



TEXTO REFUNDIDO DEL

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN C/SANCHO ABARCA, Nº4

C/SANCHO ABARCA, Nº4. HUESCA

OCTUBRE 2005

PROMOTOR COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

ARQUITECTOS

LUIS V. FRANCO GAY  
ANA NOVALES LACARTE



**TEXTO REFUNDIDO DEL  
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA  
EN C/ SANCHO ABARCA, Nº 4**

**EN LA LOCALIDAD DE  
HUESCA**

**FECHA: OCTUBRE 2005**

**PROMOTOR:  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
DEL INMUEBLE**

**ARQUITECTO:  
LUIS V. FRANCO GAY  
ANA NOVALES LACARTE**

**DOCUMENTACION  
ESCRITA Y PLANOS**

## MEMORIA

## **MEMORIA**

### **PROMOTOR**

El presente documento ha sido encargado por la comunidad de propietarios del edificio situado en la C/ Sancho Abarca, nº 4 de Huesca.

### **AUTORES**

La redacción ha sido llevada a cabo por los arquitectos Luis V. Franco Gay y Ana Novales Lacarte, colegiados números 2080 y 2420 del C.O.A.A y con domicilios profesionales respectivos en C/ Miguel Servet, nº12 y Pza. Navarra, nº 9, 2º-2ª de Huesca.

### **ANTECEDENTES**

La comunidad de propietarios del inmueble objeto de este estudio tiene necesidad de acometer obras de reparación en la cubierta del edificio, debido a su mal estado, siendo necesario incluso llegar a la sustitución completa de la misma. Como consecuencia de esta circunstancia, que conlleva un gasto económico importante, la comunidad se plantea la posibilidad de ampliar en altura el edificio. Tras las oportunas conversaciones mantenidas con el ayuntamiento, se decidió la redacción del presente estudio de detalle (en adelante ED) cuya finalidad es volver a definir el volumen posible propuesto por el P.E.P.R.I. La primera versión de este ED esta visada por el COAA en agosto de 2004 y se presentó ante el ayuntamiento para su aprobación.

Posteriormente, el ayto., mediante el decreto de alcaldía 3876/2004 aprobó inicialmente el ED, con la prescripción de dejar el espacio libre no construido de la planta superior abierto a las fachadas de C/ Sancho Abarca y Azara.

En respuesta a este acuerdo, se presentó una nueva versión del ED visada con fecha 10 de febrero de 2005. El ayuntamiento, nuevamente a través de un decreto de alcaldía – el 964/2005 – estimaba que debían subsanarse una serie de deficiencias, considerando además que la solución de la última planta retranqueda debía llevarse a cabo de otra manera. Resumiendo, se sugería que el retranqueo debía ser mayor (2,5-3m) y éste podía evitarse en un tramo de la C/ Sancho Abarca próximo a la medianera colindante, este tramo no debía tener una longitud superior a los 10m. Se entiende que esto último se debe a que contribuye a ocultar la medianera del edificio situado en C/ Sancho Abarca nº8..

El documento que ahora se presenta es un Texto refundido del ED que trata de adaptarse a los criterios y requerimientos documentales del último decreto de alcaldía.

## CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS

La parcela está situada en suelo clasificado como urbano, encontrándose dentro del polígono 1 definido por el P.G.O.U. de la ciudad. Igualmente esta incluida dentro del ámbito del P.E.P.R.I. Sector principal del Casco histórico (manzana 42862), siendo de aplicación sus determinaciones, que se exponen a continuación:

- Plano N1:

Calificación edificio NPc (no protegido conforme) más una pequeña edificación situada en el patio posterior calificada como FE (a demoler para creación de espacios libres).

Nº de plantas actuales: una crujía de tres alturas a la calle Sancho Abarca y el resto cuatro (realmente, el edificio sólo posee tres plantas en toda su extensión).

- Plano N2:

Nº de alturas posibles: cuatro a ambas calles.

- Plano N3:

Nº de alturas posibles: En coherencia con el plano anterior, se admiten cuatro.

Alineaciones: Se retoca, retranqueándola, la de la C/ Sancho Abarca en caso de sustitución o actuación general.

Por otro lado, el propio Plan especial al final de su Capítulo 2, dedicado a instrumentos de ordenación, establece que *"...podrán redactarse Estudios de detalle en determinadas áreas, cuando por concurrir especiales circunstancias y en evitación de una excesiva rigidez del planeamiento resulte aconsejable concretar o replantear las alineaciones y/o la ordenación volumétrica contempladas, en principio, en el Plan."*

## JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Ante las circunstancias anteriormente descritas, el presente E.D. propone no modificar la alineación actual a la C/ Sancho Abarca, sin que esta modificación suponga incremento de la superficie edificable prevista por el P.E.P.R.I., habiéndose estudiado la solución – según se demuestra en el anexo a esta memoria - para que este parámetro no sufra variación.

Esto se consigue por la existencia de un patio interior, no previsto en el P.E.P.R.I., que se desarrolla en las tres plantas de las que consta el edificio en la actualidad. El resto de superficie a compensar se conseguiría ampliando este patio en la planta cuarta, de forma que se libere espacio libre hacia el interior de la parcela.

Esta propuesta de modificación de volumen y alineaciones se entiende que es más coherente con la estructura urbana del casco actual, por lo que supone de mantenimiento de las características de su trama urbana irregular. Igualmente es más coherente con la edificación predominante en el casco, dónde fachadas largas (con alineación recta), como la que propone el plan, no son habituales.

Por último, la nueva propuesta de volumen, está más en consonancia con la estructura del edificio actual, el cual está en muy buen estado, modernizado y ocupado completamente (ver reportaje fotográfico). La ampliación que se propone respeta esta estructura, por lo que con ella se trataría de un crecimiento *natural* del inmueble.

La propuesta actual es sumamente traumática para un edificio (inviabile manteniéndolo) que como se ha comentado se encuentra modernizado y con todos sus departamentos ocupados.

Respecto al encuentro del edificio con los colindantes, el ED no supone variación sustancial respecto a las determinaciones originales del PEPRI (comparar los planos N2 y N3 del PEPRI con los del ED). En todo caso la pared medianera del edificio objeto del ED que da al edificio contiguo de la C/ Azara, se

ve disminuida por el retranqueo de fachada que ahora se plantea, por lo que este último se ve beneficiado.

En cuanto a las prescripciones contenidas en el Decreto de alcaldía 964/2005, comentar lo siguiente:

- El presente ED ha incrementado el retranqueo de la última planta hasta 2,5m, salvo en un cuerpo colindante con el número 8 de C/ Sancho Abarca cuya dimensión de fachada a esta calle se ha hecho coincidir con la línea de quiebro existente de la misma. Esta decisión se adopta por entender que el resultado da lugar a una solución más sencilla respecto a volúmenes (más acorde con las soluciones del centro histórico) y que permitirá superponer a los huecos ordenados de la fachada actual los de la planta superior (ver detalle en plano normativo N-2), sin provocar quiebros en las líneas de carga, lo que cuando menos visualmente parece incoherente con el sistema constructivo tradicional del edificio.
- Respecto al encuentro del edificio con los colindantes, como ya se ha comentado, el ED no supone variación sustancial respecto a las determinaciones originales del PEPRI (comparar los planos N-2 y N-3 del PEPRI con los del ED). La pared medianera que da al edificio colindante de la C/Azara se ve disminuida por el retranqueo en fachada, lo que beneficia a éste último. Se adjunta plano indicativo de solución de cubiertas con carácter orientativo. Las soluciones contempladas en él evitan verter aguas a las medianeras, criterio tradicional que ha condicionado la disposición de los faldones en cascos como el de Huesca, aunque se insiste en que la solución propuesta es orientativa y en que el ED en este aspecto no supone variación respecto al PEPRI.
- Se presentan planos normativos reformados del PEPRI N-2 y N-3 en los que se contempla la propuesta para el edificio en su entorno (manzana número 42862). Igualmente se aporta un tercer plano

normativo similar al N-3 (el N-3d) pero con más detalle y con las fachadas exteriores acotadas en planta según medición real del edificio.

