

## CAPITULO SEGUNDO SUELO URBANO

### Art. 111. Ambito territorial

Constituyen el suelo urbano los terrenos que, por cumplir con los requisitos señalados en el art. 13 de la LUA, se hallan comprendidos dentro del perímetro de las líneas de delimitación proyectadas, grafadas en los planos correspondientes.  
El Plan distingue las categorías de suelo urbano "consolidado" y "no consolidado", de acuerdo con el art. 14 de la LUA.

### Art. 112. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano

Será condición indispensable para poder edificar en suelo urbano la previa obtención de licencia de obras según lo dispuesto en el capítulo Sexto del Título Primero de esta Normativa.  
No podrá concederse licencia de edificación en los terrenos que, aún estando comprendidos en el suelo urbano y siendo edificables, no merezcan la calificación de solar por no reunir todas las condiciones señaladas en el art. 117 de esta Normativa, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, mediante las garantías que se establecen en el artículo 115.  
Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas según art. 16.3 de LUA.

### Art. 113. Condiciones específicas para los ámbitos sujetos a Estudios de Detalle

1. No podrán concederse licencias de obra para edificación de nueva planta, ni para obras de reforma que signifiquen consolidación o modernización, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene y el ornato.
2. La concesión de licencia para obras que sobrepasan el carácter de las definidas en el apartado anterior precisará la previa formulación de un Estudio de Detalle y la gestión, urbanización y cesiones propias del desarrollo de lo previsto en el Capítulo Cuarto del Título Cuarto de la presente Normativa.
3. Se podrá conceder la licencia de edificación, antes de adquirir la condición de solar, en aquellos terrenos que, incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle, estén comprendidos en una Unidad de Ejecución en la que concurren los requisitos previstos en el art. 116 de la presente Normativa.

### Art. 114. Condiciones específicas para el ámbito sujeto a Plan Especial de Reforma Interior

1. No podrán concederse licencias de obras para edificaciones de nueva planta hasta la formulación del PERI. Sin embargo en las existentes podrán realizarse aquellas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación del inmueble, y, a precario, obras parciales de reforma o consolidación.
2. La concesión de licencias que sobrepasen el carácter de las definidas en el apartado anterior precisará la previa formulación del Plan Especial de Reforma Interior, atendiendo al articulado del Capítulo Quinto del Título Cuarto de esta Normativa, y la gestión, urbanización y cesiones preceptivas al amparo de dicho Plan.
3. Se podrá conceder la licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar en aquellos terrenos que, incluidos en el ámbito de Planeamiento Especial, estén comprendidos en una Unidad de Ejecución en la que concurren los requisitos previstos en el art. 116 de la presente Normativa.

### Art. 115. Garantías para la ejecución simultánea de la urbanización y edificación

1. Las garantías que exigirá el Ayuntamiento a los particulares o entidades para autorizar la edificación en terrenos, que no tengan la condición de solar serán:
  1. Las establecidas en el art. 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, de la DGA, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística (BOA 1/mar/1991).
  2. Que en la solicitud de licencia se comprometan expresamente a la edificación y urbanización simultánea.
  3. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que le corresponde.
  4. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleve a efecto para todo o parte del edificio.

2. El compromiso de urbanización alcanzará, no sólo a las obras que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que están en funcionamiento.
3. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia y la pérdida de la indicada fianza, impidiéndose el uso de lo edificado.

Art. 116. Garantías para la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación de terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano.

1. Las garantías que exigirá el Ayuntamiento a los particulares o entidades para autorizar la edificación en este caso serán:
  1. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan o del planeamiento derivado.
  2. Las establecidas en el art. 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, de la DGA, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística (BOA 1/mar/1991).
  3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
  4. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de su uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
3. Serán de aplicación las previsiones establecidas en el número 3 del artículo anterior.

Art. 117. Condición de solar

Tendrá la condición de solar la superficie de suelo urbano que, siendo apta para la edificación por no formar parte de vías, o espacios públicos, zonas verdes, o cualquier otro que el presente Plan General de Ordenación Urbana especifique no susceptible de edificación, esté dotada de los siguientes servicios urbanísticos:

- Acceso rodado
- Abastecimiento de agua potable
- Evacuación de aguas
- Suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Pavimentación de la calzada
- Encintado de aceras
- Alineaciones y rasantes aprobadas.

Art. 118. Alineaciones y rasantes oficiales

Constituirán alineaciones y rasantes oficiales en el suelo urbano de Canfranc las señaladas en los planos correspondientes, y las que resulten aprobadas a través del planeamiento derivado.

El presente documento de carácter urbanístico aprobada por el Ayuntamiento de Canfranc en fecha: 18 de de 2018 con mayoría legal.

### CAPITULO TERCERO SUELO URBANIZABLE

#### Art. 119. Ambito territorial

Constituyen las áreas urbanizables los terrenos comprendidos en la delimitación que se establece en los planos correspondientes, y que a efectos de su posterior desarrollo urbanístico se han dividido en las siguientes:

- Suelo urbanizable delimitado: Sector "Entorno de la Estación Internacional"
- Suelo urbanizable no delimitado: Areas "Coll de Ladrones" y "Los Meses".

#### Art. 120. Ejercicio de la facultad de edificar en las áreas urbanizables

1. Los terrenos incluidos en las áreas urbanizables, por el presente PGOU, estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta que no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, o en su caso Plan Especial, y el oportuno Proyecto de Urbanización.
2. No podrán concederse licencias de edificación en los terrenos clasificados como suelo urbanizable en tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización. Sin embargo podrán realizarse obras de carácter provisional atendiendo a lo prescrito por el art. 30.2 de la LUA, y obras correspondientes a los Sistemas Generales que se asienten en esta clase de suelo de acuerdo con el art. 13 b) de la presente normativa.
3. Podrán edificarse los terrenos incluidos en los sectores en esta clase de suelo, previa aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, antes de que dichos terrenos adquieran la condición de solar siempre que se cumplan los requisitos previstos en el art. 116 de la presente Normativa.

#### Art. 121. Normas de urbanización

Se estará a lo dispuesto con carácter general en el Capítulo Duodécimo del Título Primero de la presente Normativa.

El presente documento de carácter urbanístico pertenece al proyecto de aprobado en sesión de 11 de mayo de 2010 por mayoría legal definitivamente en el plenario del Ayuntamiento de Canfranc en fecha: 11 de mayo de 2010  
El Secretario

### CAPITULO CUARTO SUELO NO URBANIZABLE

#### Art. 122. Ambito territorial

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos del término municipal que no se han delimitado como suelo urbano, o urbanizable en los planos correspondientes.

#### Art. 123. Áreas de protección

La totalidad del territorio clasificado como suelo no urbanizable, se considera objeto de especial protección, estableciéndose, en el mismo, distintas áreas. Se excluye así la categoría de suelo no urbanizable genérico.

Se establece un régimen específico para cada una de las categorías que a continuación se detallan:

- A Sistema de fondo de valle
- B Sistema de laderas
- C Sistema de pastos alpinizados.

Por otra parte, se delimitan como ámbitos sujetos a la redacción de planeamiento de segundo grado, Plan Especial, previo a cualquier modificación de los usos del suelo actuales, los siguientes:

- Canal Roya
- Canal de Izas
- Canal de Ip

Los citados Planes Especiales se formularán con los objetivos siguientes:

- Canal Roya: protección del medio natural.
- Canal de Izas: protección del medio natural, compatible con la creación de la Estación de Deportes de Invierno/Verano de Canfranc, y sus instalaciones complementarias.
- Canal de Ip: protección del medio natural, compatible con usos recreativos y deportivos que recuperen edificios e infraestructuras existentes.

Así mismo, para dichos ámbitos dejarán de ser preceptivos los procedimientos regulados en el Decreto 85/1990 de la DGA.

Art. 124. Ejercicio de la facultad de edificar en el suelo no urbanizable

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable en el presente Plan General de Ordenación Urbana estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de la legislación sectorial vigente:

- Se podrán edificar según las condiciones de uso, volumen y estéticas previstas en el Título Sexto de esta Normativa o en las que se fijen en los planes especiales de protección que se redacten al amparo del art. 12 de la misma.
- Una vez aprobados los respectivos Planes Especiales de los ámbitos establecidos, y exclusivamente para los mismos, quedará suspendido el régimen de usos y normativa aplicable previsto en el PGOU vigente (Título VI), permaneciendo en vigor para el resto del SNUE del término municipal.
- Las edificaciones atenderán a las condiciones generales higiénico sanitarias contenidas en el Capítulo Décimo del Título Primero de la presente Normativa.

En todo lo no previsto se estará a lo señalado en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El presente documento tiene carácter  
urbano y se sujeta al régimen de  
aprobación y ejecución legal  
de la Ley de Ordenación y Gestión  
de Suelo de Andalucía de 1994.  
El secretario 78

Fdo:

## CAPITULO QUINTO SISTEMAS GENERALES

### Art. 125. Ambito territorial

Los terrenos incluidos en la delimitación efectuada en el plano correspondiente constituyen el suelo necesario para la implantación de los sistemas generales que conforman la parte esencial de la Estructura General y Orgánica del Territorio. Estos terrenos serán de cesión obligatoria, indemnizable a través de las previsiones de la Ley, excepto en el caso en que se hayan incluido en algún sector de suelo urbanizable, en cuyo caso serán de cesión obligatoria y gratuita.

### Art. 126. Ejercicio de la facultad de edificar y urbanizar en el suelo destinado a Sistemas Generales

1. La urbanización de los sistemas generales que se asienten en suelo no urbanizable y en las áreas urbanizables precisará de la previa formulación de un Plan Especial adecuado a la finalidad perseguida y la redacción del Proyecto de Urbanización que lo desarrolle. Las obras de edificación que se prevean en dichos sistemas, precisarán de las obras previas de urbanización que de acuerdo con el Plan Especial sean suficientes para el funcionamiento de dicha edificación.
2. En las áreas urbanizables, para la urbanización de los Sistemas Generales que se hubieran incluido en algún sector de planeamiento será precisa la formulación del planeamiento parcial, y la inscripción en el registro de la propiedad de los terrenos a favor del Ayuntamiento o administración actuante. Para la edificación prevista en dichos Sistemas será precisa la ejecución de la urbanización.
3. En el suelo urbano podrán realizarse las obras de urbanización de acuerdo con las determinaciones del presente PGOU o con aquellos Planes Especiales que puedan formularse, debiendo adquirir los terrenos el grado de urbanización preciso, en el caso en que se prevea su edificación, con anterioridad a la construcción de dicha edificación.

