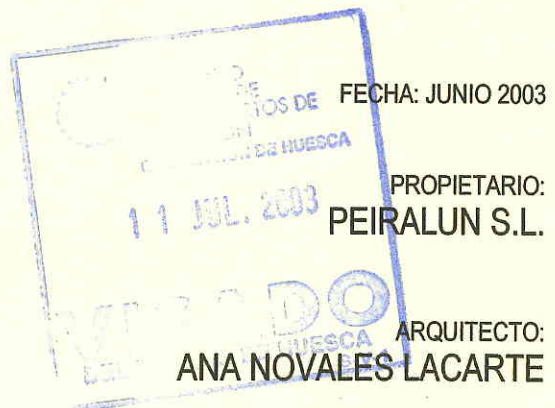




**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA
EN C/ SAN JUSTO Y PASTOR, Nº 17**

**EN LA LOCALIDAD DE
HUESCA**



**DOCUMENTACION
ESCRITA Y PLANOS**

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN C/ SAN JUSTO Y PASTOR, Nº 17 DE HUESCA

MEMORIA

PROMOTOR

El presente Documento ha sido encargado por Peiralún S.L., empresa con C.I.F.: B22185011 y domicilio en C/ Joaquín Costa, nº 11, 2º Dcha. de Ayerbe (Huesca).

AUTORA

La redacción ha sido llevada a cabo por Ana Novales Lacarte, arquitecta colegiada nº 2420 del C.O.A.A, con domicilio profesional en Pza. Navarra, nº 9, 2º-2ª de Huesca y tel. 974 214016.

ANTECEDENTES

Se trata de una edificación perteneciente a dos propietarios que comparten la escalera de acceso a sendas viviendas, situadas a nivel de planta primera. La escalera se sitúa aproximadamente en el centro de la edificación y la recorre transversalmente, de modo que las viviendas quedan ubicadas a derecha e izquierda de la misma de forma simétrica.

Entre la C/ San Justo y Pastor (desde donde se accede a la escalera) y el patio posterior que poseen ambas viviendas existe un fuerte desnivel que salva la escalera que conduce hasta la planta donde se alojan las viviendas (a nivel de planta primera). En la planta baja no hay ninguna dependencia ya que está formada por el terreno natural y resuelta mediante muro de contención – a nivel de fachada - hacia la C/ San Justo y Pastor.

El estudio de detalle se centra en la parte de parcela ocupada por la vivienda que queda a la izquierda de la escalera de acceso, desde el muro de carga que recorre la escalera hasta el medianil con el solar de C/ Templarios, nº2.

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 44885), siendo de aplicación sus determinaciones.

Actualmente la parcela esta ocupada por un edificio calificado como NPr.

Entrando definitivamente en las determinaciones del P.E.P.R.I. para esta parcela, en el plano de normativa N-1, se refleja las calificación del edificio mencionado, NPr (con altura excesivamente reducida respecto al entorno histórico) más una pequeña edificación situada en el patio posterior calificada como FE (a demoler para creación de espacios libres). El resto del espacio queda calificado como ELP (espacio libre privado).

El plano N-3, establece mantener las alineaciones actuales de la edificación hacia la C/ San Justo y Pastor, permitiendo aumentar el nº de plantas. En la fachada posterior propone conservar la alineación existente con admisión de libre retranqueo.

Por otro lado, el propio Plan especial al final de su Capítulo 2, dedicado a instrumentos de ordenación, establece que *"...podrá 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

La determinación del PEPRI en esta fachada posterior, si se pretende agotar el aprovechamiento que posibilita el mismo, supone mantener la alineación actual, alineación que - por otra parte - no tiene valores significativos desde el punto de vista de la conservación de los invariantes de la ocupación e implantación de la edificación en las parcelas del centro histórico de la ciudad. Es más, el origen de esta alineación responde a un cuerpo adosado moderno y demasiado improvisadamente.

Ante las circunstancias anteriormente descritas, el presente E.D. propone modificar esta alineación posterior, rectificándola, con el fin de racionalizar la construcción y el aprovechamiento de posibles nuevos edificios en esta parcela, todo ello sin que esta modificación suponga incremento de volumen o superficie edificable, habiéndose estudiado la solución – según se adjunta - para que estos parámetros no sufran variación.

De esta forma, con la modificación, simplificamos la futura edificación a nivel de plantas, fachadas, cubierta y estructura.

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 y rasantes exteriores, la alineación interior se varía tal y como se representa en el plano N-3 de las determinaciones del presente estudio. 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., evitando el retranqueo que propone el plan en la fachada posterior y variando la configuración de esta alineación, siempre respetando los condicionantes mencionados.

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: Se mantiene el determinado en el P.E.P.R.I., la reordenación se hace sin variar el máximo propuesto por éste.

Esta memoria se complementa con los planos N-1, N-2 y N-3 con las determinaciones del P.E.P.R.I. y del presente Estudio de detalle, que definen gráficamente lo expuesto en la misma.

