



Juan Manuel Ferraz Valle
Arquitecto

MOD. PUNTUAL DEL PLAN GENERAL ORDENACION URBANA DE SAHUN

**PROPUESTA DE APERTURA DE NUEVO VIAL PUBLICO
EN EL ÁMBITO DE UNA PARCELAS PRIVADAS
ERISTE**

SITUACIÓN:

CALLE EL BARRI (Calle del Sol), Nº 4 -ERISTE-

PROMOTOR:

JOSE RAMON GABAS PUEYO.
MARIA LUISA GABAS PUEYO

AUTOR DEL TRABAJO:

Juan Manuel FERRAZ VALLE

ARQUITECTO

Plaza Comas, 8-5 08028 BARCELONA
Tno: 93 409 71 61
E.mail: juanma.ferraz@hotmail.com

Avda Francia, 38-42, L2 22440 BENASQUE
Tno: 610 27 66 54
www.benasquearquitectura.com



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGÓN | Demarcación de HUESCA.
VISADO Normal con fecha 15/10/2025. Número de expediente/fase HU2025002382500

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en coaa.e-gestion.es/validacion.aspx con CSV: EVjkoqz2wvg68315202510221354

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES:

Partimos de una parcela que acoge una antigua edificación consolidada, con una antigüedad superior a los sesenta años, situada en el ámbito del suelo urbano consolidado, con un estado de conservación y unos niveles constructivos, de baja calidad.

La parcela, constituye un resto de finca matriz, de una parcela de superior tamaño, resultado de la segregación materializada para la edificación contiguas, en fecha 19/06/1981, con una superficie de 750,55 m².

Con geometría irregular, y linderos poco definidos, se le otorga en catastro una superficie de 757 m², acogiendo una edificación que en su conjunto ocupa una superficie de 376 m², resultado de la medición realizada sobre el terreno,

Se corresponde con la finca catastral urbana nº 4182605BH9148S0001DJ.

En mayo de 2.024 se redactó un documento donde se recogía la parcela y se definían las edificaciones que en ella se desarrollaba. Su objetivo era el de definir dos entidades independientes, susceptibles de independizarse mediante división horizontal, y así se validó por parte del Ayuntamiento conforme expediente 141/2024,

A pesar de ello, la propiedad aspiraba a poder materializar una segregación, asunto para el que hacia falta proporcionar a ambas entidades frete a vía pública. Tras conversaciones con el Ayuntamiento, se manifestó la oportunidad de materializar una apertura de vial, que discurriera por el frente este de la parcela, espacio libre no edificado, y que posibilitara el enlace de la calle El Barri, con la calle La Encuentra y la calle La Iglesia, según disposición del Plan General de Ordenación Urbana

El actual trazado fijado en el Plan General, que enlaza la calle la Encuentra con la calle La Iglesia, considerando el fuerte desnivel a salvar en el inicio del trazado por la calle La Encuentra, resulta poco operativo y realista, debe salvarse un fuerte desnivel en un trazado limitado de longitud, y debe salvarse un giro a la derecha, poco o nada funcional, para dirigir el vial hacia la calle la Iglesia.

Analizando el entorno, y a pesar de las limitaciones de espacio en el entronque con la calle El Barri, parece un trazado mucho mas operativo y funcional el dar continuidad al vial previsto en el planeamiento en dirección sur, atravesando la finca privada cuya titularidad pertenece a los promotores de esta propuesta, siguiendo el lindero este de dicha finca. Se alcanza una conexión directa entre el vial de acceso al núcleo urbano de Eriste, calle el Barri, y la zona noroeste del propio casco urbano, calle la Iglesia, entorno de la plaza Tusaleta, salvando el paso por la Plaza San Felix y la propia calle la Iglesia.



Las características geométricas de la parcela, las edificaciones que la misma acoge, y la relación con las parcelas contiguas y el espacio público, calle, son las recogidas en la documentación gráfica que se adjunta la presente documento.

La modificación afecta a cinco parcelas catastrales:

- A.- RC nº 4182605BH9148S0001DJ
- B.- RC nº 4182632BH9148S0001FJ
- C.- RC nº 4182633BH9148S0001MJ
- D.- RC nº 4182604BH9148S0001RJ
- E.- RC nº 4182627BH9148S0001LJ

2.-DATOS URBANÍSTICOS.

Las parcelas afectadas forma parte del Suelo Urbano Consolidado, según clasificación fijada en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Sahun.