El presente proyecto de carácter  
estudio de pre-proyecto de Ayuntamiento de  
anexo al proyecto de ley legal  
de Canfranc de la provincia de Huesca  
El Secretario de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
29

Fdo:

El Plan General de Ordenación de carácter  
urbano... el proyecto de  
aprobación... de carácter legal  
de tramitación... de

TITULO TERCERO  
NORMAS DE APLICACION A LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES

Art. 127. Definición

1. Los sistemas generales regulados en el este Título son el conjunto de elementos determinantes de la ordenación adoptada que forma la Estructura General y Orgánica del Territorio objeto de este planeamiento.
2. La consideración de Sistema General implicará la declaración de utilidad pública de los obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

CAPITULO SEGUNDO  
SISTEMA GENERAL DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA

Art. 128. Definición

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 de 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

El régimen de la red viaria básica será el establecido por la legislación vigente. Así para las vías ubicadas en el suelo no urbanizable se atenderá a la Ley 51/74 de 19 de diciembre y a su Reglamento RD 1073/77 de 8 de Febrero, tanto en lo referente a tramitación de licencias como en cuanto a retranqueos de la edificación respecto a dichas vías.

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 obras, la tramitación contenida en la legislación antes citada.

CAPITULO TERCERO  
SISTEMA GENERAL DE LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA

Art. 130. Definición

Dicho sistema está formado por aquellas instalaciones que son precisas para el desarrollo de las comunicaciones ferroviarias.

Podemos distinguir dos elementos fundamentales:

- a) El conjunto que compone la infraestructura viaria (vías, defensas, taludes, ...).
- b) El conjunto superestructural de la Estación en el que se ubican una serie de usos anejos íntimamente relacionados con la actividad que allí se desarrolla.

Art. 131. Régimen de limitaciones

La construcción, edificación, establecimiento de instalaciones y usos en el suelo inmediato a la vía férrea se encuentra sujeto a las limitaciones establecidas, por razones de seguridad o mantenimiento, a la legislación de policía de ferrocarriles.

#### CAPITULO CUARTO SISTEMA GENERAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS

##### Art. 132. Definición

El Sistema General de las Infraestructuras Básicas está compuesto por los elementos fundamentales de las distintas redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado, evacuaciones de basuras y aquellas obras cuya implantación tienda a mejorar las dotaciones urbanísticas de Canfranc.

##### Art. 133. Condición de uso y urbanización

1. Sólo se permitirán los usos propios y directamente vinculados a la instalación o servicio correspondiente.
2. La ejecución de las obras para la instalación de las infraestructuras previstas se deberán realizar de acuerdo con las Normas de urbanización contenidas en el presente planeamiento, así como de acuerdo con la legislación sectorial específica.

#### CAPITULO QUINTO SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

##### Art. 134. Definición

El Sistema General de Espacios Libres comprende aquellos jardines y parques públicos insertos en la estructura urbana y sometidos al dominio público.

##### Art. 135. Condiciones de volumen

Se admitirán edificaciones en los terrenos que conformen el Sistema General de Espacios Libres con una ocupación del suelo que no sobrepase el 1% para cada uno de los jardines públicos y del 0,5% para los parques.

Estas edificaciones cumplirán además los siguientes parámetros:

- Superficie máxima construida por edificio 50 m<sup>2</sup>; máximo de dos plantas; altura máxima 7 m. (la altura se medirá atendiendo al art. 74, correspondiente a los parámetros específicos para la edificación en el suelo no urbanizable).

##### Art. 136. Condiciones de uso

1. Se permitirán usos públicos y colectivos vinculados a las funciones de ocio, reposo, esparcimiento y relación, propios de un espacio libre de carácter urbano.
2. En cuanto a las edificaciones podrán autorizarse los siguientes usos:
  - a) Las referidas al desarrollo de las funciones descritas en el apartado anterior.
  - b) Las de mantenimiento y conservación de los espacios libres.
  - c) Construcciones desmontables como quioscos y tiendas con carácter exclusivamente esporádico y provisional, siempre que no obstaculicen la función propia del parque o jardín urbano.
  - d) Edificaciones vinculadas a servicios públicos o a las infraestructuras básicas en la forma que estas se definen en los art. 132 y 141 de la presente Normativa.

El presente documento  
urbanístico ha sido aprobado por la mayoría legal  
del Pleno del Ayuntamiento  
de Canfranc en fecha: \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
El Secretario

Fdo:

El presente documento de carácter urbanístico, aprobado en el proyecto de aprobación definitiva de la Ley Orgánica de Confirmación de fechas de de El Secretario de

## CAPITULO SEXTO SISTEMA GENERAL DOTACIONAL

### Art. 137. Definición

Este sistema general está formado por el conjunto de elementos indispensables para la instalación de usos públicos o colectivos cuyas funciones sean las siguientes:

1. Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados y sus anexos deportivos.
2. Equipamiento sanitario: centros al cuidado de la salud, como hospitales, ambulatorios, consultorios, clínicas, sanatorios, ...
3. Equipamiento asistencial: centros geriátricos, para minusválidos, ...  
Comprende, así mismo, los servicios sociales de tipo no permanente como los comedores y locales de beneficencia, las oficinas de orientación y planificación social y familiar.
4. Equipamiento sociocultural: comprende este sistema general tres subsistemas: centros culturales, centros cívico sociales y bibliotecas.  
En la categoría de centros culturales incluimos aquellos destinados directamente a la difusión de los valores de tipo cultural, tales como museos, locales de asociaciones culturales, salas de teatro, cines, centros de interpretación de la naturaleza (Coll de Ladreros y Borda l'Anglassé), etc....  
En la categoría de centros cívico-sociales incluimos: los locales de entidades y asociaciones de carácter social (vecinos, de consumo, ...) los centros religiosos (parroquias, iglesias, capillas, ...).  
En la categoría de bibliotecas incluimos aquellas instalaciones vinculadas de forma directa con dicha actividad.
5. Equipamiento deportivo: instalaciones destinadas a actividades deportivas, dominio esquiable de la Canal de Izas, campamentos, centros de ocio y expansión, establecimientos turísticos no residenciales de interés público social, y anejos de servicios.

### Art. 138. Condiciones de volumen

1. La edificación de las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los distintos equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales.
2. La edificación destinada a alojar los usos afectos al Sistema General de Equipamientos, debido a su carácter no lucrativo, no contabilizará como volumen a los efectos urbanísticos previstos en este Plan General de Ordenación Urbana.
3. Aparte de las condiciones generales, señaladas en 1, la edificación destinada a equipamiento no se ajustará a ningún tipo de ordenación preciso ni a una volumetría específica, si bien el número máximo de plantas será de 3, correspondientes a una altura de 12 m.

### Art. 139. Condiciones de uso

Además de los usos propios de equipamiento, definidos en este capítulo, se podrá edificar una vivienda, con una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>., por cada 500 m<sup>2</sup>. de edificación o, en casos justificados, un número adecuado para el funcionamiento de la instalación.

### Art. 140. Titularidad y gestión

La titularidad y gestión de los equipamientos será preferentemente pública, si bien, en algunos casos, se admite la titularidad y gestión privada con uso público, o la titularidad pública con gestión privada mediante concesión temporal.

La Corporación Municipal tendrá opción prioritaria en cuanto a promoción de cualquier tipo de nuevo equipamiento general, bien sea mediante la acción directa, compartida o delegada.

## CAPITULO SEPTIMO SISTEMA GENERAL DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

### Art. 141. Definición

Comprende un conjunto de instalaciones que proporcionan la base técnica de la ciudad, tales como mataderos, mercados, cementerios, ...

Se incluyen, además, las edificaciones destinadas a los usos técnico-administrativos y de seguridad, al servicio de la Administración pública.

### Art. 142. Régimen general

Las condiciones de la edificación, uso y gestión atenderán a las definidas en el capítulo anterior para el Sistema General de Equipamientos Comunitarios.



TITULO IV  
NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO URBANO

CAPITULO PRIMERO. SISTEMAS

Art. 143. Definición

Son el conjunto de elementos determinantes de la ordenación general o local del territorio que se realiza a través de este Plan General de Ordenación Urbana o del planeamiento derivado.

Art. 144. Sistemas generales

Son los regulados en el Título Tercero de estas Normas, afectos a la estructura general del territorio. En el presente capítulo hacemos especial referencia a los ubicados en el Suelo Urbano aunque su alcance no se limita a una determinada zona de esta clase de suelo. El desarrollo y la gestión de estos sistemas en suelo urbano viene contemplado en los art. 13 y 15 de esta Normativa.

Art. 145. Sistemas locales

Están conformados por el conjunto de los elementos que, a nivel de zona, son determinantes de la ordenación de la misma.

Distinguiremos los siguientes sistemas locales:

- a) Sistema local viario
- b) Sistema de las infraestructuras básicas
- c) Sistema de los espacios libres
- d) Sistema de los equipamientos comunitarios.

Los sistemas locales serán de cesión obligatoria y gratuita cuando se hallen incluidos en unidades o polígonos de actuación, al servicio de los mismos.

Los sistemas locales serán de cesión obligatoria indemnizable cuando no se incluyan en unidad o polígono de actuación.

CAPITULO SEGUNDO  
ZONAS

Art. 146. Definición

Denominaremos zona a la unidad territorial diferenciada, en base a su destino en la ordenación propuesta por el Plan General de Ordenación Urbana, cuyos parámetros principales son: la cantidad de edificación permitida, las condiciones de ordenación de la edificación y los usos permitidos y prohibidos en la misma.