Huesca, Junio de 2003

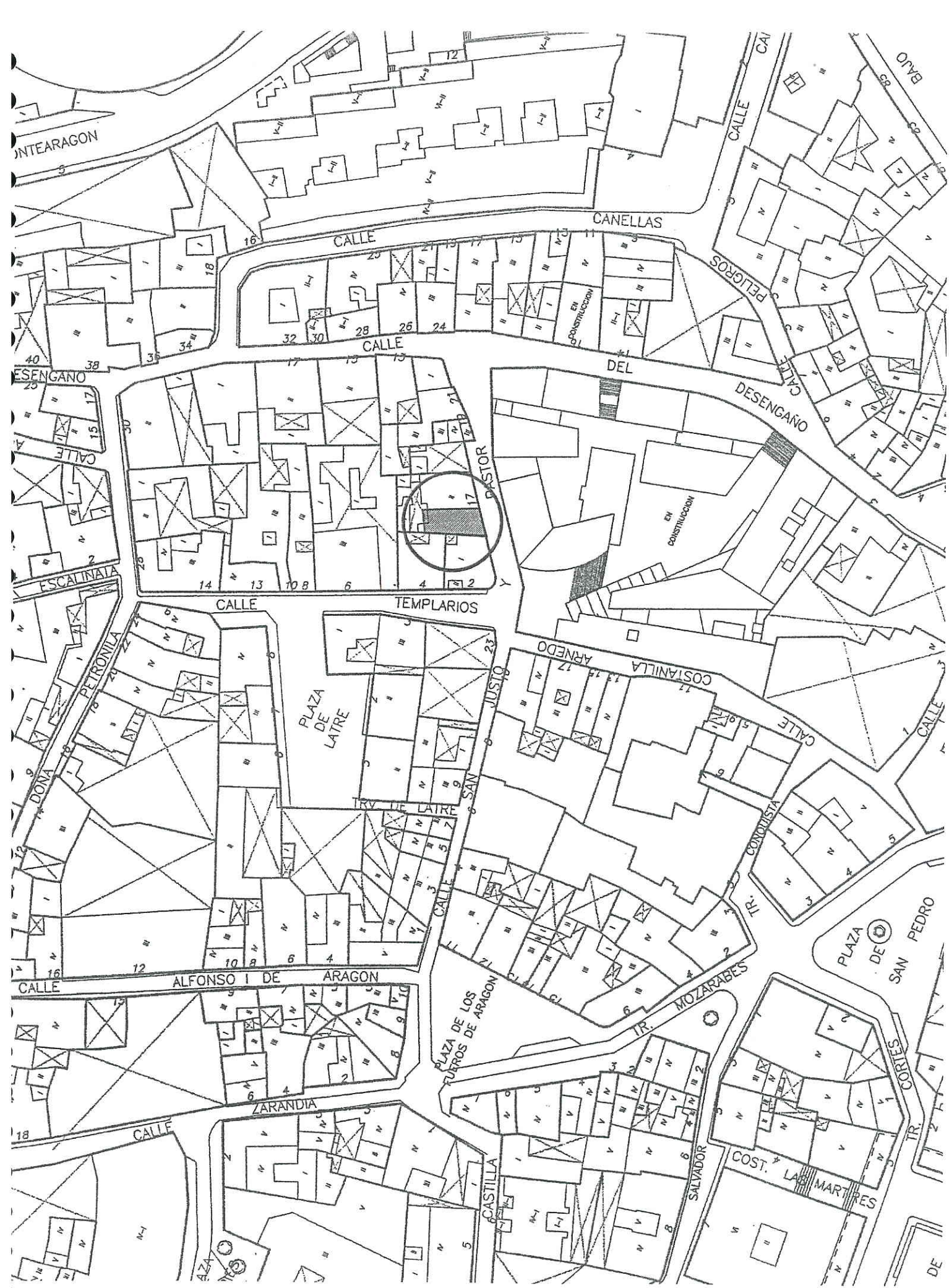

Ana Novales Lacarte

Arquitecto



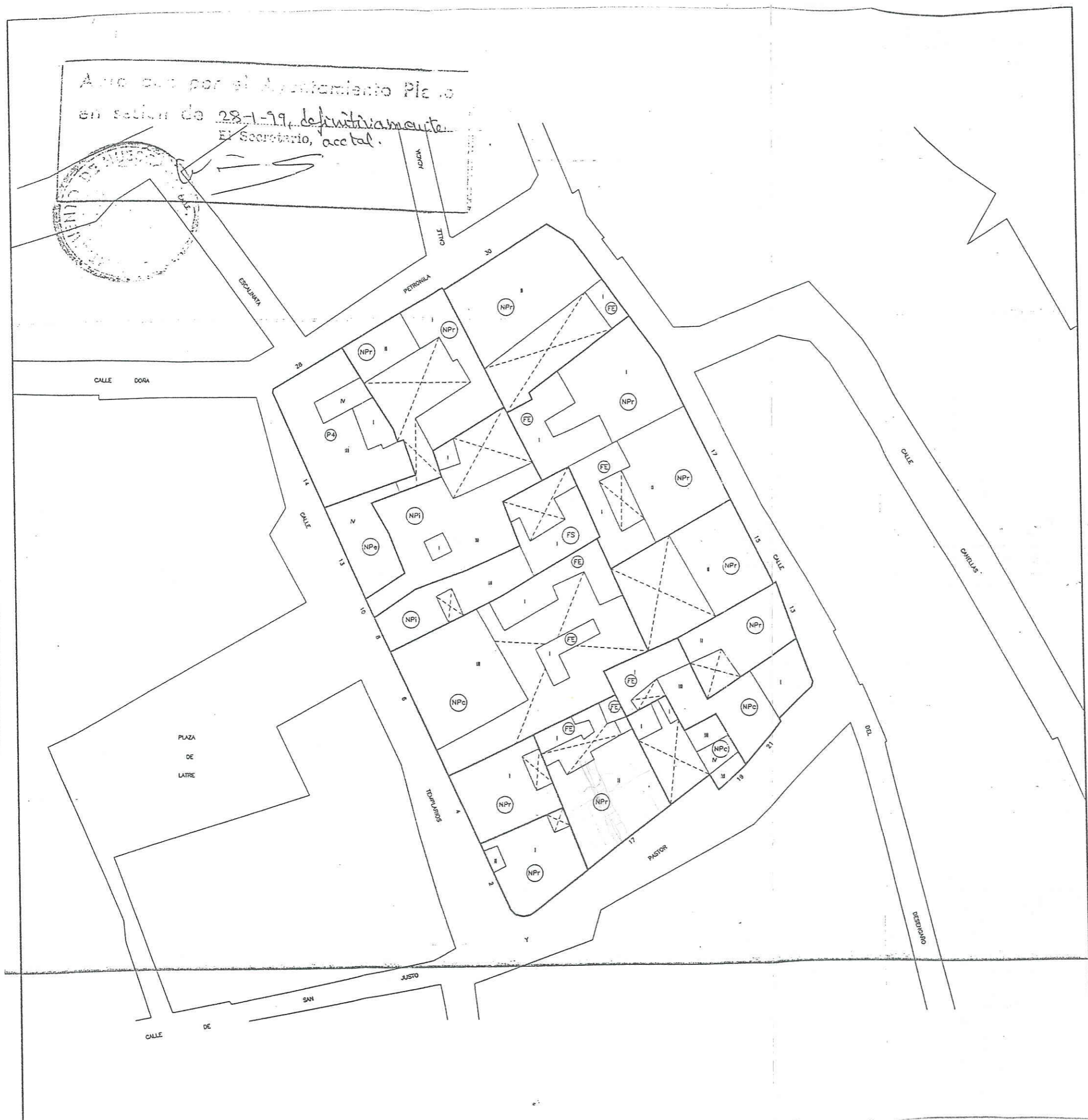
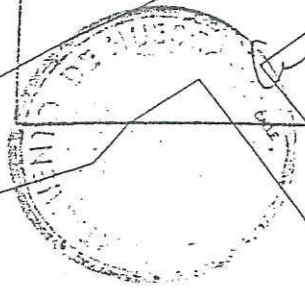
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN C/ SAN JUSTO Y PASTOR, Nº 17 DE HUESCA

PLANOS ACTUALES DEL P.E.P.R.I.



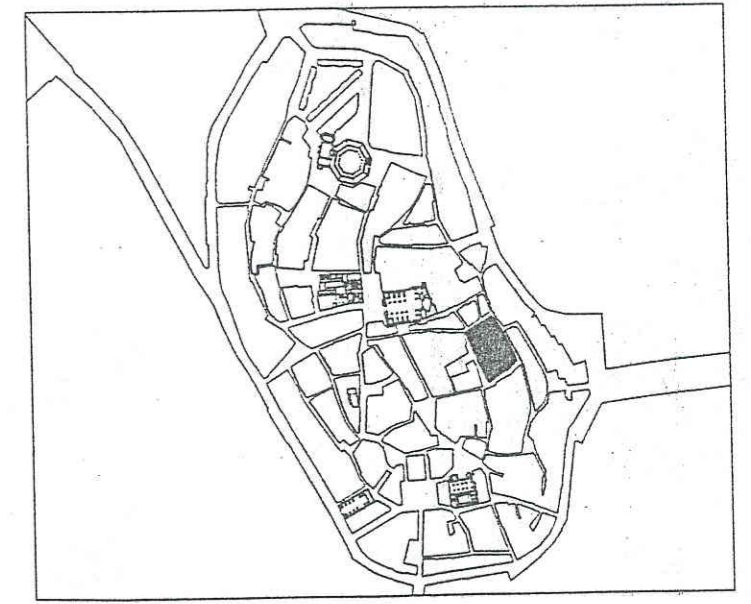
SITUACION E.1/1000

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 28-1-79, definitivamente.
 El Secretario, acc. tal.



