.*
- 2. Instalaciones para explotaciones ganaderas y de guarda de animales.*

j) Uso sanitario y asistencial

Comprende los siguientes:

- 1. El correspondiente a la prevención y tratamiento de enfermedades y alojamiento de enfermos. Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.*
- 2. Se incluyen las clínicas veterinarias y establecimientos similares.*
- 3. Los servicios de hospedaje y atención de tipo social, de tipo permanente como las residencias de ancianos, o bien de forma intermitente, como los comedores o locales de beneficencia, las oficinas de orientación y planificación social o familiar, etc.*

j) Uso sociocultural

Comprende los correspondientes a la educación y la enseñanza en todos sus grados y modalidades, el de museos y bibliotecas, salas de conferencia, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones o similares.

También comprende las actividades de tipo religioso como iglesias, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.

k) Uso recreativo.

Es el referente a actividades comunitarias del ocio y diversión, no comprendiendo en ninguna otra calificación. Incluye el de los espectáculos de toda clase excepto los deportivos.

l) Uso deportivo.

Comprende el de los locales, edificios o instalaciones acondicionadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

TITULO IV. Normas de aplicación en el suelo urbano

Capítulo Tercero

Regulación específica de las distintas zonas

Sección Séptima

Conformación volumétrica. Los forestales/ clave 10.

Art. 172. Definición.

Comprende un área propiedad de ICONA que alterna edificaciones unifamiliares, infrautilizadas, con otras cuyo uso es el almacenaje.

Se pretende que la revitalización del área signifique un apoyo a la organización de la estructura urbanística prevista, especialmente mediante la vinculación del vial previsto a media ladera y el eje central construido por el paso de la CN-330 por Canfranc-Estación.

Mientras no se desarrolle el Plan Especial de Reforma Interior, preciso para la ordenación de la zona se atenderá a las condiciones establecidas por el art. 114.1 de la presente Normativa y las que a continuación se establecen:

Condiciones de uso:

Se permite el uso residencial en todas sus categorías

Se permite el uso de oficinas y aparcamiento en planta baja

Se permite el uso agropecuario en su categoría 1ª grado 1º y 3º a, b.

TITULO IV. Normas de aplicación en el suelo urbano

Capítulo Quinto

Ámbito de desarrollo de Plan Especial de Reforma Interior

Art. 190. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes condiciones, junto con las establecidas en el Capítulo Tercero del Título Cuarto para esta área, serán de aplicación en el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior, cuyo ámbito de aplicación PE-1 se delimita en el plano correspondiente.

Art. 191. Determinaciones y documentación del Plan Especial de Reforma Interior.

1. Las determinaciones del PERI de acuerdo con su finalidad, que es una operación encaminada a resolver la ordenación integrada del área PE-1, contendrá las determinaciones pertinentes en orden a:

- Adecuación de la trama viaria pública*
- Localización de los espacios de cesión*
- Ordenación de los volúmenes de la edificación*

No será preciso que el Plan Especial delimite la unidad de actuación correspondiente ya que queda delimitada en este PGOU y coincide con el ámbito de dicho Plan.

2. La documentación del Plan Especial de Reforma Interior constará de:

- Memoria que justifique la procedencia de su formulación en base a las disposiciones de esta Normativa.

Exposición de los criterios y objetivos de la ordenación examinando y ponderando las diferentes alternativas.

Síntesis de los módulos, superficies, usos cuantificados, edificabilidades y demás aspectos relevantes en los que se demuestre el cumplimiento del PGOU.

- Planos de Información: situación, relación con la estructura urbanística general y con la ordenación establecida por el PGOU.

Elementos físicos del territorio: topografía, edificaciones, usos y vegetación.

- Planos de ordenación a escala 1:200.

- Ordenanzas para la asignación de usos, intensidad y regulación de la edificación y la urbanización.

- Plan de Etapas.

- Estudio Económico- Financiero.

Art. 192. Condiciones específicas para el desarrollo del PE-1:

1. Descripción de objetivos. Son los definidos en la sección séptima del Capítulo Tercero del Título Cuarto de esta Normativa.