Con la presente documentación, que amplía y varía las de las versiones anteriores, se entiende que se da cumplimiento a los requerimientos municipales.

## DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

A continuación se exponen las determinaciones del Estudio de Detalle. Estas determinaciones se establecen en el mismo orden que aparece en el art. 60 de la vigente Ley Urbanística de Aragón, sobre el contenido de los Estudios de detalle:

1. Alineaciones, rasantes y espacio libre privado: Se mantienen las actuales alineaciones a las calles Sancho Abarca y Azara. Se varían las alineaciones interiores, siendo todas ellas de libre retranqueo. Se conserva la misma superficie asignada al espacio libre privado.

2. Ordenación de volúmenes: Se mantiene el nº de alturas y el aprovechamiento que otorga el P.E.P.R.I., conservando – como se ha comentado - la alineación existente a la C/ Sancho Abarca, ya que se respeta la estructura de la edificación existente.

3. Condiciones estéticas y de composición de la edificación: no varían.

4. Destino del Suelo: Se mantiene el determinado en el P.E.P.R.I.

5. Aprovechamiento: El obtenido con la modificación que supone el ED es ligeramente inferior al determinado por el P.E.P.R.I. Este aspecto se justifica en uno de los planos adjuntos.

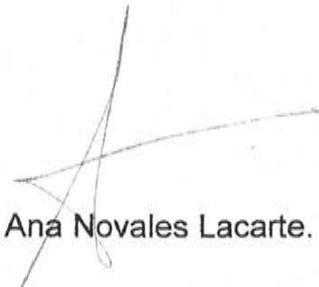
Esta memoria se complementa con un reportaje fotográfico del estado actual del inmueble, copias de los dos decretos municipales citados, un plano justificando de que no se supera el aprovechamiento asignado por el Plan, otro con una solución indicativa de las cubiertas y los planos de PEPRÍ actual para la manzana y sus equivalentes normativos reformados con las determinaciones del ED.

Huesca, octubre de 2005

Los arquitectos redactores:



Fdo.: Luis V. Franco Gay



Fdo.: Ana Novales Lacarte.

**DECRETOS MUNICIPALES (2) CITADOS EN EL TEXTO**



La Alcaldía Presidencia con fecha de hoy ha dictado, entre otros, el siguiente:

### DECRETO DE LA ALCALDÍA.- 3876/2004

De conformidad con el dictamen de la Comisión de Urbanismo de fecha dieciséis de diciembre de dos mil cuatro, en relación con el Estudio de Detalle de la parcela en la Calle Sancho Abarca núm.4, a instancia de la Comunidad de Propietarios Sancho Abarca 4 de Huesca, es por lo que,

#### RESUELVE:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela en la calle Sancho Abarca núm. 4 de Huesca, presentado a instancia de la Comunidad de Propietarios Sancho Abarca núm. 4, y redactado por la Arquitecta Doña Ana Novales Lacarte con la siguiente prescripción:

- Aceptar la adición de una planta que el Plan Especial permite, si bien el espacio libre no construido de la misma (espacio "C" del plano), se dejará en las fachadas que dan a la calle Sancho Abarca y Calle Azara.

SEGUNDO.- Someter dicho Estudio de Detalle a información pública y audiencia a los interesados por el plazo de 30 días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Lo que se le comunica a Vd. para su conocimiento y efectos y para que en el plazo de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente al del recibo de la presente notificación, puedan presentar las alegaciones o reclamaciones que estime pertinentes en defensa de sus derechos. A tal efecto el expediente se halla en la Secretaría General de este Ayuntamiento.

Huesca, 20 de diciembre de 2004

EL SECRETARIO.

  
D<sup>a</sup> LOURDES BELLÓSTA, como Presidenta de la Comunidad de Propietarios Sancho Abarca 4.  
Calle Sancho Abarca núm. 4. 22002 HUESCA.



AYUNTAMIENTO DE HUESCA  
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE HUESCA  
**SALIDA**  
NUMERO. 1298/1948  
31 MAR 2005  
Fecha.....

La Alcaldía Presidencia con fecha de hoy ha dictado, entre otros, el siguiente:

### **DECRETO DE LA ALCALDÍA.- 964/2005**

En relación al Estudio de Detalle presentado de la parcela situada en Calle Sancho Abarca, número 4 de Huesca, presentado a instancia de M<sup>a</sup> Lourdes Puyuelo Bellosta, como presidenta de la Comunidad de Propietarios de calle Sancho Abarca, número 4 de Huesca, y visto el informe técnico emitido y como quiera que deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Debido al escalonamiento edificatorio existente en la Calle Azara, se considera insuficiente el retranqueo producido en la planta cuarta planteada, considerando más adecuado realizar un retranqueo de la edificación situado entre 2,5 mts y 3 mts de la línea de fachada y replantear el resto de la edificabilidad en un cuerpo situado colindante con el número 8 de la calle Sancho Abarca y de una dimensión de fachada no superior a 10 mts.

- Igualmente, debido al escalonamiento edificatorio producido en la calle Azara, se deberá estudiar la medianera resultante entre la edificación propuesta y la edificación colindante existente en dicha calle, para lo cual se deberá presentar plano indicativo de cubiertas, deberá indicarse asimismo que dicha medianera deberá realizarse con un tratamiento de fachada. (Plano de la silueta de dicha medianera y su encuentro con el faldón de la cubierta del edificio colindante).

- Se deberá presentar planos reformados del P.E.P.R.I., en los que se indique las alineaciones y la estructura urbana resultante (acotados) y situados en su entorno (manzana número 42862), así como plano de alturas de la edificación (similar a los planos de normativa N-2 del P.E.P.R.I.) acotados, sobre la base del reajuste de alineaciones y reordenación de volúmenes derivados del Estudio de Detalle.

- Según el artículo 129 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística en materia de planeamiento urbanístico, los planos deberán entregarse a escala adecuada, como mínimo a 1:500. Asimismo, deberán entregarse planos de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento y de la perspectiva del mismo y su entorno visual.

Es por ello que la Alcaldía Presidencia con fecha de hoy acuerda:



AYUNTAMIENTO DE HUESCA

SECRETARÍA

- Comunicar a la solicitante que, previamente a la tramitación del expediente por el Pleno Municipal para su aprobación definitiva, deberán subsanarse las deficiencias documentales señaladas en este Decreto. Todo ello en concordancia con los artículos 60 y 61 de la LUA y 125 a 130 de su Reglamento de Desarrollo Parcial en materia de Planeamiento. En tanto no hayan sido subsanadas las citadas deficiencias, el expediente quedará paralizado.

Lo que le comunico a Vd. para su conocimiento y efectos significándole que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al del recibo de la presente notificación. Si optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio administrativo. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente. A tal efecto el expediente se halla en la Secretaría General de este Ayuntamiento.