Art. 147. División zona

Se establecen los siguientes zonas en el suelo urbano:

- Conservación Integral de la Imagen. Poblado Oficial. Clave 6.
- Consolidación Urbana. Arañones. Clave 7-a
- Consolidación Urbana. Patronato Norte. Clave 7-b.
- Conservación Volumétrica. Hoteles. Clave 8
- Conformación Urbana. Patronato Sur. Clave 9-a
- Conformación Urbana. Anexo Area Deportiva. Clave 9-b
- Conformación Volumétrica. Los Forestales. Clave 10
- Residencial I. Las Residencias. Clave 11
- Integración Industrial. Eléctricas. Clave 14
- Integración Industrial. Genérica. Clave 14-a
- Consolidación Urbana. Canfranc-Pueblo. Clave 15
- Renovación de la Imagen. Canfranc-Pueblo. Clave 16.
- Renovación de la Imagen. Poblado Oficial. Clave 16

El presente documento es un texto  
de carácter informativo. El proyecto de  
ordenación urbanística de Canfranc-Pueblo  
está en trámite de aprobación por Leyoría legal  
de Canfranc-Pueblo. Ayuntamiento  
El Secretario da de  
Fdo: 29

El presente documento de carácter urbanístico aprobado por el Ayuntamiento de Canfranc en virtud de la memoria legal de Canfranc en virtud de la Ley de

### CAPITULO TERCERO REGULACION ESPECIFICA DE LAS DISTINTAS ZONAS

#### SECCION PRIMERA CONSERVACION INTEGRAL DE LA IMAGEN. POBLADO OFICIAL / CLAVE 6.

##### Art. 148. Definición

Comprende el área en que se asientan los edificios del denominado Poblado Oficial edificado como acompañamiento residencial para la Estación Internacional. Se pretende conservar tanto la organización volumétrica como ambiental que proporcionan las actuales edificaciones, y que se inserta en la memoria colectiva del núcleo de Canfranc-Estación. La edificación en las zonas de este ámbito que no se hallen afectadas por las condiciones de protección especificadas en el art. 153 de estas Ordenanzas (graficadas en el plano anexo) se adecuará a las condiciones tipológicas existentes.

##### Art. 149. Tipo de ordenación

Se consolida la existente y se protegen los volúmenes actuales. Para la nueva edificación atenderá a la ordenación por alineación a vial.

##### Art. 150. Condiciones de volumen

1. Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
2. Ancho mínimo parcela: 10,00 m.
3. Profundidad edificable: 12,00 m.
4. Altura reguladora 14,00 m., correspondientes a 4 plantas.
5. Vuelos: No se permitirán vuelos cerrados. Los abiertos ocuparán en cada tramo de fachada un máximo del 30% de la longitud de la misma. La dimensión máxima de los vuelos será de un doceavo el ancho de la calle y siempre inferiores a 0,80 m.

##### Art. 151. Condiciones de uso

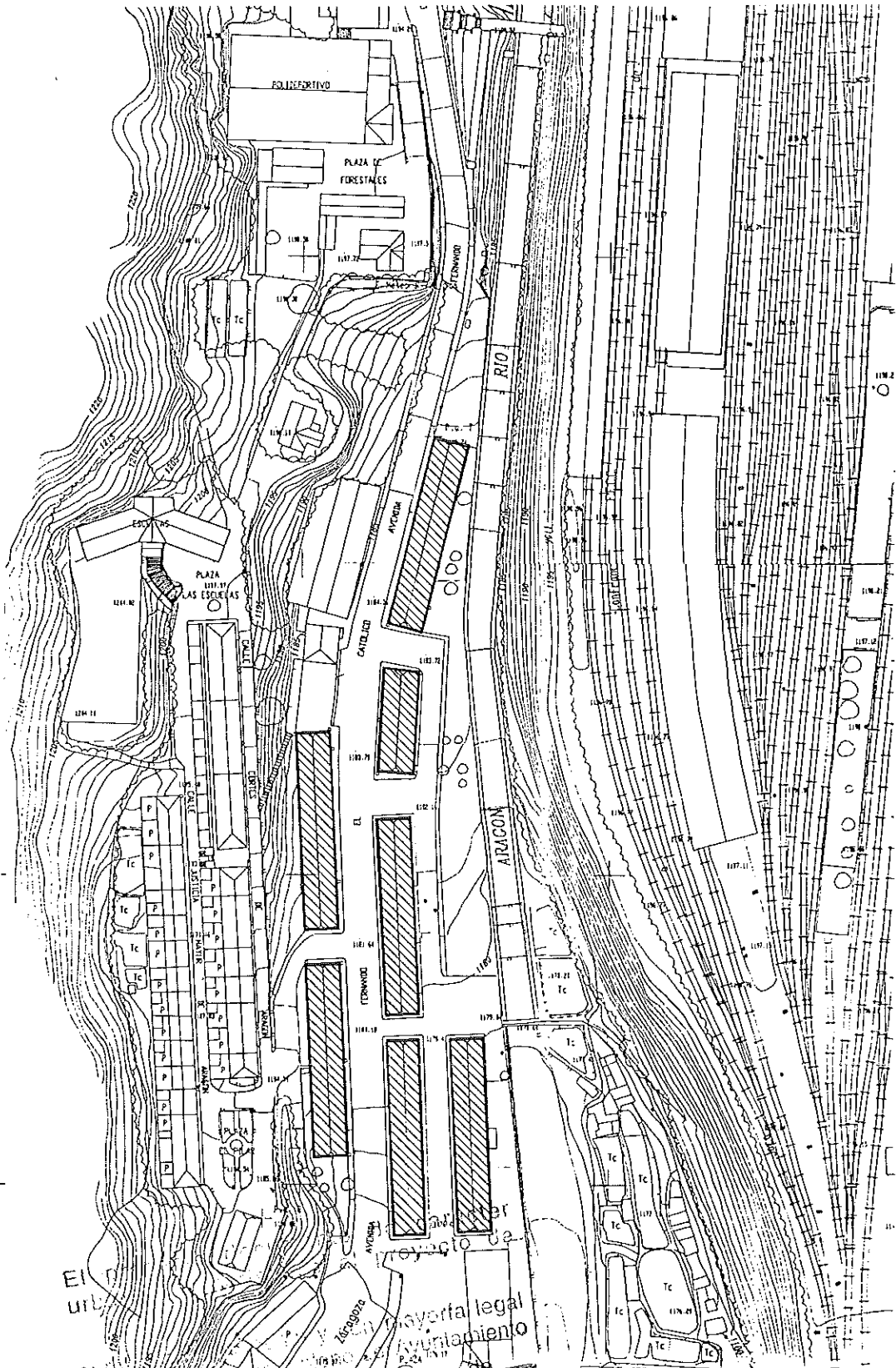
1. Se admite el uso residencial en todas sus categorías
2. Se admite el uso hostelero.
3. Se admiten los usos comercial, de oficina, sanitario-asistencial, sociocultural e industrial, únicamente en planta baja.
4. El uso industrial se admite en sus tipos 1,2 y 3. El tipo 1 se admite en sus grados 1º en situación I, grado 2º situación II. El tipo 3 se admite en su grado 2º en situación II.
5. Se admite el uso aparcamiento en planta baja y sótanos.

##### Art. 152. Condiciones de estética

1. A los efectos de mantener y potenciar las características tipológicas del conjunto en que debe integrarse, los elementos de diseño de la edificación se adecuarán a las características de las que conforman el Poblado Oficial, y atenderán, además, de las condiciones generales de estética definidas en el Capítulo Undécimo del Título Primero de la presente Normativa, a las siguientes determinaciones:
  - El volumen será paralelepédico rotundo.
  - Los huecos deberán tener una distribución simétrica en las fachadas.
  - La separación mínima entre dos huecos será de 1,20 m.
  - Las cubiertas serán a dos aguas. La separación mínima entre buhardas 1,20 m.
  - Las fachadas se revocarán y se resaltarán los huecos con cerco recrecido de mortero. Se pintarán con tonos neutros.
  - Los vuelos abiertos tendrán barandillas metálicas con bandas verticales sencillas.

##### Art. 153. Condiciones de Protección

No se permitirá la demolición de los elementos que determinan el volumen aparente de los edificios señalados en el plano anexo, ni realizar reforma o modificación de los mismos, ni tampoco la adición de nuevos elementos que alteren la estructura actual de la composición exterior de las fachadas y de cobertura. Sin embargo, se podrán consolidar, demoler, reformar y modificar los elementos estructurales interiores.



El...  
 a...  
 de...  
 de...  
 El...

29



POBLADO OFICIAL.  
 EDIFICACIONES DE PROTECCION ESPECIAL.

SECCION SEGUNDA  
CONSOLIDACION URBANA. ARAÑONES / CLAVE 7-a

Art. 154. Definición

Comprende un área cuya complejidad de uso: comercial, hostelero y residencial le permite manifestarse como uno de los polos más activos del fondo de valle, desde Jaca a la frontera.  
Sin embargo la estructura viaria es prácticamente inexistente como tal.  
Se pretende "terminar" el proceso de consolidación del área de forma coherente.

Art. 155. Tipo de ordenación

Por alineación a vial.

Art. 156. Condiciones de volumen

1. Parcela mínima: 60 m<sup>2</sup>.
2. Ancho mínimo de parcela: 5,00 m.
3. Profundidad edificable:
  - En planta piso 12 m.
  - En planta baja la totalidad del solar
2. Altura reguladora: 14,00 m., correspondiente a cuatro plantas.
3. Vuelos. No se permitirán vuelos para anchos de calle inferiores a 4 m.  
Para anchos de calle superiores a 4 m. el vuelo máximo será de un doceavo el ancho de la calle.  
Los vuelos cerrados ocuparán, en cada tramo de fachada, un máximo del 20% de la longitud de la misma.  
En los vuelos abiertos dicha ocupación podrá incrementarse hasta el 30%.  
Dimensión máxima elementos volados: 0,10 m.

Art. 157. Condiciones de uso

1. Se admite el uso residencial en todas sus categorías
2. Se admite el uso hostelero y sanitario-asistencial
3. Se admiten los usos comercial, de oficina, sociocultural e industrial, únicamente en planta baja.
4. El uso industrial se admite en sus tipos 1,2 y 3.  
El tipo 1 se admite en grado 1º en situación I y en grado 3º en situaciones II y III.  
El tipo 3 se admite en grado 3º en situación II.
5. Se admite el uso aparcamiento en planta baja y sótanos.

El presente documento de carácter  
urbanístico pertenece al proyecto de  
aprobación del Plan y con mayoría legal  
definido por el pleno del Ayuntamiento  
de Casfranc de fecha: 15 de \_\_\_\_\_  
El Secretario

Fdo.:

SECCION TERCERA  
CONSOLIDACION URBANA. PATRONATO NORTE / CLAVE 7-b

Art. 158. Definición

Comprende la zona en la que en los años 50 se construyeron las viviendas destinadas a los damnificados de Camfranc-Pueblo, comprendida entre la Carretera Nacional 330, la vía del ferrocarril y la canalización del río Aragón.  
El objetivo de la ordenación propuesta es el mantenimiento de la tipología existente aunque se lleve a cabo una sustitución de los volúmenes existentes.

Art. 159. Tipo de ordenación

Por alineación a vial.