La superficie del ámbito es de 3.560 m².

2. Condiciones urbanísticas

2.1 Condiciones de volumen.

a) Atenderá a una ordenación de volúmenes sencillos.

b) El índice volumétrico para el total del ámbito es de 0,80 m²/m².

c) La ocupación máxima de la edificación será del 35%.

d) La altura máxima de la edificación será de 10,50 m. correspondiente a tres plantas.

2.2 Condiciones de uso.

- 1. Se permite el uso residencial en todas sus categorías. Número máximo de viviendas 25.*
- 2. Se permite el uso comercial, de oficina y socio-cultural.*
- 3. El 50% de la superficie de planta baja se destinará a equipamiento sociocultural, ya sea público, privado o colectivo.*
- 4. Se permite el uso hostelero y sanitario-asistencial.*

2.3 Cesiones.

Serán de cesión obligatoria y gratuita los viales.

Serán de cesión obligatoria y gratuita los espacios libres, cuya superficie significará el 25% de la superficie total del ámbito del Plan Especial.

IV. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

TITULO I. Disposiciones generales

Capítulo Décimo

Regulación de Usos

Art. 40. Tipos de usos según su función.

Se añade el siguiente uso

II) Uso científico- tecnológico.

A efectos de estas Normas, se define como uso científico- tecnológico el correspondiente en general a actividades de investigación y desarrollo científico con independencia de cual sea la tecnología utilizada.

TITULO IV. Normas de aplicación en el suelo urbano

Capítulo Tercero

Regulación específica de las distintas zonas

Sección Séptima

Conformación volumétrica. Los forestales/ clave 10.

Art. 172. Definición y condiciones de edificación:

Edificio A:

Usos admitidos:

Equipamiento científico-tecnológico, educativo, socio-cultural. Se admite la disposición de una vivienda para personal del centro.

Condiciones de conservación y volumen:

Se deberá mantener su volumen actual y sus paramentos exteriores, incluso en la disposición de sus huecos, aunque se admite la apertura de nuevos, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Se admite la modificación de su interior y el cerramiento acristalado de su terraza sur.

Se admite el cambio de material de cubierta, permitiéndose la chapa metálica en color negro o rojo oscuro.

Modificación Puntual nº 9 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc en el Área "Los Forestales" Clave 10 Suelo Urbano Consolidado.



Figura 8. Situación actual Edificio A.

Edificio B:

Usos admitidos:

Uso científico-tecnológico, educativo, socio-cultural. Se admite la disposición de tres viviendas para personal del centro.

Ordenación:

La edificación podrá disponerse libremente en el interior del área definida como área de movimiento de la edificación.

Condiciones de volumen:

Por tratarse de una edificación destinada a equipamiento de interés público, se ajustará a las necesidades funcionales, al paisaje y a las condiciones ambientales, pero no se deberá ajustar a ninguna volumetría específica.

Vuelos:

No se admiten vuelos que sobrepasen el área de movimiento de la edificación.

Condiciones estéticas:

No se plantean.

Conservación de elementos de interés ambiental y natural:

Será obligatoria la conservación del muro de contención existente en el vial inferior, admitiéndose únicamente la modificación o derribo de un tramo no superior al 20 % de su longitud para permitir la accesibilidad peatonal o rodada a la edificación.

Deberán conservarse los siete ejemplares de tilo que conforman el paseo del vial inferior. Igualmente se deberá conservar el abeto de gran porte existente en el extremo noreste de la parcela.

Serán de cesión obligatoria y gratuita los viales definidos como sistemas generales incluidos en el área y el derecho de uso público de los espacios libres indicados como tales en los planos.

Edificio C:

Usos admitidos:

Uso residencial, científico-tecnológico, educativo, socio-cultural.

Condiciones de conservación y volumen:

El edificio situado junto al pabellón municipal (C1) podrá ser derribado. La nueva edificación poseerá, como máximo, tres alturas y 1 aprovechamiento bajo cubierta (PB+2+1AC, 10,5m), con las mismas características de cubierta, fachadas, vanos y materiales que la edificación original. Se mantendrán las alineaciones que presenta en la actualidad.