Huesca, a 22 de marzo de 2005

SECRETARIO *A*  
  
*[Firma manuscrita]*

D<sup>a</sup> MARÍA LOURDES PUYUELO BELLOSTA, como presidenta de la comunidad de propietarios de calle Sancho Abarca n<sup>o</sup>4

Calle Sancho Abarca n<sup>o</sup> 4

22.002 - HUESCA

**REPORTAJE FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE**

## VISTAS EXTERIORES DEL EDIFICIO



V1



V2



V3



V4

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN C/ SANCHO ABARCA, Nº 4 DE HUESCA  
CUMPLIENDO CON LAS PRESCRIPCIONES DEL DECRETO DE ALCALDÍA 3876/2004

## VISTA DE LA CUBIERTA DEL EDIFICIO



**VISTA INTERIOR DEL PORTAL DE ACCESO**

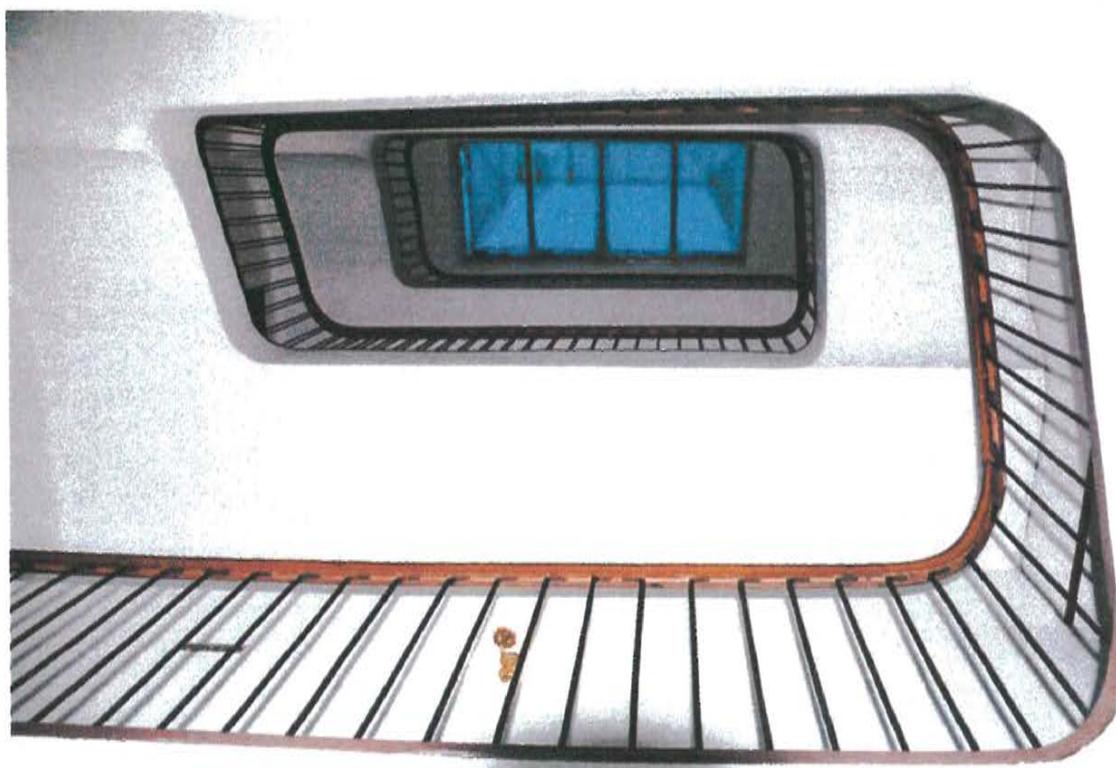


## VISTA DE LA ESCALERA INTERIOR



TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN C/ SANCHO ABARCA, Nº 4 DE HUESCA  
CUMPLIENDO CON LAS PRESCRIPCIONES DEL DECRETO DE ALCALDÍA 3876/2004

## VISTA HUECO DE ESCALERA

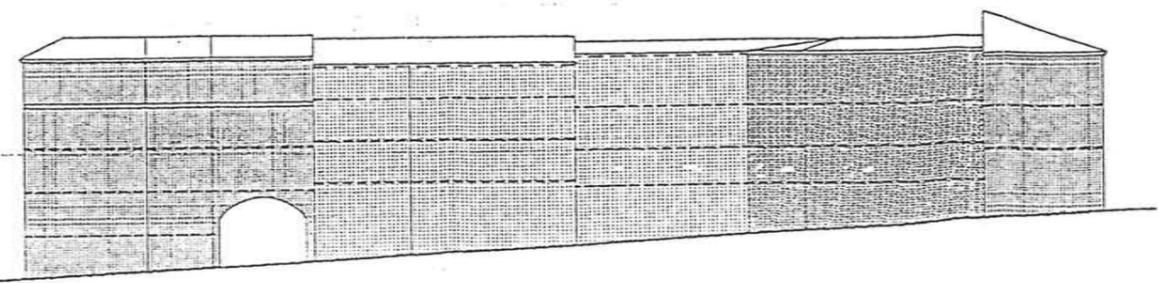
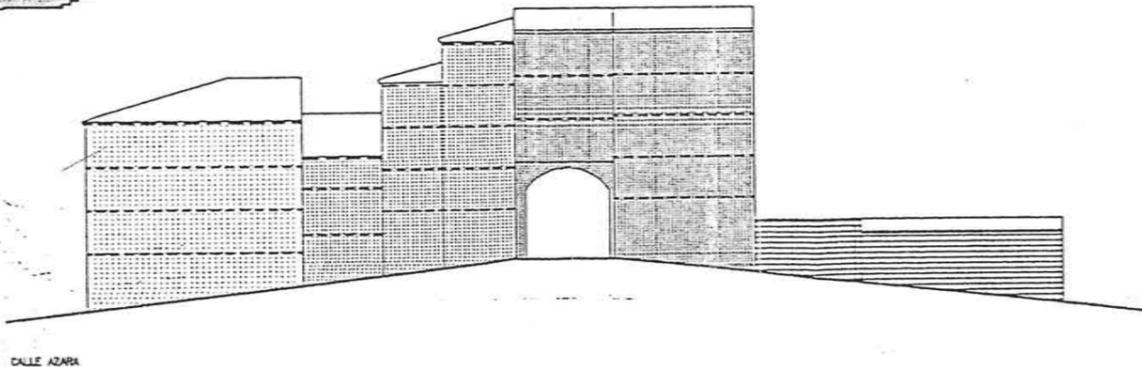
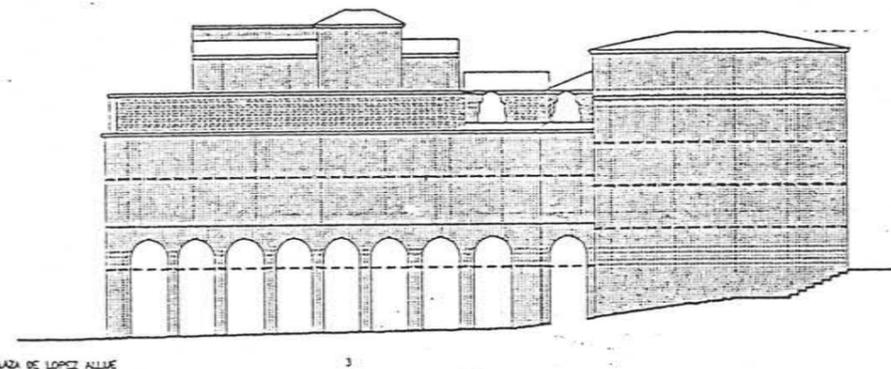
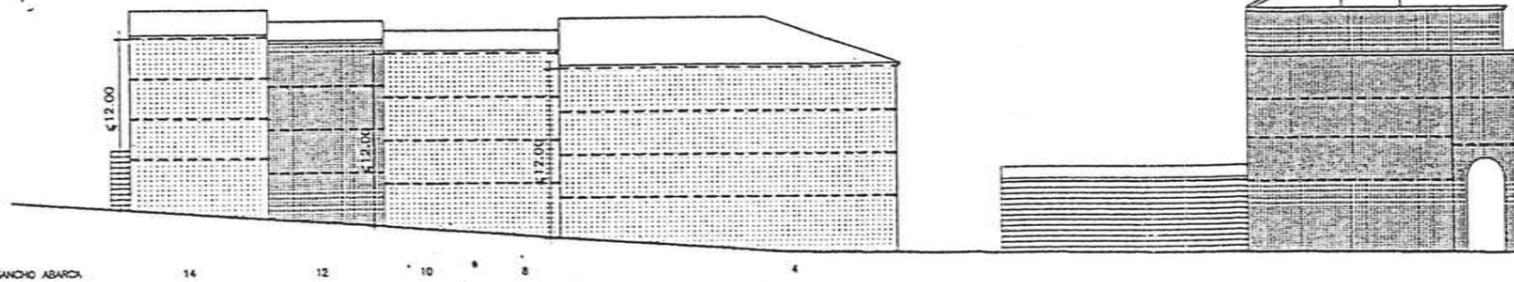
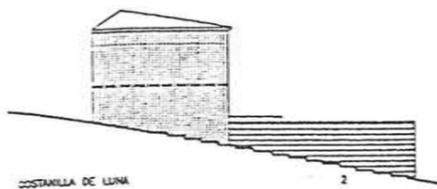


ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN C/ SANCHO ABARCA, Nº 4 DE HUESCA

**PLANOS DEL PGOU (PEPRI) VIGENTE QUE AFECTAN AL EDIFICIO**

LUIS V. FRANCO GAY / ANA NOVALES LACARTE · ARQUITECTOS

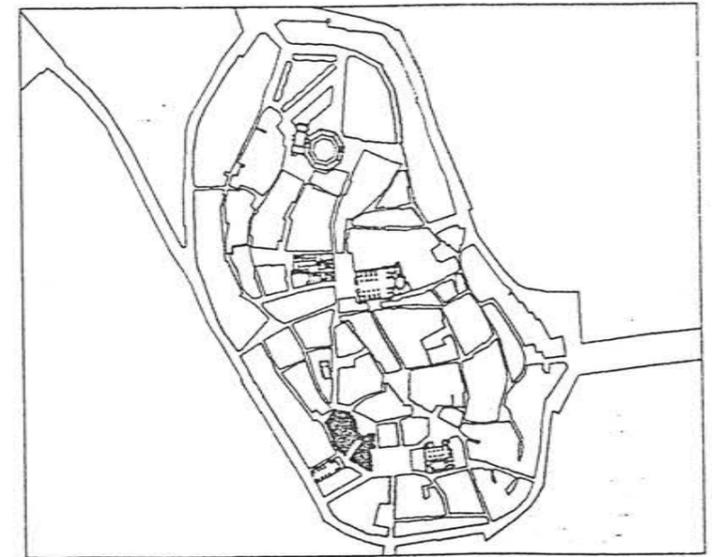




- POSICION INDICATIVA DE FORJADOS
- [Pattern] POSIBLE U OBLIGADA CONSERVACION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- [Pattern] POSIBLE U OBLIGADA SUSTITUCION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- [Pattern] NUEVA EDIFICACION
- ALTURA DE CORNISA OBLIGATORIA
- ALTURA DE CORNISA INDICATIVA
- CORNISA DE EDIFICACION EXISTENTE A CONSERVAR
- SE IGUALARA LA ALTURA DE CORNISA A LA EXISTENTE A CONSERVAR
- [Pattern] TAPIA
- [Pattern] VERJA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
 en sesión de 28-1-1955, depositado  
 al Secretario, actel.

AYUNTAMIENTO DE HUESCA



CENTRO HISTORICO DE HUESCA  
 PLAN ESPECIAL  
 DE MEJORA URBANA Y REHABILITACION INTEGRAL

PLANOS DE NORMATIVA  
 N-2 ALTURAS DE LA EDIFICACION  
 MANZANA N° 42562 E 1/500

ARQUITECTO DIRECTOR : FRANCISCO POL MENDOZ  
 ARQUITECTOS : MARIA JOSE MARTIN DEL RIO • CARMEN MATESANZ DE FRUTOS  
 ADAPTACION Y REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA.  
 OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.  
 ARQUITECTO DIRECTOR: JESUS RAMON TEJADA VILLAVEDE.  
 ARQUITECTO: PEDRO LAFUENTE LLES. JUNIO 1958



- CONDICIONES DE EDIFICACION EN PLANTA**
- ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA
  - - - ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA EN CASO DE SUSTITUCION O ACTUACION GENERAL
  - - - LINEA LIMITE DE EDIFICACION EXTERIOR O INTERIOR, CON ADMISION DE LIBRE RETRANQUEO
  - - - LINEAS DE EDIFICACION O PROPIEDADES EXISTENTES QUE RESULTAN AFECTADAS POR EL PLAN
  - BANDA DE LOCALIZACION DE PASO A ESPACIOS LIBRES INTERIORES O VALES
  - LINEAS DE EDIFICACION O PROPIEDAD EXISTENTES, COMPATIBLES CON EL PLAN
  - - - DIMENSIONES DE CUERPOS DENTRO DE UNA MISMA PROPIEDAD
  - [Hatched Box] POSIBLE U OBLIGADA CONSERVACION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
  - [Dotted Box] POSIBLE U OBLIGADA SUSTITUCION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
  - [Grid Box] NUEVA EDIFICACION
- ALTURA DE LA EDIFICACION Y CONFIGURACION DE CUBIERTAS**
- NUMERO DE PLANTAS
  - ⊕ PENDIENTE A DOS AGUAS, INCLINACION MAXIMA 40%
  - ⊖ PENDIENTE A UN AGUA, INCLINACION MAXIMA 40%
- ESPACIOS LIBRES**
- [Dotted Box] ESPACIOS LIBRES AJARDINADOS
  - [Dotted Box] ESPACIOS LIBRES PAVIMENTADOS CON ADECUACION AMBIENTAL
  - [Dotted Box] PATIOS INTERIORES DE PARCELA, (DIMENSIONES MINIMAS OBLIGATORIAS, UBICACION INDICATIVA)
  - ELP ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
  - ELC ESPACIOS LIBRES COLECTIVOS PUBLICOS
  - - - TAPIA OBLIGATORIA A ESPACIO LIBRE PRIVADO
  - VERJA OBLIGATORIA A ESPACIO LIBRE PRIVADO
- ESTUDIOS DE DETALLE**
- [Dashed Box] AMBITO REMITIDO A ESTUDIO DE DETALLE