Art. 160. Condiciones de volumen

1. Parcela mínima: 50 m<sup>2</sup>.
2. Ancho mínimo de parcela: 6,00 m.
3. Profundidad edificable:
  - en planta piso: 10,00 m.
  - en planta baja: la totalidad del solar
4. Altura reguladora: 7,00 m, correspondientes a dos plantas.
5. Vuelos: Se permiten vuelos oblicuos de 0,40 m, que no ocupen más del 10% de la longitud del tramo de fachada en que se emplacen.  
No se permitirán los vuelos cerrados.  
Dimensión máxima de elementos volados 0,10 m.

Art. 161. Condiciones de uso

1. Se admite el uso residencial en todas sus categorías.
2. Se admite el uso sanitario-asistencial.
3. Se permite el uso comercial, de oficina y sociocultural únicamente en planta baja.
4. Se admite el uso de aparcamiento en planta baja y sótano.

5. Se admite hotelero (Consección de  
errores BOP 117 14 Septiembre 2006)

El presente documento de carácter  
urbanístico pertenece al proyecto de

aprobado inicialmente y con mayoría legal  
definitiva por el pleno del Ayuntamiento  
de Camfranc en fecha: \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

El Secretario

Fdo.:

SECCION CUARTA  
CONSERVACION 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 3 m. de los linderos de la misma.
5. Vuelos: el vuelo máximo 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

El presente documento de carácter  
urbanístico portador del proyecto de  
aprobado inicialmente y con mayoría legal  
definitivamente por el pleno del Ayuntamiento  
de Canfranc en fecha: \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
El Secretario *rg*

Fdo.:

## SECCION QUINTA CONFORMACION URBANA. PATRONATO SUR / CLAVE 9-a

### Art. 166. Definición

Comprende el área de viviendas edificadas por el Patronato de la Vivienda, en la década de los 50, junto a la antigua escuela, ampliada con una extensión de la misma, ladera arriba y hacia el Norte, sobre el área de equipamiento de las nuevas escuelas.  
El objetivo del PGOU respecto a esta zona es el mantenimiento de la tipología, en forma similar a la establecida para el Patronato Norte, conformando, a partir de una tipología similar una nueva área del espacio urbano.

### Art. 167. Tipo de ordenación

Por alineación a viol.

### Art. 168. Condiciones de la edificación

1. Parcela mínima: 50 m<sup>2</sup>.
2. Ancho mínimo de parcela: 6,00 m.
3. Profundidad edificable: 15,00 m.
4. Altura reguladora: 12,00 m. correspondiente a 3 plantas.
5. Vuelos: El vuelo máximo permitido será de 0,60 m. y no ocupará, en cada tramo de fachada, una longitud mayor del 30%, tanto para los vuelos abiertos como cerrados.  
Dimensión máxima de los elementos volados 0,10 m.

### Art. 169. Condiciones de uso

1. Se permite el uso residencial en todas sus categorías.
2. Se permite el uso hostelero y sanitario-asistencial.
3. Se permite el uso comercial y de oficinas en planta baja.
4. Debido a la configuración topográfica de los terrenos se permite el uso de aparcamiento en todas las plantas.

## SECCION SEXTA CONFORMACION URBANA. ANEXO AREA DEPORTIVA / CLAVE 9.

### Art. 170. Definición

Comprende una franja que se ordena linealmente entre la zona de Consolidación Urbana. Arañones y las previsiones realizadas para equipamiento deportivo en el área colindante al campo de fútbol.  
Se prevé un desarrollo urbano con la tipología propia de ladera.  
Se arbitra para esta zona el mismo tipo de ordenación y las mismas condiciones de edificación, uso y estética que para la zona de Conformación Urbana. Patronato Sur, definidas en la Sección 5ª de este Capítulo.

### Art. 171. Altura máxima

Por estar en varias manzanas ubicadas en esta zona, el viol al que se alinea la edificación en las cotas superiores de la edificación, se impone la limitación general de que la altura máxima cumplirá también con la forma de medir la altura expresada por el Art. 59 de esta Normativa.

El presente documento de un total  
de \_\_\_\_\_ páginas, en el proyecto de  
aprobado definitivamente y con mayoría legal  
definitivamente por el pleno del Ayuntamiento  
de Canfranc en fecha: \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
El Secretario

SECCION SEPTIMA  
CONFORMACION VOLUMETRICA. LOS FORESTALES / CLAVE 10.

Art. 172. Definición

Comprende un área propiedad de ICONA que alterna edificaciones unifamiliares, infrutilizadas, 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 1º y 3º a, b.

SECCION OCTAVA  
RESIDENCIAL I. LAS RESIDENCIAS / CLAVE 11

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 de volumen

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

Art. 176. Condiciones de uso

1. Se permite el uso residencial en todas sus categorías.
2. Se permite el uso de aparcamiento en todas las plantas.

El presente documento de carácter  
informativo es el resultado de un  
aportación del área de estudio y es el resultado legal  
de Canfranc en fecha: 19 de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
El Secretario

Fdo.:



SECCION NOVENA  
INTEGRACION INDUSTRIAL. ELECTRICAS / CLAVE 14

Art. 177. Definición

Comprende la zona ocupada por las instalaciones de la central hidroeléctrica.  
Se pretende el mantenimiento de dicho uso.

Art. 178. Tipo de ordenación

Se asimila a la ordenación por definición volumétrica.

Art. 179. Condiciones de volumen

1. El perímetro regulador está configurado por los linderos de la parcela en la que se asientan las instalaciones.
2. Se permite aumentar el volumen existente en global del área en un 75% respecto al existente en la actualidad, autorizándose, así mismo, una ocupación en planta que signifique un aumento del 75% sobre la actual.
3. La edificación se retranqueará de los límites de la parcela un mínimo de 5 m.
4. La altura máxima de la edificación será de 12 m., correspondientes a tres plantas. En el caso que por necesidad justificada del uso hidroeléctrico de la instalación se precise una mayor altura, deberá redactar un Plan Especial de Reforma Interior que ajuste las condiciones de volumen determinadas en el presente artículo sin que pueda sobrepasar los globales determinados en el apartado 2 del presente artículo.

Art. 180. Condiciones de uso

1. Se permite el uso industrial en aquellas actividades que tengan relación directa con la producción de energía eléctrica.
2. Se permite el uso residencial en todas sus categorías con la siguiente condición: se admite como máximo una vivienda, con una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>., cada 1.000 m<sup>2</sup>. construidos de edificación.
3. Se permite el uso de aparcamiento en planta baja y planta sótano cuya superficie construida sea de 30 m<sup>2</sup>. por cada empleado que pueda justificar la compañía hidroeléctrica.

Art. 181. Condiciones estéticas

1. Atenderá a las condiciones generales de estética definidas en el Capítulo Undécimo del Título Primero de esta Normativa.
2. Aquellos elementos que sean precisos para la función industrial a la que se destine la edificación que no puedan atender de forma estricta a las condiciones impuestas en el mencionado capítulo Undécimo podrán realizarse, procurando, no obstante, integrarse en las condiciones ambientales.

El presente texto refundido de la normativa urbanística de Canfranc, en su totalidad, ha sido legalmente reconocido por el Ayuntamiento de Canfranc, en su sesión de 19 de mayo de 2014.

79

SECCION NOVENA (bis)  
INTEGRACION INDUSTRIAL. GENERICA / CLAVE 14-a

Art. 177(bis). Definición

Comprende la zona situada al norte de la plataforma de la Estación, sujeta a Estudio de Detalle.  
Se pretende genéricamente el uso industrial, que engloba también los usos logísticos.  
Mientras no se desarrolle el mencionado Estudio de Detalle, se atenderá a las condiciones establecidas por el art. 113 del Capítulo Segundo del Título Segundo de la presente Normativa.

Art. 178(bis). Tipo de ordenación

Se asimila a la ordenación por definición volumétrica.

Art. 179(bis). Condiciones de volumen

1. La definición volumétrica de la edificación se realizará a través de un Estudio de Detalle previo al preceptivo Proyecto, cuyo ámbito será el de la zona, limitada en el plano correspondiente.
2. El perímetro regulador está configurado por los linderos de la parcela.
3. La ocupación máxima será del 75%.
4. La edificación se retraqueará de los límites de la parcela un mínimo de 5 m.
5. La altura máxima de la edificación será de 12 m., correspondientes a tres plantas. En el caso que por necesidad justificada del uso industrial o logístico de la instalación se precise una mayor altura, deberá redactarse un Plan Especial de Reforma Interior que ajuste las condiciones de volumen determinadas en el presente artículo.

Art. 180(bis). Condiciones de uso

1. Se permite el uso industrial y/o logístico.
2. Se permite el uso residencial con la siguiente condición: se admite como máximo una vivienda, con una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>, cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos de edificación.
3. Se permite el uso de aparcamiento en planta baja y planta sótano cuya superficie construida sea de 30 m<sup>2</sup> por cada empleado que pueda justificarse.

Art. 181(bis). Condiciones estéticas

3. Atenderá a las condiciones generales de estética definidas en el Capítulo Undécimo del Título Primero de esta Normativa.
4. Aquellos elementos que sean precisos para la función industrial a la que se destine la edificación que no puedan atender de forma estricta a las condiciones impuestas en el mencionado capítulo Undécimo podrán realizarse, procurando, no obstante, integrarse en las condiciones ambientales.

El presente documento de carácter  
urbanístico firmado por el proyecto de  
aprobado definitivamente y con mayoría legal  
de Canfranc en fecha de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
El Secretario

Fdo.

El Secretario  
de Canfranc en fecha de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
aprobado definitivamente por el Ayuntamiento  
de Canfranc en fecha de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
con mayoría legal

El Secretario

SECCION DECIMA  
CONSOLIDACION URBANA. CANFRANC PUEBLO / CLAVE 15

Art. 182. Definición

Comprende la práctica totalidad de la trama consolidada del núcleo de Canfranc-Pueblo, con una gran cantidad de solares desocupados tras el incendio. El objetivo del Plan para esta zona pretende completar la ordenación potenciando la tipología edificatoria apropiada a las características de la parcela gótica predominante.

Art. 183. Tipo de ordenación

Por alineación a vial, con las características específicas determinadas en los artículos siguientes.

Art. 184. Condiciones de volumen

1. Parcela mínima.  
No se fija. Debe entenderse que la edificación residencial deberá atender a las condiciones de habitabilidad señaladas en la Sección 1ª del Capítulo Décimo del Título Primero de esta Normativa.
2. Ancho mínimo de parcela.  
3,50 m. para edificación unifamiliar.  
6,00 m. para edificación bifamiliar.
3. La edificación podrá atender a los tipos establecidos en el gráfico 1 adjunto.
4. Altura reguladora.  
9,00 m. correspondientes a 3 plantas, medidas desde todos sus ángulos: únicamente se permitirá sobre éstas una planta bajo la cubierta.
5. Vuelos.  
Se permiten vuelos abiertos y cerrados de 0,40 m., que no ocupen más del 30% de la longitud de fachada. Dimensión máxima elementos volados 0,20 m.