- CALIFICACION DE LOS EDIFICIOS**
EDIFICIOS CON NORMATIVA DE PROTECCION
- P1 EDIFICIOS DE EXCEPCIONAL VALOR, DE CARACTER MONUMENTAL. PROTECCION INTEGRAL DEL CONJUNTO DEL EDIFICIO
 - P2 EDIFICIOS DE RELEVANTE VALOR, AUNQUE NO MONUMENTAL. PROTECCION INTEGRAL DEL CONJUNTO DEL EDIFICIO
 - P3 EDIFICIOS DE CONSIDERABLE VALOR EN SU CONFIGURACION EXTERIOR, CON TIPOLOGIA Y CONFORMACION INTERIOR ADECUADA, PERO SIN VALORES QUE REQUIERAN SU PROTECCION INTEGRAL INTERNA
 - P4 EDIFICIOS CON CONFIGURACION EXTERIOR DE INTERES EN EL AMBIENTE HISTORICO, Y CONFORMACION INTERIOR SIN VALOR O CON TIPOLOGIA INADECUADA, O EN EXTREMO DETERIORO ESTRUCTURAL
- EDIFICIOS NO PROTEGIDOS**
- NPc CON TIPOLOGIA ADECUADA Y CON VOLUMEN Y ALTURA CONFORMES AL ENTORNO HISTORICO
 - NPe CON VOLUMEN Y ALTURA EXCESIVOS RESPECTO AL ENTORNO HISTORICO
 - NPi CON TIPOLOGIA INADECUADA
 - NPf CON ALTURA EXCESIVAMENTE REDUCIDA RESPECTO AL ENTORNO HISTORICO
- EDIFICIOS O ELEMENTOS EDIFICADOS FUERA DE ORDENACION**
- FS A DEMOLER, PARA SU SUSTITUCION POR OTRO EDIFICIO CONFORME AL PLAN.
 - FE A DEMOLER, PARA CREACION DE ESPACIOS LIBRES
 - FD CUERPOS O ELEMENTOS EN PLANTAS SUPERIORES, A DEMOLER SIN REEDIFICACION
 - FA A DEMOLER, DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCION O AREAS DE GESTION
- PATIOS Y ESPACIOS LIBRES**
- [><] EXISTENTES PROTEGIDOS
 - [><] EXISTENTES, NO PROTEGIDOS
 - TAPIA O VERJA A CONSERVAR
- AREAS DE GESTION**
- [diagonal lines] ARU. AREAS DE REESTRUCTURACION URBANA (UNIDADES DE EJECUCION)
 - [horizontal lines] UAO. UNIDADES DE AGREGACION OBLIGATORIA.
 - [vertical lines] UAV. UNIDADES DE AGREGACION VOLUNTARIA
 - DIVISION ENTRE AREAS COLINDANTES
- 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**





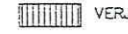
PLANOS DE NORMATIVA

N-1 CALIFICACION DE LA EDIFICACION Y ESPACIOS LIBRES

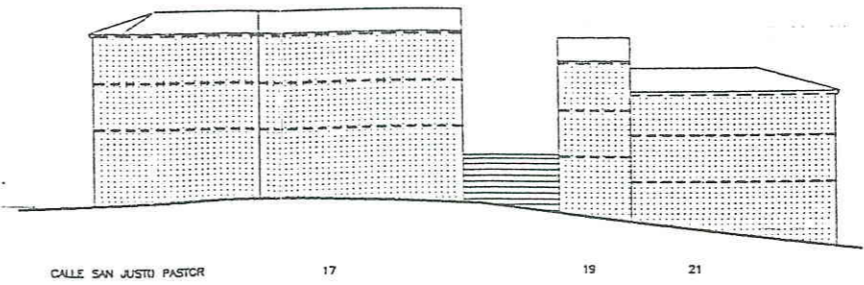
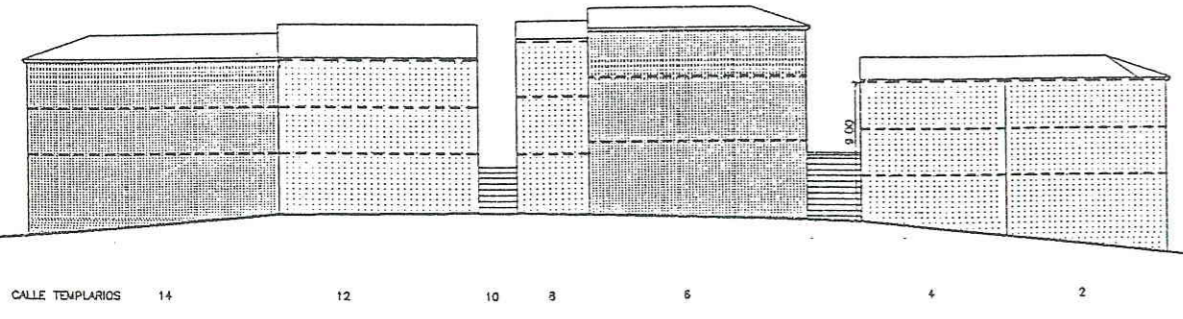
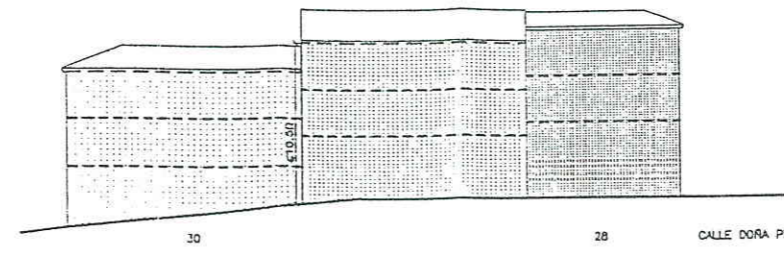
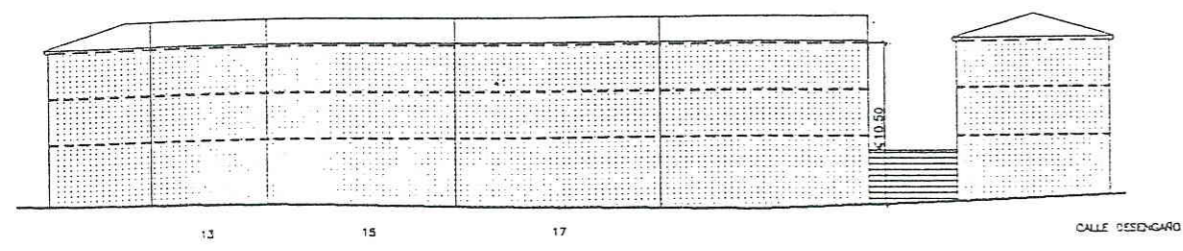
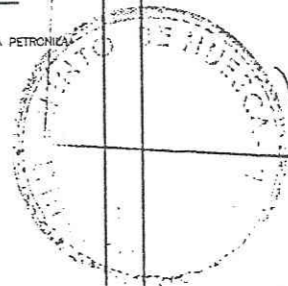
MANZANA N° 44885 E: 1/500