**AYUNTAMIENTO DE HUESCA**

**CENTRO HISTORICO DE HUESCA  
PLAN ESPECIAL  
DE MEJORA URBANA Y REHABILITACION INTEGRAL**

PLANOS DE NORMATIVA

**N-3** PLANO DE ALINEACIONES-ESTRUCTURA URBANA RESULTANTE

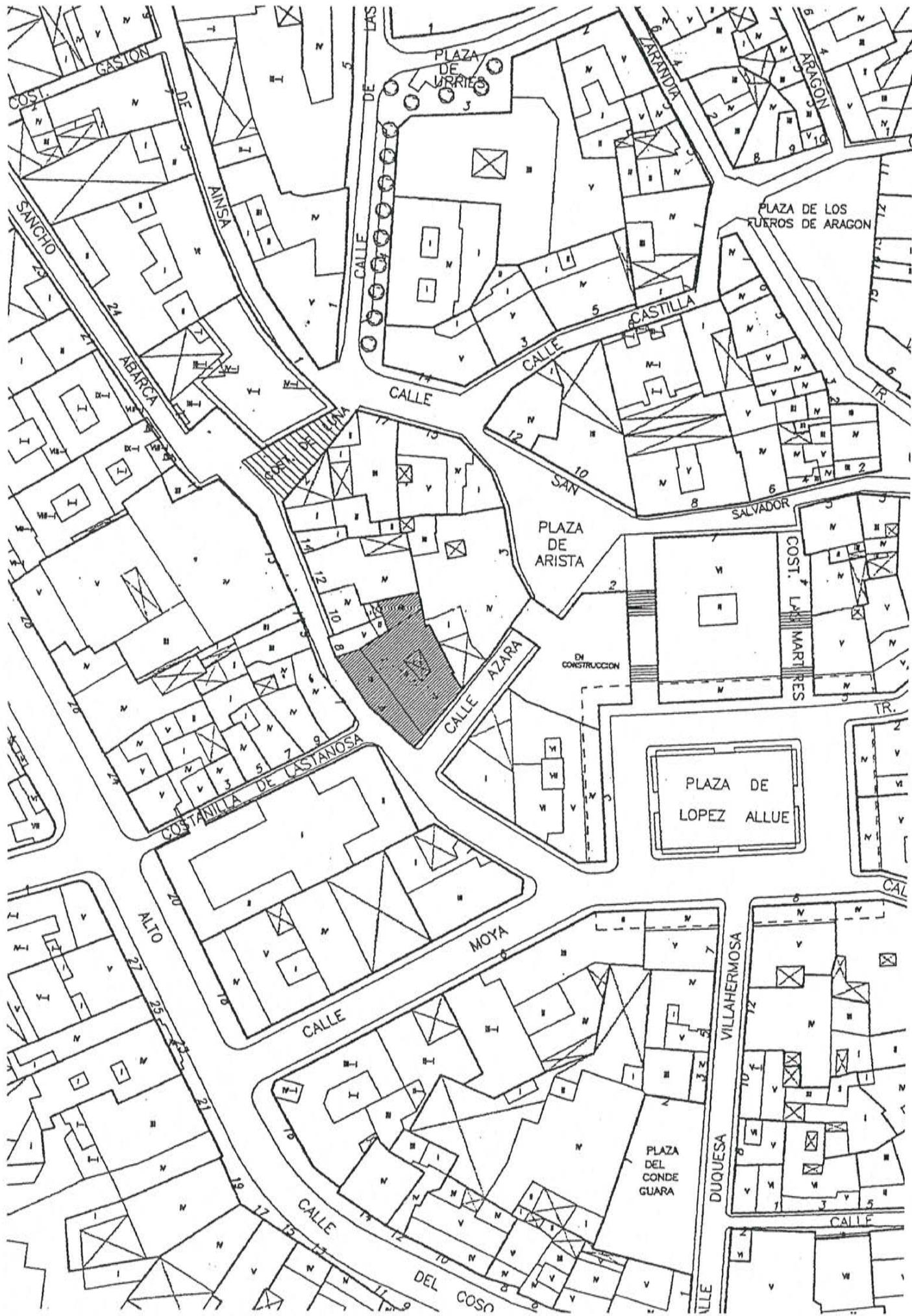
MANZANA N° 42662 E: 1/500

ARQUITECTO DIRECTOR : FRANCISCO POL MENDEZ  
ARQUITECTOS : MARIA JOSE MARTIN DEL RIO - CARMEN MAJESANZ DE FRUTOS

ADAPTACION Y REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA.  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

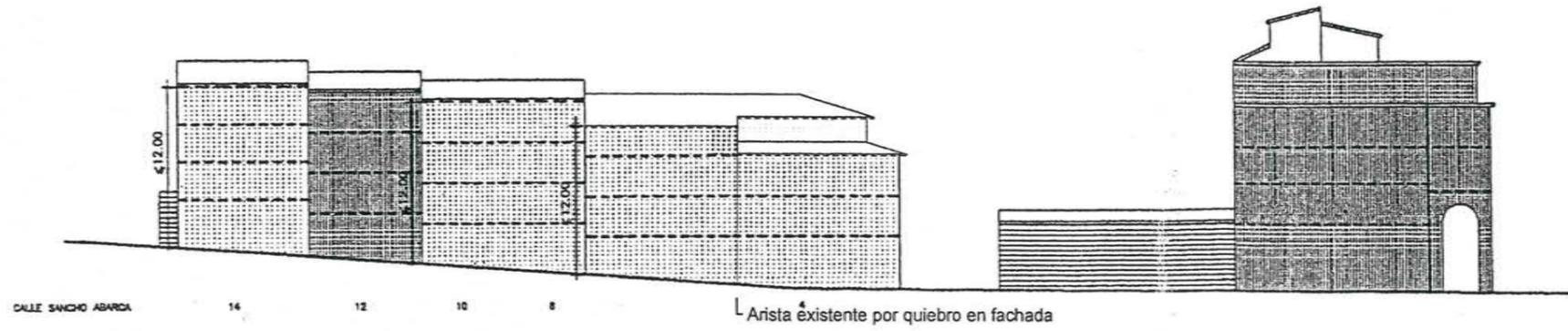
ARQUITECTO DIRECTOR: JESUS RAMON TEJADA VILLAVERDE JUNIO 1998  
ARQUITECTO: PEDRO LAFUENTE LLES.

Del Ayuntamiento de Huesca, Pleno  
28-1-1999, Aprobacion  
del Plan Especial, según  
*WES*