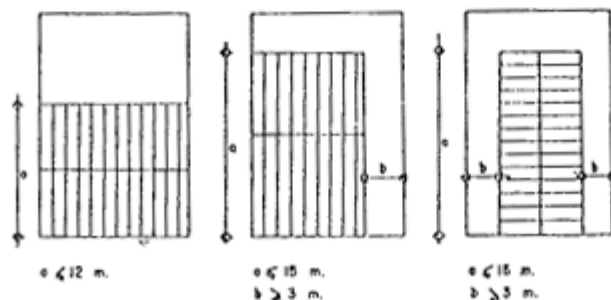
Art. 184(bis). Materiales

1. En fachadas y paramentos vistos de las edificaciones predominará la piedra caliza vista, a poder ser natural del país, aparejada al modo tradicional, admiriéndose otros materiales, como madera, hierro y forja, por razones constructivas en elementos puntuales.
2. En cubiertas únicamente se permite la pizarra y losa.
3. La carpintería de ventanas y puertas será de madera, admiriéndose otros materiales cuyo efecto visual sea similar a la misma.
4. Otras determinaciones complementarias s/. art. 96.

Art. 185. Condiciones de uso

1. Se admite el uso residencial en todas sus categorías.
2. Se admite el uso comercial, de oficinas, sociocultural en planta baja.
3. Se admite el uso hostelero y sanitario asistencial.
4. Se admite el uso de aparcamiento en planta baja y sótanos.
5. Se admite el uso industrial en sus tipos 1, 2 y 3.  
El tipo 1 se admite en grado 1ª situación I y grado 2ª situación II.  
El tipo 3 se admite en grado 2ª en situación II.
6. Se admite el uso agropecuario en categoría 1ª grado 3ª a y b, y en categoría 2ª grado 1ª.

ALTERNATIVAS OPTATIVAS



## SECCION UNDECIMA RENOVACION DE LA IMAGEN / CLAVE 16

### Art. 186. Definición

Comprende las parcelas ocupadas por los barracones del "poblado de obras para el salto del IP" y la situada al Sur del Poblado Oficial de Canfranc-Estación.  
El objetivo del Plan para estas zonas consiste en proporcionarles una imagen acorde con las condiciones ambientales y con la estructura existente.  
El desarrollo de lo establecido en el presente PGOU se realizará a través de un Estudio de Detalle, cuyo ámbito será el delimitado en el plano correspondiente.  
Mientras no se desarrolle el mencionado Estudio de Detalle, se atenderá a las condiciones establecidas por el art. 113 del Capítulo Segundo del Título Segundo de la presente Normativa.  
Se permite el uso residencial en todas sus categorías.

## CAPITULO CUARTO AMBITOS DE DESARROLLO DE ESTUDIO DE DETALLE

### Art. 187. Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes condiciones junto con las establecidas en el Capítulo Tercero del Título Cuarto para estas áreas, serán de aplicación en el desarrollo de los Estudios de Detalle, cuyos ámbitos de aplicación se delimitan en el plano correspondiente.

### Art. 188. Determinaciones y documentación del Estudio de Detalle

1. Las determinaciones del Estudio de Detalle atenderán a la finalidad del mismo, que es la ordenación de volúmenes de acuerdo con las condiciones expresadas en el artículo siguiente, completando, con los viales interiores necesarios, el sistema de accesos a los edificios.
2. La documentación del Estudio de Detalle constará de:
  1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
  2. Planos a escala mínima 1:200, que expresen las determinaciones de la ordenación.

### Art.189.A. Condiciones específicas para el desarrollo de ED-1

1. Descripción y objetivo.  
Son los definidos en el art. 186 de la Sección Undécima del Capítulo Tercero del Título Cuarto de esta Normativa.  
La superficie del ámbito es de 2.689 m<sup>2</sup>.
2. Condiciones urbanísticas
  - 2.1 Condiciones de la edificación:
    - a) Atenderá a una ordenación mediante volúmenes sencillos, aislados cuya planta se podrá inscribir en un rectángulo de 12x20 m. que se constituirá en perímetro regulador.  
Será función específica del Estudio de Detalle la ordenación en el ámbito del Estudio de Detalle de los diversos perímetros reguladores.
    - b) La distancia mínima entre los puntos más próximos de dos perímetros reguladores será de 6 m.  
Cuando la edificación tenga vuelos que sobrepasen el perímetro regulador dicha distancia se medirá desde dichos vuelos.  
No se fijan retranqueos obligatorios de cada perímetro regulador respecto al límite del ámbito del Estudio de Detalle.
    - c) La superficie mínima de perímetro regulador será de 120 m<sup>2</sup>.
    - d) El índice volumétrico para el total del ámbito será de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - e) La ocupación máxima del suelo será del 30%.
    - f) La altura máxima de la edificación será de 9,00 metros correspondiente a tres plantas.
    - g) La magnitud máxima del vuelo, tanto para los abiertos como los cerrados, será de 0,60 m.  
No ocuparán una longitud superior al 30% de cada lado del perímetro regulador.  
Los vuelos cerrados contabilizarán a efectos de volúmenes.  
Dimensión máxima elementos volados 0,20 m.

- 2.2 Condiciones de uso.
  - 1. Se permite el uso residencial en todas sus categorías.
  - 2. Se permite el uso comercial, de oficinas y cultural-religioso en planta baja.
  - 3. Se permite el uso hostelero y sanitario-asistencial.
- 2.3 Cesiones.

Serán de cesión obligatoria y gratuita el 50% de los espacios liberados en planta correspondientes al viario de acceso a los edificios y parte de los espacios libres.

Art. 189.B. Condiciones específicas para el desarrollo de ED-2

- 1. Descripción y objetivo.

Estudio de Detalle (ED-2): desarrollado. Se incorpora como planeamiento derivado.  
La superficie del ámbito es de 7.462 m<sup>2</sup>.
- 2. Condiciones urbanísticas
  - 2.1 Condiciones de la edificación.
    - a) Atenderá a una ordenación mediante volúmenes rotundos. Será función específica del Estudio de Detalle la ordenación en el ámbito delimitado de los perímetros reguladores.
    - a) La distancia mínima entre los puntos máximos de dos perímetros reguladores será 6 m. Cuando la edificación tenga vuelos que sobrepasen el perímetro regulador dicha distancia se medirá desde dichos vuelos.
    - b) La superficie mínima del perímetro regulador será de 250 m<sup>2</sup>.
    - c) El índice volumétrico para el total del ámbito será de 2,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
    - d) La ocupación máxima del suelo será del 50%
    - e) La altura máxima de la edificación vendrá delimitada por un plano horizontal situado en la cota del alero del edificio del Poblado Oficial, contiguo al área por el Norte, lindante con el río. El número máximo de plantas será de cinco.  
La magnitud máxima del vuelo, tanto para los abiertos como para los cerrados será de 0,80 metros.  
No ocuparán una longitud superior al 30% de cada fachada de la edificación.  
Los vuelos cerrados contabilizarán a efectos de volumen.
  - 2.2 Condiciones de uso.
    - 1. Se permite el uso residencial en todas sus categorías.
    - 2. Se permite el uso comercial, de oficinas y cultural-religioso en planta baja y primera.
    - 3. Se permite el uso hostelero y sanitario asistencial.
  - 2.3 Cesiones.

Será de cesión obligatoria y gratuita el 80% de los espacios liberados en planta, correspondientes al viario, aparcamientos y parte de los espacios libres.

Art. 189.C. Condiciones específicas para el desarrollo de ED "Plataforma-Norte"

- 1. Descripción y objetivo.

La sustitución de la edificación con condiciones volumétricas adecuadas a su singular emplazamiento.  
La superficie del ámbito es de 4.920 m<sup>2</sup>.
- 2. Condiciones urbanísticas  
Son las especificadas en la Sección Novena (bis) / Integración Industrial. Genérica / CLAVE 14-a (art. 179' a 181') de la presente Normativa

El presente instrumento de carácter  
urbanístico de carácter definitivo  
aprobado por el Ayuntamiento de Caneranc  
de forma definitiva el día 28 de agosto de 2019.

Fdo

CAPITULO QUINTO  
AMBITO 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 y 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 m<sup>2</sup>.
2. Condiciones urbanísticas
  - 2.1 Condiciones de volumen.
    - a) Atenderá a una ordenación con volúmenes sencillos.
    - b) El índice volumétrico para el total del ámbito es de 0,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
    - c) La ocupación máxima del suelo 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. El presente documento de carácter urbanístico pertenece al Proyecto de ordenación y desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior de Canfranc, cuya superficie significará el 25% de la superficie total del ámbito del Plan Especial.

aprobado inicialmente y con mayoría legal definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Canfranc en fecha: \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

El Secretario 

Fdo.:

## CAPITULO SEXTO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO)

### Art. 193. Definición

Para la ejecución de la urbanización en los ámbitos de desarrollo del suelo urbano no consolidado se han delimitado unidades de ejecución, que permiten la distribución justa de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Las unidades de ejecución delimitadas son las siguientes:

- UA-1: operación de reforma integral.  
Requiere Estudio de Detalle (ED-1): Canfranc-Pueblo / Renovación de la Imagen / clave 16
- UA-3: operación de reforma integral. Requiere Plan Especial (PE-1)
- UE "Patronato Norte": ordenación detallada por el Plan

### Art. 194. Sistema de actuación

El sistema de actuación previsto para la ejecución de las mencionadas unidades es el de compensación.

## TITULO V NORMAS DE APLICACION EN SUELO URBANIZABLE

### CAPITULO PRIMERO. SISTEMAS

#### Art. 195. Sistemas Generales

Son los regulados en el Título III de estas Normas, afectos a la Estructura General del Territorio. En el presente Capítulo hacemos especial referencia a los ubicados en las áreas urbanizables. El desarrollo y la gestión de estos sistemas en esta clase de suelo viene regulado en los art. 13 y 15 de esta Normativa.

#### Art. 196. Sistemas locales

Son el conjunto de elementos públicos que estructuran la ordenación en el ámbito del sector de planeamiento. Distinguiremos los siguientes sistemas locales:

- a) Sistema local viario.
- b) Sistema de las Infraestructuras básicas.
- c) Sistema de los espacios libres
- d) Sistema de los equipamientos comunitarios.