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

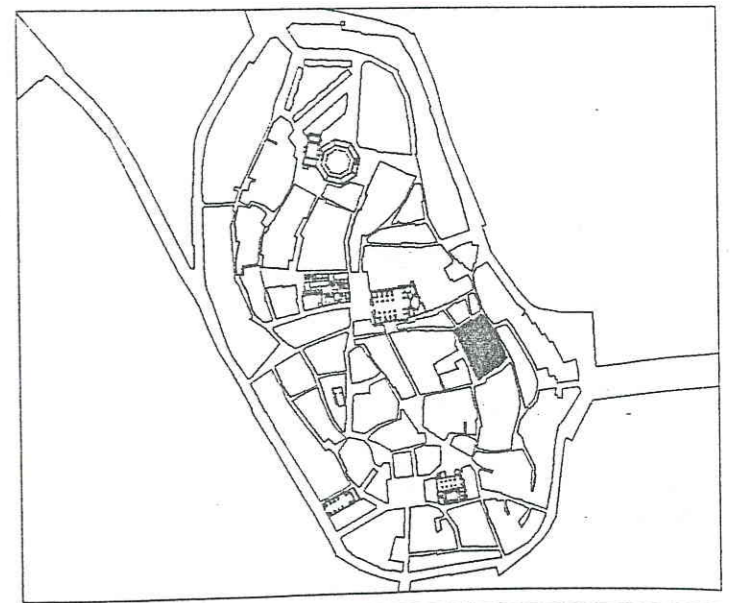
ADAPTACION Y REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA.
 OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
 ARQUITECTO DIRECTOR: JESUS RAMON TELACA VILLAVEROE. JUNIO 1998

- POSICION INDICATIVA DE FORJADOS
-  POSIBLE U OBLIGADA CONSERVACION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
-  POSIBLE U OBLIGADA SUSTITUCION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
-  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
-  TAPIA
-  VERJA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 28-1-79, definitivamente
 el Secretario, accetal.