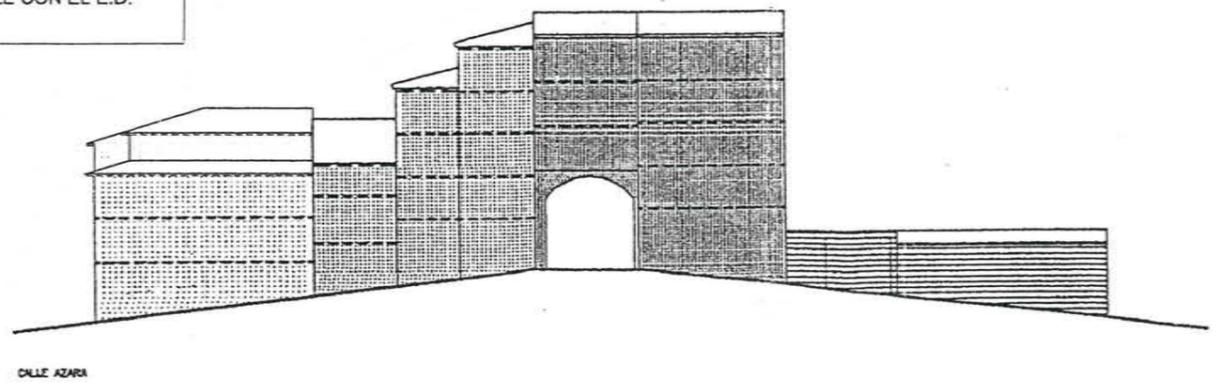


SITUACION E. 1/1000

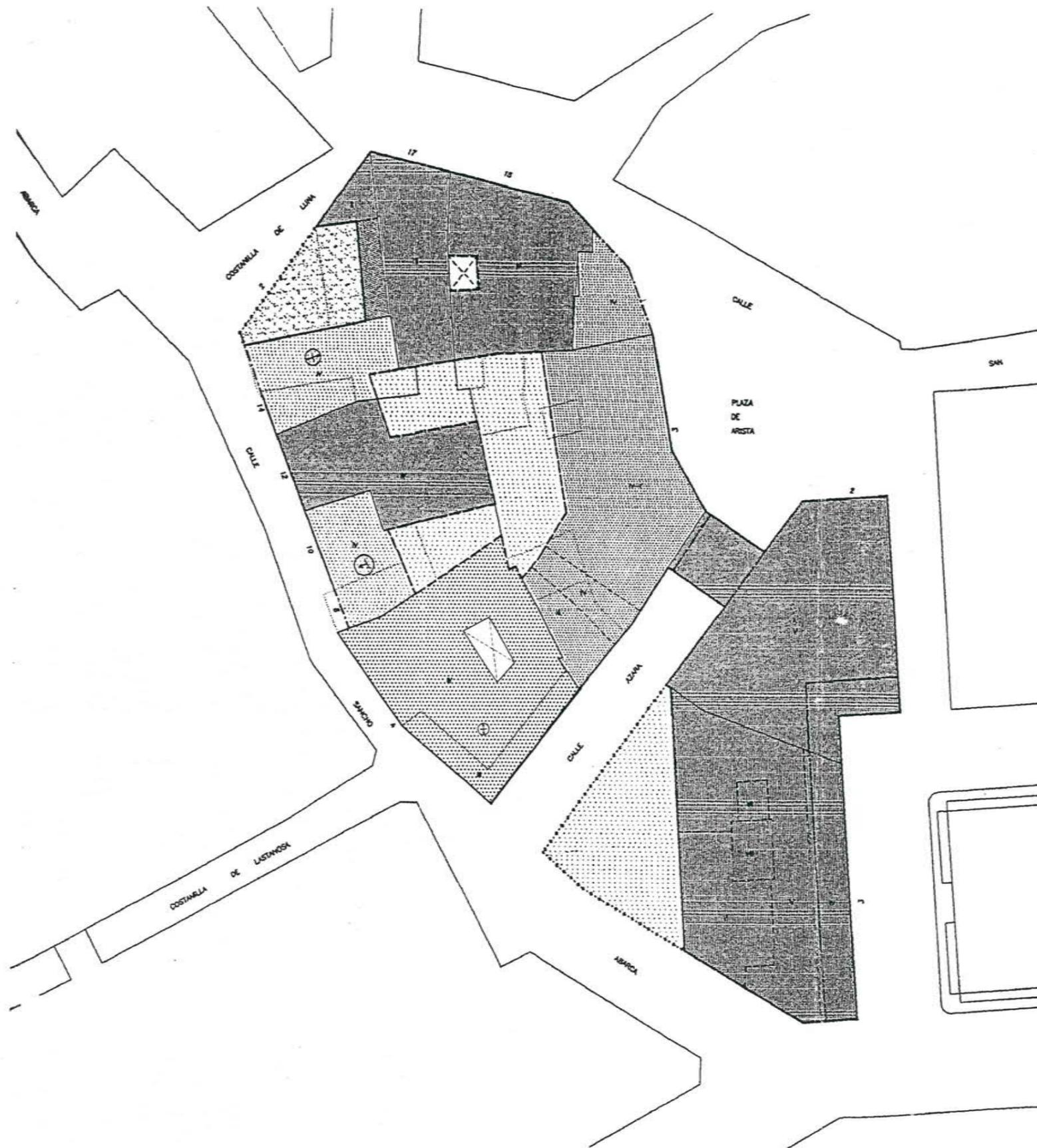
**PLANOS NORMATIVOS DEL ED CON LA PROPUESTA**



- - - - POSICION INDICATIVA DE FORJADOS  
 [Hatched pattern] POSIBLE U OBLIGADA CONSERVACION EN FUNCION DE SU CALIFICACION  
 [White box] POSIBLE U OBLIGADA SUSTITUCION EN FUNCION DE SU CALIFICACION  
 [Dotted pattern] NUEVA EDIFICACION  
 [Solid line] ALTURA DE CORNISA OBLIGATORIA  
 [Dashed line] ALTURA DE CORNISA INDICATIVA  
 [Thick solid line] CORNISA DE EDIFICACION EXISTENTE A CONSERVAR  
 [Thin solid line] SE IGUALARA LA ALTURA DE CORNISA A LA EXISTENTE A CONSERVAR  
 [Horizontal lines] TAPIA  
 [Vertical lines] VERJA



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA  
 SITA EN C/ SANCHO ABARCA, N° 4  
 PLANOS DE NORMATIVA  
 ALTURAS DE LA EDIFICACION  
 N-2  
 MANZANA N° 42862  
 ARQUITECTOS: LUIS Y. FRANCO GAY Y ANA NOVALES LACARTE  
 OCTUBRE 2005



| CONDICIONES DE EDIFICACION EN PLANTA                  |  |
|---|--|
|   | ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA  |
|   | ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA EN CASO DE SUSTITUCION O ACTUACION GENERAL           |
|   | LINEA LIMITE DE EDIFICACION EXTERIOR O INTERIOR, CON ADMISION DE LIBRE RETRANQUEO      |
|   | LINEAS DE EDIFICACION O PROPIEDADES EXISTENTES QUE RESULTAN AFECTADAS POR EL PLAN      |
|   | BANDA DE LOCALIZACION DE PASO A ESPACIOS LIBRES INTERIORES O VIALES                    |
|   | LINEAS DE EDIFICACION O PROPIEDAD EXISTENTES, COMPATIBLES CON EL PLAN                  |
|   | DIVISIONES DE CUERPOS DENTRO DE UNA MISMA PROPIEDAD                                    |
|   | POSIBLE U OBLIGADA CONSERVACION EN FUNCION DE SU CALIFICACION                          |
|   | POSIBLE U OBLIGADA SUSTITUCION EN FUNCION DE SU CALIFICACION                           |
|   | NUEVA EDIFICACION  |
| ALTURA DE LA EDIFICACION Y CONFIGURACION DE CUBIERTAS |  |
| III   | NUMERO DE PLANTAS  |
|   | PENDIENTE A DOS AGUAS, INCLINACION MAXIMA 40%  |
|   | PENDIENTE A UN AGUA, INCLINACION MAXIMA 40%  |
| ESPACIOS LIBRES                                       |  |
|   | ESPACIOS LIBRES AJARDINADOS  |
|   | ESPACIOS LIBRES PAVIMENTADOS CON ADECUACION AMBIENTAL                                  |
|   | PATIOS INTERIORES DE PARCELA, (DIMENSIONES MINIMAS OBLIGATORIAS, UBICACION INDICATIVA) |
| ELP   | ESPACIOS LIBRES PRIVADOS   |
| ELC   | ESPACIOS LIBRES COLECTIVOS PUBLICOS  |
|   | TAPIA OBLIGATORIA A ESPACIO LIBRE PRIVADO  |
|   | VERJA OBLIGATORIA A ESPACIO LIBRE PRIVADO  |
| ESTUDIOS DE DETALLE                                   |  |
|   | AMBITO REMITIDO A ESTUDIO DE DETALLE   |



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA  
SITA EN C/ SANCHO ABARCA, N° 4