Los sistemas locales incluidos en los sectores delimitados en las áreas urbanizables serán de cesión obligatoria y gratuita.

El presente texto refundido de las Normas de aplicación en suelo urbanizable, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Canfranc en su sesión de fecha 14 de mayo de 2014, se publica en el Boletín Oficial de Aragón el día 28 de mayo de 2014, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 179 de la Ley 39/2010, de 30 de septiembre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 17 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

28

CAPITULO SEGUNDO  
SECTORES DE DESARROLLO DEL PGOU A TRAVES DE PLANES PARCIALES.

SECCION 1º. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Art. 197. Sector Entorno de la Estación Internacional

1. **Objetivo de la actuación.**  
La propuesta se basa en las iniciativas en curso por parte del Consorcio Urbanístico Canfranc 2000, que pretende el desarrollo urbanístico de los antiguos terrenos ferroviarios, que en su mayor parte no se utilizan en la actualidad, para dar lugar a nuevos usos residenciales (hotelero, residencia comunitaria, vivienda) y terciarios, restringiendo el ámbito de uso ferroviario.  
El desarrollo del nuevo sector de suelo urbanizable "Entorno de la Estación Internacional" permitirá:
  - la restauración del edificio de la Estación Internacional
  - la recuperación de plusvalías de urbanización por el Ayuntamiento; en particular las cesiones gratuitas de espacios libres, suelo para dotaciones, la completa urbanización y la cesión del 10% de aprovechamiento medio
  - la puesta en marcha de una operación que significará una oferta de suelo para el desarrollo de usos fundamentalmente dirigidos al desarrollo turístico del municipio
2. **Criterios de la ordenación.**  
El Plan Parcial contemplará:
  - la rehabilitación de la Estación Internacional (BIC)
  - un nuevo vial del sistema general con objeto de dar servicio a la plataforma ferroviaria: arranca de la carretera N-330 en el Poblado Oficial, cruza el río Aragón mediante un nuevo puente, asciende por la ladera de la plataforma ferroviaria hasta el extremo sur de la misma, discurre en línea recta por la plataforma delimitando la nueva zona ferroviaria, y vuelve a la carretera N-330 por el nudo existente para acceso a la zona industrial al norte de la misma. El trazado descrito puede observarse en los planos del presente PGOU.
  - como hipótesis de futuro la restitución de tráfico ferroviario por el túnel internacional, si bien modifica el trazado de la vía que conecta el túnel con la nueva estación que se proyecta en la zona este de la plataforma, junto al vial de sistema general descrito, con objeto de posibilitar un futuro paso superior del mencionado vial sobre la vía hacia el túnel
  - nuevas conexiones de la plataforma ferroviaria con el núcleo residencial, a saber:
    - 2 nuevos pasos peatonales sobre el río Aragón, uno al norte del Paseo de Ribera (paseo marítimo), junto al "Pepito Grito", y otro al norte del Poblado Oficial
    - un nuevo puente para vehículos con objeto de dar accesibilidad a la nueva zona edificable de "Los Huertos" integrada en el nuevo sector de suelo urbanizable del Entorno de la Estación Internacional
    - remodelación del antiguo puente ferroviario hacia el túnel para dar lugar a un vial que conecte con la zona del Patronato Norte además de la nueva vía hacia el túnel
  - rotonda de máquinas y casa aneja: uso dotacional
  - rotonda de máquinas: edificio catalogado (protección arquitectónica)
3. **Parámetros de aprovechamiento del Sector y de las cesiones obligatorias.**  
Superficie: 19,4 Ha. (193.993,31 m<sup>2</sup>)  
Ordenación: por definición volumétrica cuyas características se detallan a continuación:
  - a) Usos admisibles: residencial (vivienda, hoteles, etc.), terciario, dotacional, ferroviario, logístico, industrial en zona específica
  - b) Condiciones de volumen:
    - Índice de edificabilidad bruta residencial de nueva planta: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Índice de edificabilidad en terrenos ferroviarios y logísticos: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Edificabilidad adicional en rehabilitación de la Estación
    - Edificabilidad dotacional: no computa
    - Densidad máxima: 25 viv/Ha. (la superficie edificable en plazas hoteleras no será computable a efectos de densidad de viviendas)
    - Número máximo de viviendas: 440
  - c) Cesiones y dotaciones.
    - 10% del aprovechamiento medio a favor del Ayuntamiento
    - 30% mínimo para zonas verdes públicas y equipamientos (cesión obligatoria, gratuita y urbanizada al Ayuntamiento)
    - Los estándares dotacionales del Plan Parcial deberán cumplir los módulos de reserva fijados por el art. 47 de la LUA.
    - Se preverá una plaza de aparcamiento por vivienda, que deberá ubicarse en el interior de los perímetros reguladores, pudiendo ocuparse en éstos la totalidad de su superficie en planta sótano.
  - d) Condiciones especiales.
    - 30% del terreno espacio libre de edificación
  - e) Sistema de actuación y desarrollo.
    - sistema de actuación por "compensación"
    - el desarrollo del planeamiento se efectuará mediante Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.



## SECCION 2ª. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

### Art. 199. Area Coll de Ladrones (Clave 13)

1. **Objetivo.**  
La puesta en marcha de la ordenación autónoma prevista en la margen izquierda del río Aragón, que puede significar una oferta de suelo para el desarrollo de usos fundamentalmente residenciales dirigidos a las posibilidades turísticas del municipio.
2. **Criterios de la ordenación.**  
Sector único que englobará la totalidad del área.  
El Plan Parcial desarrollará el vial de acceso al sector desde el puente situado junto a la CN-330 al Norte de Canfranc-Estación.  
La ordenación tenderá al respeto de las masas arbóreas, de forma especial desde el punto de vista paisajístico, por lo que la ordenación se desarrollará por pequeñas agrupaciones separadas por zonas en las que se potencie la arborización.
3. **Parámetros de aprovechamiento y cesiones obligatorias.**  
Superficie 54.545 m<sup>2</sup>.  
Ordenación: por definición volumétrica, atendiendo a la calificación Residencial II, cuyas características se detallan a continuación:
  - f) **Condiciones de volumen:**
    - Índice de edificabilidad bruta: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Densidad máxima 18 viv/Ha.
    - La edificación que no corresponde al sistema local de equipamiento se deberá edificar en áreas inscribibles en un cuadrado cuyo lado máximo será de 40 m., que constituirá el perímetro regulador característico de la ordenación, para el que se cumplirán las mismas determinaciones que las definidas en el apartado b) del art. 197.3, excepto los siguientes parámetros:
      - Edificabilidad neta aplicable al perímetro regulador para el uso residencial 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
      - Altura máxima de la edificación 7 m. correspondientes a dos plantas.
  - g) **Cesiones y dotaciones:** Atenderán a los estándares de la calificación Residencial II.
    - a) **Sistema de espacios libres:** estará conformado especialmente por los espacios comprendidos entre perímetros reguladores, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares fijados en el anexo del Reglamento de Planeamiento.
    - b) **Centros docentes:** La superficie destinada a centro de enseñanza preescolar y guardería será la correspondiente a 10 m<sup>2</sup>/viv., agrupada en una sola parcela.
    - c) **El equipamiento comercial o sociocultural (2 m<sup>2</sup> construidos/vivienda) no contabilizará como volumen.**  
Aquellos usos comerciales que excedan de los 2 m<sup>2</sup> construidos/vivienda se contabilizarán como volumen a los efectos de la aplicación del índice volumétrico máximo del sector.
    - d) **Se preverá una plaza de aparcamiento por vivienda, de las cuales únicamente el 50% podrán ubicarse al aire libre, anejas a la red viaria. El resto deberán ubicarse en el interior de los perímetros reguladores, pudiendo ocuparse en éstos la totalidad de su superficie en planta sótano.**
  - h) **Condiciones especiales.**  
Con la finalidad de proteger las vías pecuarias que lindan con el sector delimitado no se permitirá, a través de modificaciones del planeamiento aumentar la superficie del Area de Coll de Ladrones.

El presente documento de carácter urbanístico, emitido en virtud de la Ley 1/2007 de 16 de mayo de la Generalitat de Catalunya, ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Canfranc, en sesión celebrada el día 14 de mayo de 2007, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 104 de la Ley 1/2007 de 16 de mayo de la Generalitat de Catalunya.

Art. 200. Area Los Meses (Clave 17)

1. **Objetivo de la actuación.**  
Establecer una nueva tipología edificatoria, en un área con buenas condiciones microclimáticas cerca del núcleo de Canfranc-Pueblo como diversificación de la oferta dirigida a las posibilidades turísticas del municipio.
2. **Cráterios de la ordenación.**  
Sector único que englobará la totalidad del área.  
Se propicia una ordenación nucleada en pequeñas agrupaciones de edificaciones para viviendas unifamiliares. En la separación que se articulará entre estas agrupaciones de potenciará la arborización.
3. **Parámetros de aprovechamiento de Sector y de las cesiones obligatorias.**  
Superficie: 35.871 m<sup>2</sup>.  
Ordenación: por volumetría específica, atendiendo a la calificación Residencial IV, cuyas características son las siguientes:
  - b) **Usos**  
Uso global: Residencial en su categoría uni y bifamiliar aislada.  
Usos permitidos: Se admiten los usos comercial, oficinas, sanitario-asistencial y sociocultural.  
Se admite en planta baja y en plantas sótano el uso de aparcamiento.
  - c) **Volumen**  
Índice de edificabilidad bruta: 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Densidad máxima: 9 viv/Ha.
    - La edificación, que no corresponde al sistema local de equipamiento se deberá edificar en áreas inscribibles en un cuadrado cuyo lado máximo será de 40 m., que constituirá el perímetro regulador característico del tipo de ordenación. La distancia mínima entre dos parámetros reguladores será de 30 m. En los espacios comprendidos entre los perímetros reguladores deberá potenciarse la arborización. Estos espacios formarán parte del sistema local de espacios libres.  
La edificabilidad neta, aplicable en cada cuadrado que se constituye en perímetro regulador será de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para el uso residencial.  
Las edificaciones viviendas unifamiliares incluidas en cada perímetro regulador distarán entre sí un mínimo de 4 m.  
Los terrenos comprendidos en el perímetro regulador que no se ocupen por la edificación o sólo se ocupen en planta sótano se considerarán espacio libre privado.  
La altura máxima de la edificación será de 7 m., correspondiente a dos plantas.
    - Los usos permitidos (comercial, oficinas, sanitario-asistencial y sociocultural) no serán compatibles en un mismo perímetro regulador con el uso residencial; sin embargo, podrán preverse áreas específicas para estos usos, inscribibles en un perímetro regulador de 40x40 m., con las mismas condiciones de volumen que para las áreas de uso residencial, exceptuando las distancias entre las edificaciones comprendidas en el área.  
La volumetría respecto al total del sector para estos usos será de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - d) **Cesiones y dotaciones**
    - Sistema de espacios libres: estará conformado especialmente por los espacios comprendidos entre perímetros reguladores, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares fijados en el anexo del Reglamento de Planeamiento.
    - Centros docentes: La superficie destinada a centro de enseñanza preescolar y guardería será la correspondiente a 10 m<sup>2</sup>/vivienda, agrupada en una sola parcela.
    - El equipamiento comercial o sociocultural se emplazará en el área específica para usos distintos al residencial, sin que su volumen contabilice a los efectos de la aplicación del índice volumétrico.