AYUNTAMIENTO DE HUESCA



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

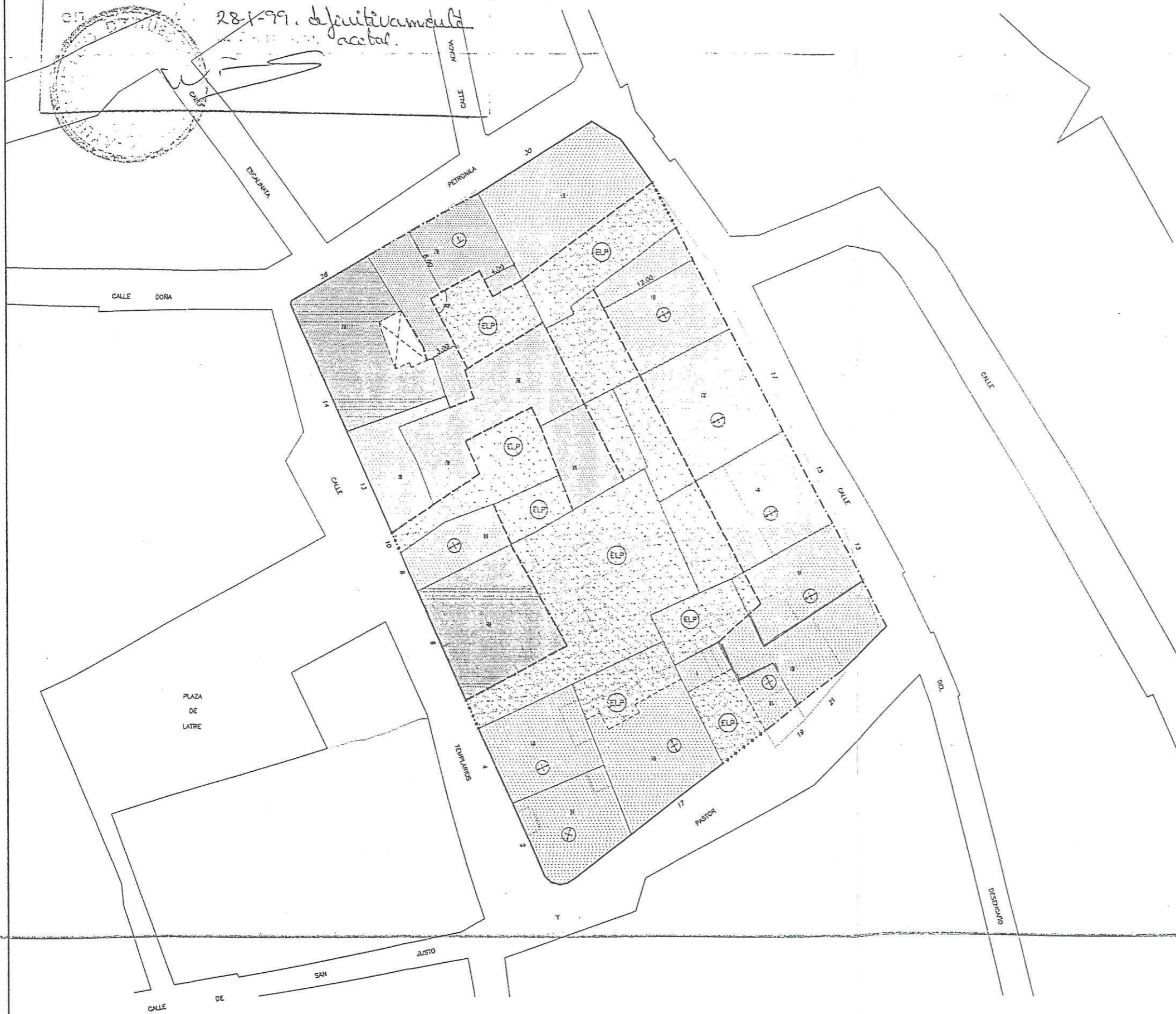
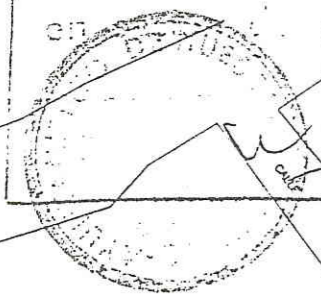
PLANOS DE NORMATIVA
 ALTURAS DE LA EDIFICACION
N-2
 MANZANA N° 44885 E 1/500

ARQUITECTO DIRECTOR : FRANCISCO POL MENDEZ
 ARQUITECTOS : MARIA JOSE MARTIN DEL RIO • CARMEN MATEANZ DE FRUTOS
 ADAPTACION Y REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA.
 OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
 ARQUITECTO DIRECTOR: JESUS RAMON TEJADA VILLAVARDE.
 ARQUITECTO: PEDRO LAFUENTE LLES.
 JUNIO 1998

Aprobado en el Ayuntamiento Pleno

en sesión de 28-1-99. Definitivamente

28-1-99. Definitivamente



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
- - - 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
- [Pattern] 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%