PLANOS DE NORMATIVA

PLANO DE ALINEACIONES-ESTRUCTURA URBANA RESULTANTE  
DE LA MANZANA COMPLETA

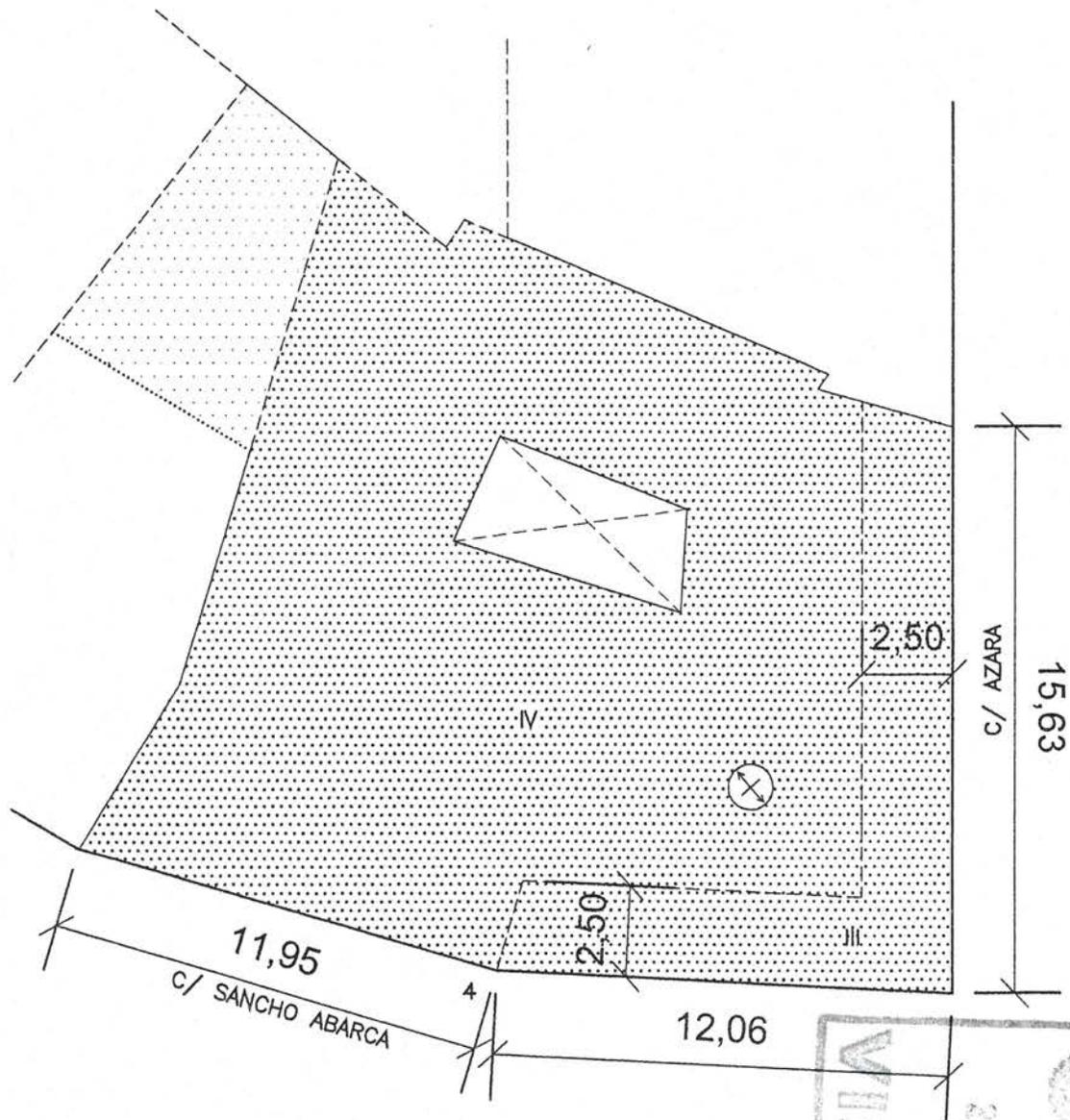
N-3

MANZANA N° 42862

E: 1/500

ARQUITECTOS: LUIS V. FRANCO GAY Y ANA NOVALES LACARTE

OCTUBRE 2005



**CONDICIONES DE EDIFICACION EN PLANTA**

- ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA
- - - ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA EN CASO DE SUSTITUCION O ACTUACION GENERAL
- - - LINEA LIMITE DE EDIFICACION EXTERIOR O INTERIOR, CON ADMISION DE LIBRE RETRANQUEO
- ..... LINEAS DE EDIFICACION O PROPIEDADES EXISTENTES QUE RESULTAN AFECTADAS POR EL PLAN
- - - BANDA DE LOCALIZACION DE PASO A ESPACIOS LIBRES INTERIORES O VIALES
- LINEAS DE EDIFICACION O PROPIEDAD EXISTENTES, COMPATIBLES CON EL PLAN
- - - DIVISIONES DE CUERPOS DENTRO DE UNA MISMA PROPIEDAD
- [Pattern] POSIBLE U OBLIGADA CONSERVACION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- [Pattern] POSIBLE U OBLIGADA SUSTITUCION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- [Blank] NUEVA EDIFICACION

**ALTURA DE LA EDIFICACION Y CONFIGURACION DE CUBIERTAS**

- III NUMERO DE PLANTAS
- ⊕ PENDIENTE A DOS AGUAS, INCLINACION MAXIMA 40%
- ⊕ PENDIENTE A UN AGUA, INCLINACION MAXIMA 40%

**ESPACIOS LIBRES**

- [Pattern] ESPACIOS LIBRES AJARDINADOS
- [Pattern] ESPACIOS LIBRES PAVIMENTADOS CON ADECUACION AMBIENTAL
- [Pattern] PATIOS INTERIORES DE PARCELA, (DIMENSIONES MINIMAS OBLIGATORIAS, UBICACION INDICATIVA).
- ELP ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- ELC ESPACIOS LIBRES COLECTIVOS PUBLICOS
- ..... TAPIA OBLIGATORIA A ESPACIO LIBRE PRIVADO
- ..... VERJA OBLIGATORIA A ESPACIO LIBRE PRIVADO

**ESTUDIOS DE DETALLE**

- [Pattern] AMBITO REMITIDO A ESTUDIO DE DETALLE

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA  
SITA EN C/ SANCHO ABARCA, N° 4**