SECCION 3ª. PLANES PARCIALES.

Art. 201. Determinación y documentación de los Planes Parciales

1. La ordenación detallada de cada sector de suelo urbanizable se desarrollará, de acuerdo con el presente Plan General de Ordenación Urbana, a través del correspondiente Plan Parcial, que contendrá las determinaciones y documentación señalados en los art. 44 a 48 de LUA y en el Capítulo V del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. Los Planes Parciales deberán fijar la delimitación de los polígonos para su ejecución, así como el sistema de ejecución aplicable.
3. En los sectores en que así se especifique, las obligaciones de conservación resultantes de la ejecución del Plan Parcial recaerá en los propietarios del sector correspondiente, los cuales deberán constituir Enclaves Urbanísticos de conservación, de acuerdo con lo establecido en el art. 67 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanístico.
4. Las determinaciones de los Planes Parciales deberán tener la precisión suficiente para permitir la inmediata ejecución de los mismos. Las obras de urbanización se llevarán a la práctica a través del Proyecto de Urbanización.

aprobado por el Ayuntamiento de Canfranc el día 18 de febrero de 2010.  
Urbanismo y Planeamiento  
delimitación de los polígonos para su ejecución, así como el sistema de ejecución aplicable.  
de Canfranc en fecha: 18 de febrero de 2010.  
El Secretario

TITULO VI  
NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO. NORMATIVA GENERAL APLICABLE.

Art. 202. Régimen general

La totalidad del territorio clasificado como suelo no urbanizable es objeto de especial protección, por lo que su categoría es la de suelo no urbanizable "especial". Se excluye así la categoría de suelo no urbanizable "genérico", y se establece un régimen específico para cada una de las categorías de protección que a continuación se detallan:

- A. Sistema fondo de valle
- B. Sistema laderas.
- C. Sistema pastos alpinizados.

Art. 203. Bandas de protección

Para la totalidad del suelo no urbanizable, independientemente del sistema o unidad, se establecen, sin perjuicio de la aplicación de la legislación específica, bandas de protección para los siguientes elementos infraestructurales:

- Carretera Nacional 330 28,50 m. a eje
- Pistas transitables para vehículos de dos ejes 13,00 m. a eje
- Ríos y arroyos 10 m. a la máxima avenida
- Líneas de alta tensión art. 35. Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre
- Caminos de cabañera:
  - Cañada Real: 50,00 metros total
  - Vereda: 25,00 metros total

En dichas bandas de protección no podrá realizarse ninguna obra de edificación, salvo permiso específico de la Comisión Provincial de Urbanismo y de los organismos correspondientes.

Art. 204. Parcelaciones

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos ubicados en el suelo no urbanizable, no podrán efectuarse segregaciones o fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Art. 205. Usos permitidos en el Suelo No Urbanizable

A los efectos de la utilización y realización de edificios e instalaciones en el suelo no urbanizable se permiten, con las condiciones que se determinarán en el articulado posterior y con las limitaciones impuestas en cada área de protección, los siguientes usos, de acuerdo con los definidos en el art. 40 de la presente Normativa.

- a. Uso residencial
- b. Hostelero
- c. Comercial
- d. Industrial
- g. Extractivo
- h. Agropecuario
- i. Sanitario-asistencial
- j. Recreativo

Se determinarán así mismo unas condiciones especiales sobre las obras de vialidad e infraestructuras de transporte (m).

El presente documento de carácter  
urbanístico participativo al proyecto de  
aprobada en el Pleno con mayoría legal  
definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento  
de Canfranc en fecha: de 79 de  
El Secretario

Art. 206. Regulación específica de usos en el Suelo No Urbanizable.

a) **Uso residencial.** En las áreas en que se permite el uso residencial éste cumplirá con las siguientes condiciones:

a.1. **Uso residencial unifamiliar.** Se considera que este uso no constituirá núcleo de población cuando presente las siguientes características de emplazamiento en el territorio.

a.1.1. Cuando se construya un único edificio destinado a vivienda unifamiliar, deberá:

1. Estar ubicado sobre una parcela cuya superficie sea superior a 1,5 Has.
2. Que la parcela tenga acceso rodado por un camino existente.
3. Que la finca sobre la que se pretende edificar no haya sido objeto de segregación en fechas posteriores a la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana.
4. La finca que, cumpliendo los requisitos anteriores, se edifique, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, como unidad indivisible a los efectos de agotamiento de la posibilidad de realizar otra edificación en ella o en segregaciones que se lleven a término.
5. La separación de la edificación a los linderos de la finca será como mínimo de 15 m.
6. La edificación tendrá una altura máxima de 7 m., correspondiente a planta baja y planta piso, con una superficie máxima de techo edificado de 250 m<sup>2</sup>.

a.1.2. Se podrán construir, sin que constituya núcleo de población, de 3 a 5 edificios destinados a uso residencial de carácter unifamiliar, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. El número de edificios unifamiliares no será en ningún caso superior a 5 ni inferior a 3. Siendo la superficie máxima edificable de 750 m<sup>2</sup>.
2. Deberán ubicarse sobre una parcela mínima de 2,5 Has.
3. La parcela deberá tener acceso rodado por un camino existente.
4. La finca atenderá a las características señaladas en el punto 3 del apartado anterior.
5. Cuando la finca haya sido edificada atendiendo a las posibilidades que permite el presente apartado se inscribirá como unidad indivisible, en el Registro de la Propiedad, a los efectos previstos en el punto 4 del apartado anterior.
6. Las edificaciones formarán una pequeña agrupación de forma que se podrá inscribir en un círculo cuyo diámetro sea igual a 10 veces el número de edificios que formen la agrupación.
7. La distancia mínima entre las edificaciones será de 3 m.
8. Los límites de cualquier edificación situada en una de estas agrupaciones no podrán encontrarse a menos de 300 m. de cualquier otra edificación de uso residencial y de 15 m. a los linderos de la finca.
9. La edificación tendrá una altura máxima de 7 m., correspondientes a dos plantas piso. La superficie construida máxima por unidad en cada edificio será de 200 m<sup>2</sup>. de uso residencial.
10. Cada grupo de edificaciones que se construya atendiendo al presente apartado utilizará una única fosa séptica, quedando garantizado el abastecimiento de agua.

a.2. **Ampliaciones.** Aquellas edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas podrán ampliarse en un 20% de su superficie construida. No se autorizará la creación de nuevas unidades de vivienda anejas a la existente.

b) **Uso Hostelero.** En las áreas en que se permite el uso hostelero éste cumplirá las siguientes condiciones:

b.1. **Ketugios.** Constituirán edificaciones cuya superficie no sobrepasará los 80 m<sup>2</sup>., distribuidos en un máximo de dos plantas (altura máxima 7 m.). Para la obtención de la licencia será preciso un informe de técnico competente sobre el comportamiento geo-climático del entorno de la edificación.

b.2. **Hoteles, apart-hoteles, moteles, hostales, restaurantes y bares.** Las edificaciones destinadas a este uso cumplirán las condiciones generales previstas para los usos anejos a la carretera definidas en el apartado siguiente:

b.3. **Campings.** Las instalaciones destinadas a este uso cumplirán las condiciones generales para el mismo definidas en el art. 42 del Capítulo Décimo del Título Primero de esta Normativa.

b.3.2. **Acampados.** Zonas destinadas a la utilización por campamentos de verano que quedan regulados según lo previsto en el Decreto 52/1984 de D.G.A. de 28 de Junio (BOA 14/7/84). Se permitirán preferentemente edificaciones provisionales y aquellas en que no se precise el cerramiento total, manteniendo diáfano, al menos, uno de sus costados. Sin embargo, si por necesidades funcionales, fuera preciso dotar a la instalación de edificaciones cerradas, éstas atenderán a los parámetros establecidos por el art. 42 de la presente Normativa. Además de aquellas unidades en que se permite, en forma generalizada, este uso, según lo prescrito en el Capítulo Segundo de este Título, se admite también en las unidades C.5.1, B.1 y B.2, situadas en el entorno de la Canal Roya.