El volumen correspondiente a los antiguos talleres, situados al oeste del conjunto, (C2) podrá ser derribado y sustituido o ampliado hasta dos alturas (PB+1, 7 m) con las mismas características de fachadas, vanos y materiales que la edificación original. Se mantendrán las alineaciones que presenta en la actualidad.

En ambos casos se admite el cambio de material de cubierta, permitiéndose la chapa metálica en color negro o rojo oscuro. Se admite la apertura de huecos tipo "Velux" en cubierta.

Modificación Puntual nº 9 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc en el Área "Los Forestales" Clave 10 Suelo Urbano Consolidado.



Figuras 9 y 10. Situación actual Edificio C.

Modificación Puntual nº 9 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc en el Área "Los Forestales" Clave 10 Suelo Urbano Consolidado.

Edificio D:

Usos admitidos:

Uso residencial, científico-tecnológico, educativo, socio-cultural.

Condiciones de conservación y volumen:

Deberán conservar la volumetría y sus paramentos exteriores, aunque se permite la reordenación de huecos y del espacio interior. La fachada mantendrá el revoco pintado en tonos claros y el recercado que presentan los vanos.

Conservarán el tipo de cubierta con su pendiente y alero volado. Se admite el cambio de material de cubierta, permitiéndose la chapa metálica en color negro o rojo oscuro. Se admite la apertura de huecos tipo "Velux" en cubierta.

Modificación Puntual nº 9 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc en el Área "Los Forestales" Clave 10 Suelo Urbano Consolidado.



Figuras 11 y 12. Situación actual Edificio D.

Espacios libres privados.

Deberán conservar su carácter de espacio natural o ajardinado. Se admite la construcción de edificaciones auxiliares inscribibles en cuadrados de 5 m x 5m, y 3 m de altura, con una ocupación máxima de cada sector del 10%. Igualmente se admite la pavimentación de otro 10% de su superficie para acceso a garajes, áreas de aparcamiento, andadores, terrazas exteriores, etc. En cualquier caso se evitará el derribo de los ejemplares de porte existentes, pudiendo el Ayuntamiento denegar la correspondiente licencia por esta causa.

Espacio libre privado de uso público.

Deberán conservar su carácter de espacio natural o ajardinado, y su carácter de espacio abierto al entorno. Se admite la construcción de edificaciones auxiliares inscribibles en cuadrados de 5 m x 5m, y 3 m de altura, con una ocupación máxima del sector del 10%. Igualmente se admite la pavimentación de un 10% de su superficie para acceso a garajes, áreas de aparcamiento, andadores, terrazas exteriores, etc. En cualquier caso se evitará el derribo de los ejemplares de porte existentes, pudiendo el Ayuntamiento denegar la correspondiente licencia por esta causa.

El desarrollo de las edificaciones previstas se realizará de conformidad a lo dispuesto en las normas reguladas en el Texto Refundido del Plan General de Canfranc, en lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 (LUA) y como derecho supletorio la legislación estatal.



FIGURA 13. Definición Área de "Los Forestales" Clave 10

Escala 1/1000

TITULO IV. Normas de aplicación en el suelo urbano

Capítulo Quinto

Ámbito de desarrollo de Plan Especial de Reforma Interior

Arts. 190, 191 y 192 Ámbito de desarrollo de Plan Especial de Reforma Interior.

Los preceptos legales enumerados quedan derogados por ser inaplicables al definir las condiciones de edificabilidad en el propio Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc para el desarrollo de la Zona de Suelo Urbano Consolidado denominada "Los Forestales" en el art. 172. El desarrollo del Área denominada "Los Forestales" no requiere la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior, resultado definido su desarrollo en el art.172.

En Canfranc, a 25 de noviembre de 2.007

El Arquitecto.

Javier Úbeda Audina

La licenciada en Derecho. Urbanismo.

Vanessa Calvo Cosculluela