**PLANOS DE NORMATIVA**

PLANO DE ALINEACIONES-ESTRUCTURA URBANA RESULTANTE ACOTADO  
N-3d

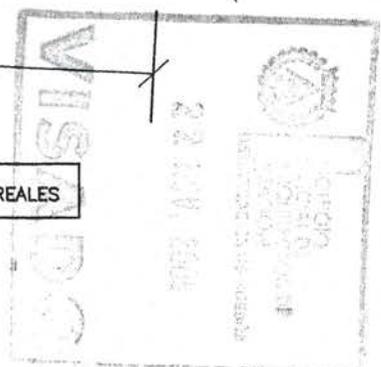
C/ SANCHO ABARCA N° 4

E: 1/200

ARQUITECTOS: LUIS V. FRANCO GAY Y ANA NOVALES LACARTE

OCTUBRE 2008

NOTA: COTAS DE FACHADA REALES



**OTROS PLANOS: - JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO**  
**- ORIENTATIVO DE LA CUBIERTA PROPUESTA**



PLANTAS BAJA, PRIMERA Y SEGUNDA

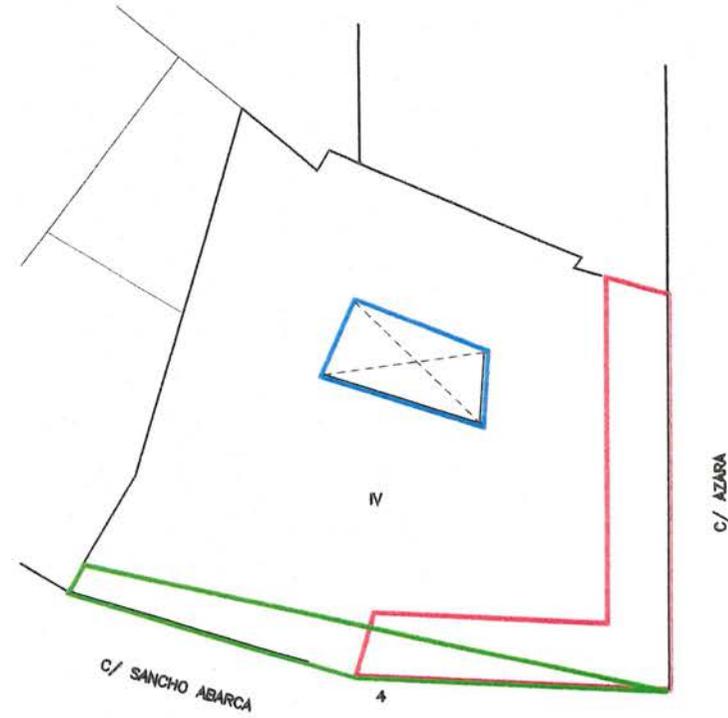
APROVECHAMIENTO PERDIDO CON LAS ALINEACIONES Y ALTURAS PROPUESTOS EN EL PEPR I

SUP.A x 4 plantas = 124.60 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO PERDIDO CON LAS ALINEACIONES Y ALTURAS PROPUESTOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE

(SUP.B x 4 plantas) + SUP.C = 134.93 m<sup>2</sup>

C/ AZARA



PLANTA TERCERA

**VISADO**

22 NOV. 2005

OFICIO DE ASESORIA TECNICA DE ARQUITECTOS DE LA REGION DE MERIDA

DEPARTAMENTO DE MERIDA

SUP. A = 31.15 m<sup>2</sup>

SUP. B = 17.78 m<sup>2</sup>

SUP. C = 63.81 m<sup>2</sup>

----- ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA EN CASO DE SUSTITUCION O ACTUACION GENERAL SEGUN EL P.E.P.R.I.

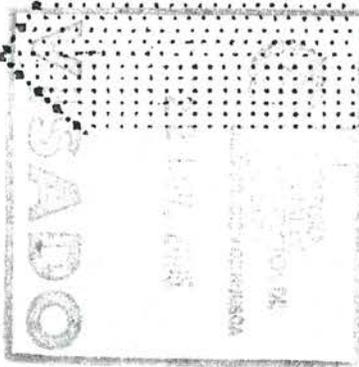
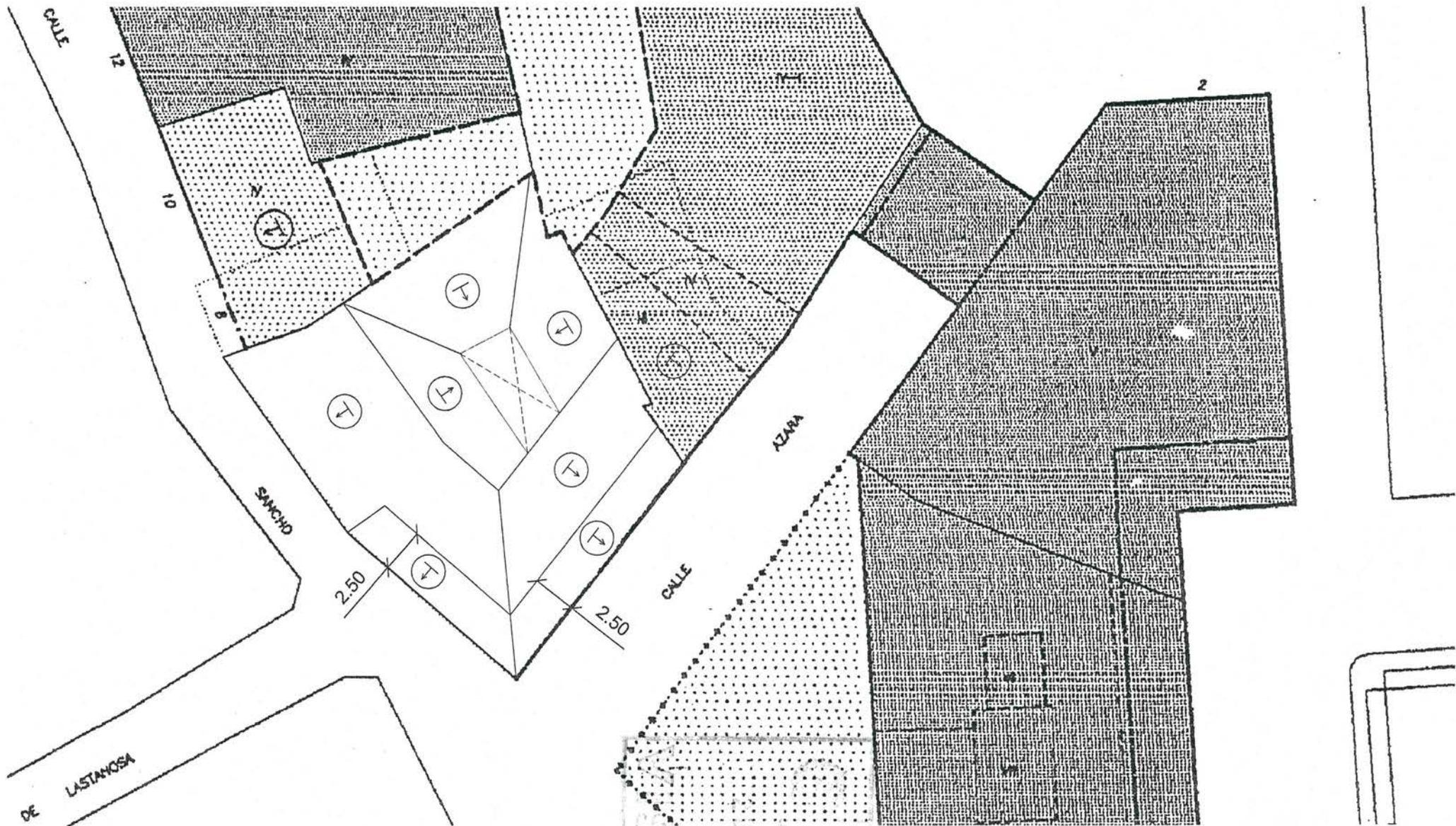
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN C/ SANCHO ABARCA, N° 4

JUSTIFICACION DE NUEVA ALINEACION SIN VARIAR EL APROVECHAMIENTO PROPUESTO EN EL P.E.P.R.I.

E: 1/300

ARQUITECTOS: LUIS V. FRANCO GAY Y ANA NOVALES LACARTE

OCTUBRE 2005



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA  
SITA EN C/ SANCHO ABARCA, N° 4

PLANO INDICATIVO DE CUBIERTAS

ARQUITECTOS: LUIS V. FRANCO GAY Y ANA NOYALES LACARTE

E: 1/300  
OCTUBRE 2006

A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page, overlapping the text 'ARQUITECTOS' and 'OCTUBRE 2006'.