- c) **k.1) Usos anejos a la carretera: uso comercial sanitario-asistencial y recreativo.**  
En las áreas en que se permiten estos usos, las edificaciones deberán situarse a una distancia del eje de la CN-330 comprendida entre 30 y 60 m., de forma que signifique un servicio a la misma. La edificación ocupará en planta una superficie inscribible en un rectángulo de 16x30 m. Estas edificaciones destinadas a los usos, c. i, k.1 y b.2 se separarán entre sí un mínimo de 300 m., aunque podrán formarse grupos de tres edificios, distanciados un mínimo de 5 m. y un máximo de 10 m.  
La altura máxima será de 9 m. correspondientes a planta baja y dos plantas piso.
- k.2) **Uso recreativo que no precisa volumen: merenderos, áreas de descanso.**  
En las áreas de suelo no urbanizable en que se permite este uso, éste cumplirá las siguientes condiciones:  
 No implicará deforestación  
 Se admitirán pequeños refugios o bordas de carácter provisional cuya superficie máxima construida será de 8 m<sup>2</sup>., y su altura de 3 m. correspondiente a 1 planta.
- e) **Uso Industrial.**  
En las áreas en que se permite este uso, éste se admitirá en los tipos y grados especificados para el sistema de paisaje A.  
 La edificación ocupará en planta una superficie inscribible en un rectángulo de 16x30 m.  
 Las edificaciones serán aisladas y se separarán de cualquier otra edificación un mínimo de 300 m. No obstante podrán agruparse 2 edificaciones destinadas al uso industrial que se distanciarán entre sí un mínimo de 5 m. y un máximo de 10 m.  
 La altura máxima será de 10 m., correspondiente a dos plantas.
- f) **Uso extractivo.**  
Atenderá en aquellas áreas, en que se permita, a las condiciones generales para este uso expresado en el artículo 44 del Capítulo Décimo del Título Primero.
- g) **Uso agropecuario.**  
En las áreas en que se permite este uso se admitirá en las siguientes condiciones:  
 Categoría 1º grado 1º. Almacenes para pequeños accesorios y casetas de herramientas.  
Se permite una edificación por parcela, con una superficie construida máxima de 8 m<sup>2</sup>. Altura máxima 4 m. correspondiente a una planta, y aprovechamiento de cubierta.  
 Categoría 1º grado 2º Almacenes agrícolas.  
1. Se permite la edificación de un almacén, con las características que se detallan, en cada parcela que no haya sido objeto de segregación en los cinco años anteriores a la solicitud de la licencia.  
2. Para parcelas cuyo tamaño sea superior a 3 Has. se permitirá más de una edificación, a razón de un almacén cada 3 Has. o fracción.  
3. Las dimensiones máximas de la edificación serán:  
Grado 2º a): Superficie en planta máxima 7x12 m.; altura máxima 4,5 m. correspondiente a una planta, y aprovechamiento de cubierta.  
Grado 2º b): Superficie en planta máxima 16 x30 m. altura máxima 7 m. correspondiente a dos plantas.  
 Categoría 2º. Explotaciones ganaderas y de guarda de animales.  
Atenderá a las condiciones generales establecidas en el art. 45 de las presentes ordenanzas.
- m) **Obras de vialidad, e infraestructura de transporte.**  
**m<sub>1</sub>)** Comprende las obras destinadas a la nueva apertura de pistas o ampliación de las existentes.  
**m<sub>2</sub>)** Comprende las edificaciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento y uso de las carreteras, red ferroviaria y áreas de intercambio modal. Incluye áreas de aparcamiento de vehículos.  
**m<sub>3</sub>)** Comprende las obras destinadas a transporte por cable. Incluye el uso "m1) Pistas", por la íntima relación existente entre ambos modos para servicio y rescate.  
 Las obras comprendidas en el apartado m<sub>1</sub> se limitarán en cada sistema de paisaje.  
 Las edificaciones comprendidas en el apartado m<sub>2</sub> atenderán a las siguientes limitaciones:  
**m<sub>21</sub>)** Carreteras.  
Se situarán a una distancia máxima de 50 m. del eje de la carretera.  
Tendrán la condición de edificaciones aisladas.  
Con una dimensión máxima en planta de 16x30 m., y una altura máxima de 7 m. correspondiente a dos plantas.  
La distancia mínima entre dos edificaciones con el uso aquí expresado será de 300 m.  
**m<sub>22</sub>)** Red ferroviaria.  
Se situarán a una distancia máxima de 25 m. de la vía.  
Cumplirán el resto de condiciones expresadas para la edificación en m<sub>2</sub>.  
 Las obras comprendidas en el apartado m<sub>3</sub> preclararán un Plan Especial que analice el impacto que la implantación y el funcionamiento de dichas instalaciones reportará para el medio natural.

CAPITULO SEGUNDO  
NORMATIVA APLICABLE A LOS DISTINTOS SISTEMAS DE PAISAJE DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCION PRIMERA. SISTEMA DE PAISAJE DE FONDO DE VALLE A

Art. 207. Definición

Localizado en el valle principal del Aragón. Constituido por zonas de extensión reducida, con utilización fundamental de tipo prado. Unidades A.1, A.2, A.3 (A.3.1 y A.3.1.1) y A.4.  
Las limitaciones apropiadas para la protección del medio físico han de valorarse de acuerdo con el modelo urbanístico que se pretende establecer.

Art. 208. Unidad A.1

Su uso se limita a:

- g) Actividad extractiva de carácter agrícola.
- h) uso agropecuario en categoría 1º grado 1º y grado 2ºa).
- m<sub>1</sub> y m<sub>3</sub>) Se permiten, previa aprobación de Plan Especial y Análisis de Impacto Territorial (AIT).

Art. 209. Unidad A.2

Usos permitidos:

- a) Residencial.  
Categoría a.1 grado a.1.1.  
Categoría a.2.  
Los proyectos de edificación para el uso a.1 aportarán informe geotécnico redactado por técnico competente que justifique la adecuación de las características físicas del emplazamiento escogido.
- b) Uso hostelero.  
Se permite en categoría b.2 y b.3.2.
- c) k. l) Usos comercial, sanitario-asistencial y recreativo.  
Se permiten con las condiciones descritas en el art. 206.
- e) Uso industrial  
Se permite en sus tipos 1,2,3 y 4.  
El tipo 1 se admite en grado 3º, situación III.  
El tipo 3 se admite así mismo en grado 3º, situación III.
- g) Actividades extractivas: de carácter agrícola.
- h) Uso agropecuario  
En categoría 1º grado 1º, categoría 1º grado 2º a y b.  
Categoría 2º grado 2º.
- m<sub>1</sub>, m<sub>2</sub> y m<sub>3</sub>) Se permiten, previa aprobación de Plan Especial y Análisis de Impacto Territorial (AIT).

Art. 210. Unidades A.3

- Se permiten los mismos usos e intensidades que para las unidades A.2. Se admiten además los usos a.1.2 y b.3.1 (agrupación de viviendas unifamiliares y campings).
- El régimen de usos para las unidades A.3.1 y A.3.1.1. es idéntico al determinado para A.2, admitiéndose, además, el uso b.3.1 (campings).
- Se permiten los usos m<sub>1</sub> y m<sub>3</sub>, previa aprobación de Plan Especial y Análisis de Impacto Territorial (AIT).

Art. 211. Unidad A.4

Se permiten los siguientes usos:

- Residencial: ampliaciones (a.2)
- Hostelero: b.2 (anejo a carretera)
- Comercial, sanitario-asistencial y recreativo (anejo a carretera)
- Agropecuario: Categoría 1º grado 1º  
Categoría 1º grado 2ºa.
- Extractivo de carácter agrícola.
- Se permiten los usos m<sub>1</sub> y m<sub>3</sub>, previa aprobación de Plan Especial y Análisis de Impacto Territorial (AIT).

El presente documento pertenece al expediente de urbanización y su uso es la licencia de urbanización por el sistema de planificación de Canfranc en la Ley de Canfranc de 1970.  
El Secretario

## SECCION SEGUNDA. SISTEMA DE PAISAJE. LADERAS. B.

### Art. 212. Definición

Está constituido por las vertientes abruptas de las laderas del valle principal y de las de Izas y Canal Roya. Presentan escasa profundidad de suelo y pendientes muy fuertes. Forma una de las partes frágiles del término municipal por lo que requiere una limitación de actuaciones. Unidades B.1, B.2, B.3 y B.4.

### Art. 213. Régimen de uso

Se establece un régimen de usos general para todo el sistema:

- Se permite la creación de áreas de recreo que no precisen volumen (k.2), que se ubicarán a distintas alturas, formándose unos itinerarios concretos, que, a su vez, permitan el control municipal de las mismas. Se instalarán junto a afloramientos de agua potable.
- Se permiten los usos m1 y m3, previa aprobación de Plan Especial y Análisis de Impacto Territorial (AIT).
- Se limitan los usos extractivos a las obras de viabilidad o a la explotación industrial, previa aprobación de Plan Especial y Análisis de Impacto Territorial (AIT).
- Se prohíben las talas de arbolado en las unidades B.1.1. En las unidades B.3 se prohíbe la tala del pino negro.

## SECCION TERCERA. SISTEMA DE PASTOS ALPINIZADOS. C

### Art. 214. Definición

Está constituido por el área de alturas superiores a la ocupada por bosques, en la que crecen pastos en los lugares en que se produce acumulación de suelos.

### Art. 215. Régimen de uso

Se establece un régimen general de usos para todo el sistema.

- Se permite la construcción de refugios (b.1) con las limitaciones establecidas en el art. 206 de esta Normativa.
- Se permiten los usos m1 y m3, previa aprobación de Plan Especial y Análisis de Impacto Territorial (AIT).
- Se limitan los usos extractivos a las obras de viabilidad o a la explotación industrial, previa aprobación de Plan Especial y Análisis de Impacto Territorial (AIT).
- Aquellas obras o actividades que tengan que realizarse en las unidades C.4 (zonas kársticas) deberán dar una solución a los vertidos que se realicen debido al peligro de contaminación que proporciona el importante drenaje facilitado por el sustrato calizo.

El presente documento es carácter  
de información y no tiene validez  
legal.  
28

### CAPITULO TERCERO ÁMBITOS SUJETOS A PLAN ESPECIAL

#### Art. 216. Definición

En plano de ordenación nº 2 se delimitan como ámbitos sujetos a la redacción de planeamiento de segundo grado, Plan Especial, previo a cualquier modificación de los usos del suelo actuales, los siguientes:

- Canal Roya
- Canal de Izas
- Canal de Ip

Para dichos ámbitos dejarán de ser preceptivos los procedimientos regulados en el Decreto 85/1990 de la DGA.

#### Art. 217. Planes Especiales

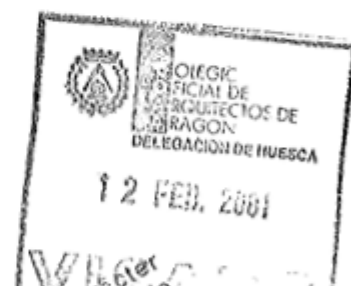
Los Planes Especiales citados en el art. Anterior se formularán con los objetivos siguientes:

- Canal Roya: protección del medio natural.
- Canal de Izas: protección del medio natural, compatible con la creación de la Estación de Deportes de Invierno/Verano de Canfranc, y sus instalaciones complementarias.
- Canal de Ip: protección del medio natural, compatible con usos recreativos y deportivos que recuperen edificios e infraestructuras existentes.

Los mencionados Planes Especiales deberán observar lo dispuesto en el art. 99bis de la presente Normativa.

Una vez aprobados los respectivos Planes Especiales de los ámbitos establecidos, y exclusivamente para los mismos, quedará suspendido el régimen de usos y normativa aplicable previsto en el PGOU vigente (Título VI).

Zaragoza, diciembre 2000  
El Arquitecto,



El presente proyecto de Plan Especial de uso urbano de protección del medio natural y recreativo de Canfranc, en el término municipal de Canfranc, ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Canfranc en sesión de fecha de 19 de febrero de 2001.

El Secretario