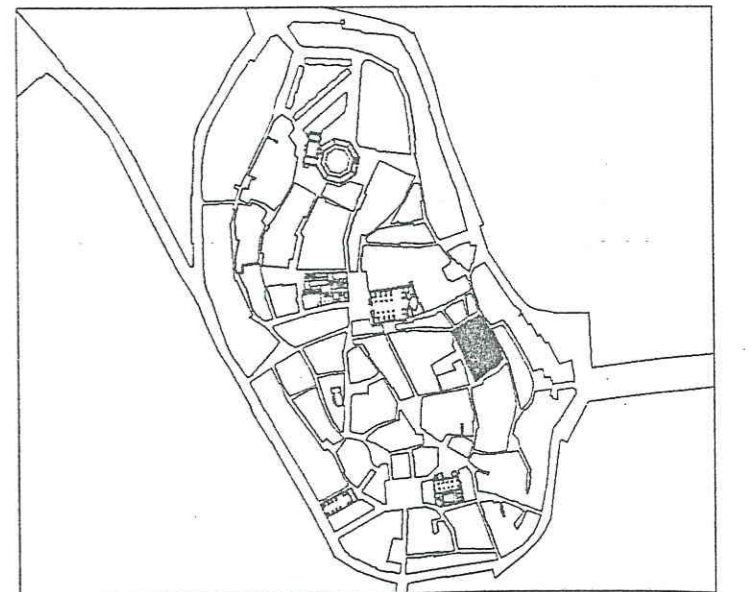
ESPACIOS LIBRES

- [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

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° 44885 E: 1/500

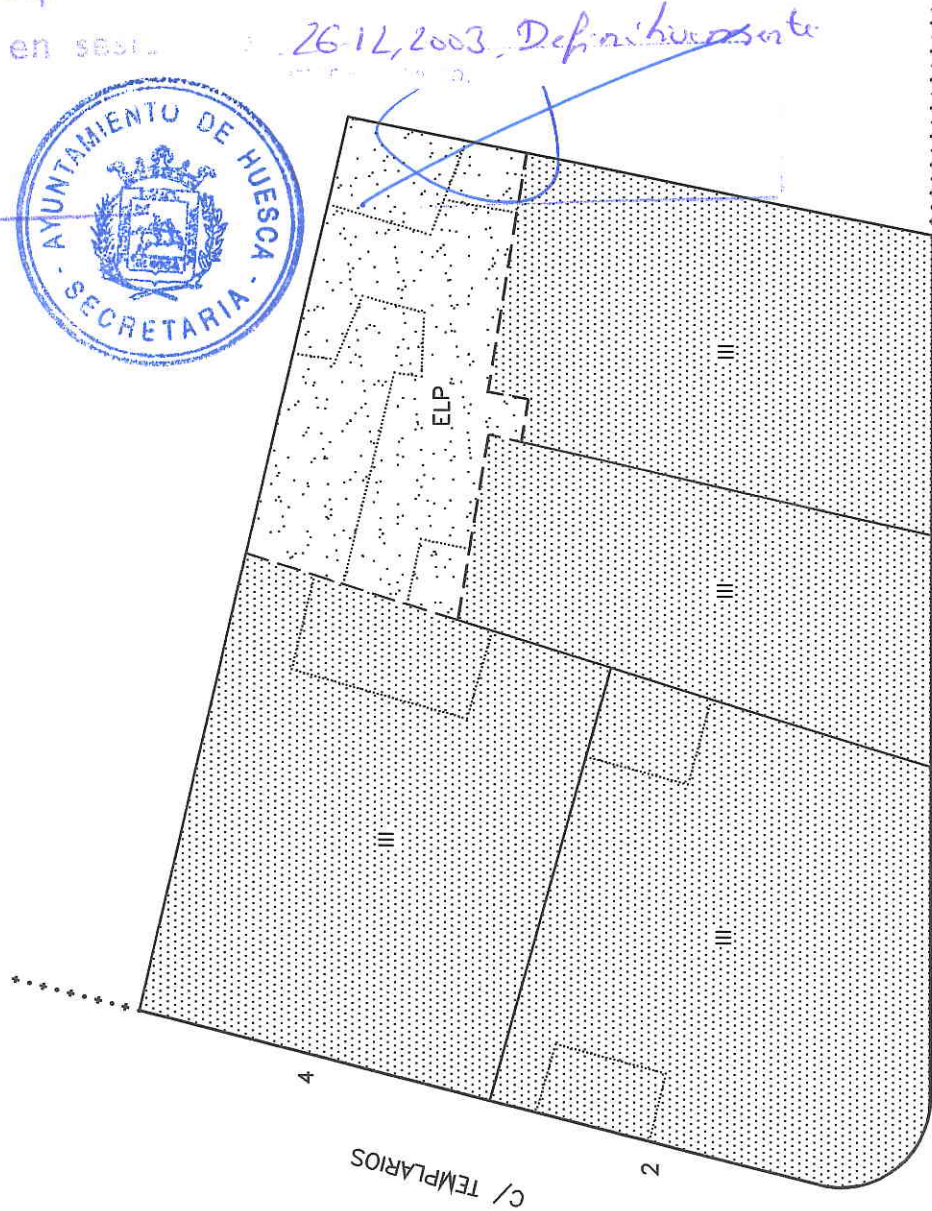
ARQUITECTO DIRECTOR : FRANCISCO POL MENDEZ
 ARQUITECTOS : MARIA JOSE MARTIN DEL RIO + CARMEN MATESANZ DE FRUTOS
 ADAPTACION Y REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA.
 OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
 ARQUITECTO DIRECTOR: JESUS RAMON TEJADA VILLAVEDE. JUNIO 1998

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN C/ SAN JUSTO Y PASTOR, Nº 17 DE HUESCA

PLANOS REFORMADOS DEL P.E.P.R.I.

ANA NOVALES LACARTE · ARQUITECTO

Aprobado en sesión Pleno
 en sesión de 26-12-2003, Definitivamente



- ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA
- - - LINEA LIMITE DE EDIFICACION EXTERIOR O INTERIOR, CON ADMISION DE LIBRE RETRANQUEO
- LINEAS DE EDIFICACION O PROPIEDADES EXISTENTES QUE RESULTAN AFECTAD POR EL PLAN
- LINEAS DE EDIFICACION O PROPIEDAD EXISTENTES, COMPATIBLES CON EL PL/
- - - 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
- █ ESPACIOS LIBRES AJARDINADOS
- TAPIA OBLIGATORIA A ESPACIO LIBRE PRIVADO

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA
 SITA EN C/ SAN JUSTO Y PASTOR, N° 17**

PLANOS DE NORMATIVA
 N-3 PLANO DE ALINEACIONES-ESTRUCTURA URBANA RESULTANTE
 MANZANA N° 43885
 E: 1/200

ARQUITECTO: ANA NOVALES LACARTE
 JUNIO 2003

Autraty

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA
SITA EN C/ SAN JUSTO Y PASTOR, Nº 17**

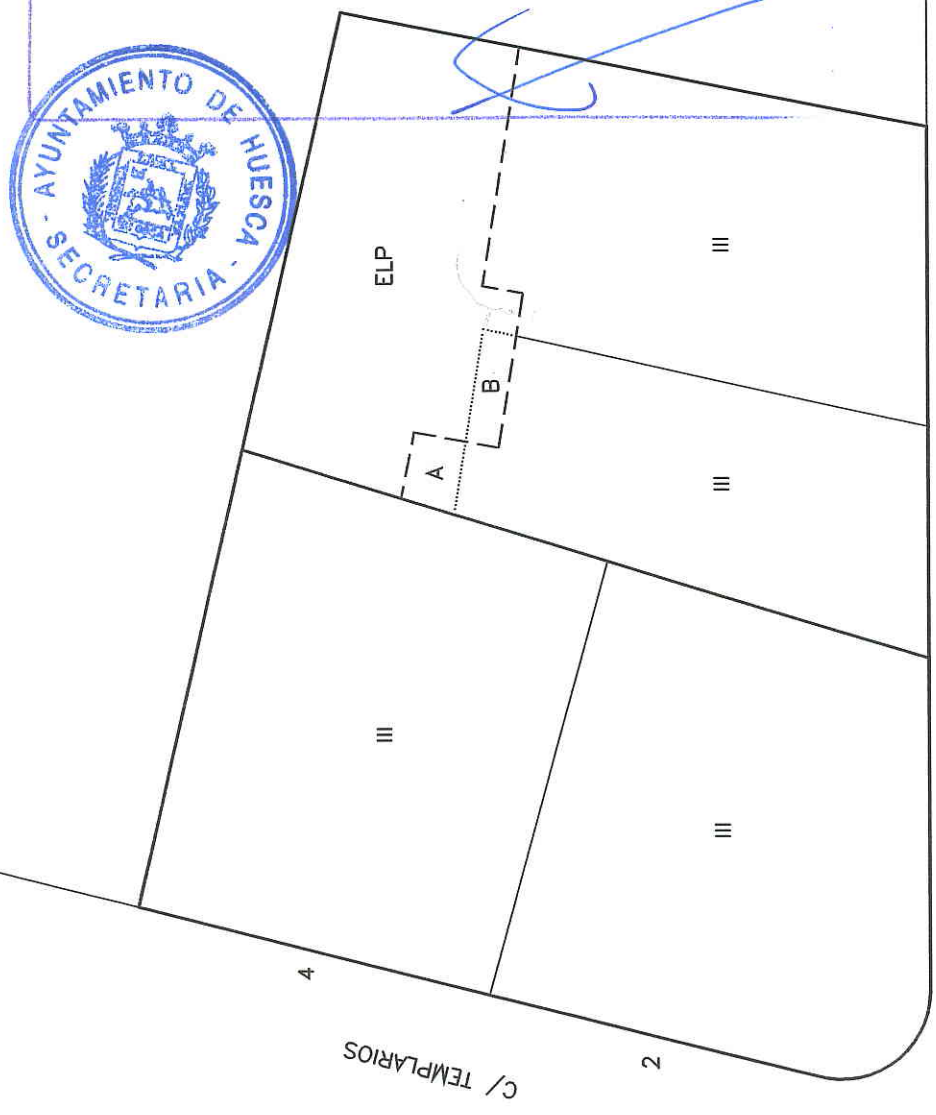
JUSTIFICACION DE NUEVA ALINEACION SIN VARIAR EL
APROVECHAMIENTO PROPUESTO EN EL P.E.P.R.I.
E: 1/200

JUNIO 2003

ARQUITECTO: ANA NOVALES LACARTE

Ana Novales Lacarte

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26-11-2003. Definitivamente.
El Secretario,



SUP. A = SUP. B = 2.67 m2

C/ SAN JUSTO Y PASTOR