En cuanto a la “A”, el cuerpo principal de la parte ocupada por las edificaciones, descontando la escalera exterior situada en el frente este, y un anejo, trastero, situado en el frente oeste, contiguo al frente norte, con una superficie de 352 m², constituye la parte edificable, dentro de la calificación de “Residencial en suelo urbano consolidado”, quedando el resto de la parcela como “Patio” inedificable.(405,00m²). En cuanto a las parcelas “B” y “C”, están calificadas como “Espacios libres no edificados”, y en parte ya afectadas por vial, sobre el que recae la prolongación planteada. (La “C”). La parcela “D” interviene en cuanto al entronque con la calle el Barri y el inicio del vial privado que discurre contiguo al edificio de apartamentos. Por último, la parcela “E” se afecta en cuanto al espacio triangular delimitado por la calle el Barri y el edificio de apartamentos, que ya esta tratado como vial, pero que se incorporaría a la vialidad pública.

3.- SITUACION CONSOLIDADA.

Respecto a la parcela “A” referenciada que nos ocupa, acoge las edificaciones en ella desarrolladas, situadas contiguas al lindero oeste, liberando en su frente este, un espacio no edificado, ni edificable conforme planeamiento. A lo largo del lindero este, y en la parcela colindante, existe un paso para personas y vehículos, de un ancho establecido de tres m, al servicio del edificio de apartamentos allí desarrollado. Este paso se estrecha en su extremo sur hasta lo dos metros y treinta centímetros, debido al estrechamiento existente entre las edificaciones consolidadas de una y otra parcela, alcanzando una magnitud aproximada de tres metros y setenta centímetros, lo cual incide en el desarrollo viario que se pretende. La conexión del paso referenciado con el vial contiguo, calle El Barri, se materializa a través de la parcela propia, en la que se proyecta implantar un nuevo vial, estando establecida una servidumbre de paso.

Esta situación física consolidada en el previsto entronque del nuevo vial, hace que la propuesta incida sobre el paso de la comunidad vecina, transformando la zona de servidumbre de paso en vial público, y afectando al tramo inicial del paso, que así mismo debería integrarse en vial público.



Así mismo debe contemplarse la topografía del lugar, de una y otra parcela, en el entorno del lindero común, llana en cuanto al paso vinculado al edificio de apartamentos, y trazado ascendente de sur a norte, en cuanto a la parcela por donde debe discurrir el nuevo vial, con un desnivel superior a los dos metros.

En cuanto a las parcelas “B” y “C”, de las que al “C” ya esta ocupada por vial según el planeamiento vigente, se hallan libres de toda edificación, acogiendo espacios de carácter agrícola.

En lo que respecta a las parcelas “D” y “E”, se afecta a espacios ya tratados como viales, privados, pero integrados a la vialidad pública contigua, y que pasaría a formar parte de ella,

4.-PROPUESTA DE VIAL.

Con estas premisas, se plantea la implantación de un vial público, que discurra contiguo al lindero este de la parcela, salvándola diferencia de nivel con el paso inferior de la parcela contigua, respetando los taludes y márgenes consolidados

El trazado arrancarí de la calle El Barri, estableciendo un primer tramo de 10,00 m que abarcaría todo el ancho disponible entre edificaciones, incorporando suelo de la parcela propia, con servidumbre de paso a favor de la parcela contigua, y el primer tramo del paso vinculado al edificio de apartamentos. Se desarrollaría con una pendiente del orden al 5 % y, como vial público, serviría tanto a la zona de paso establecida al servicio de los apartamentos, como al nuevo vial público. A partir de este punto se bifurcaría en dos viales, el paso preexistente a la derecha, y el nuevo vial, contiguo al lidero este de la parcela, a la izquierda. Ambos viales se iniciarían con una apertura de 2,60 m; el paso se ensancharía hasta los tres metros establecidos, y el nuevo vial alcanzaría en el lindero norte de la parcela un ancho de 5,00 m, equiparable al grafiado en el planeamiento general para el futuro vial que enlaza con calle La Encuentra y calle La Iglesia, y con el que se plantea su conexión. Este nuevo tramo de vial, salva un desnivel de 2,00 m, con una pendiente del 10%.

Trazado el nuevo vial, y consolidado el paso establecido para los apartamentos contiguos, los restos de parcela delimitados por ambos pasos, que constituyen la estructuras resistentes que estabilizan lo desniveles, debería pasar a titularidad pública, al igual que la plataforma del vial, El resto de espacio de parcela no edificable “patio según planeamiento”, se mantendría de titularidad privada, vinculado a las edificaciones consolidadas.

Cabe la posibilidad, si asi es la voluntad de la comunidad de los apartamentos, de la cesión como vial público del “paso” existente, siempre y cuando el Ayuntamiento lo reciba como tal.



5.- PROCEDIMIENTO.

La propuesta, ya consensuada con el Ayuntamiento, tras su revisión y aceptación, se tramita como “modificación puntual del PGOU”, para su oportuna tramitación y aprobación, con el fin de que el nuevo vial quede incorporado al Planeamiento Municipal.

La propuesta aquí planteada, se acompaña de la documentación gráfica que implanta el nuevo vial en el planeamiento, y detalla su configuración física.

Benasque, octubre de 2.025

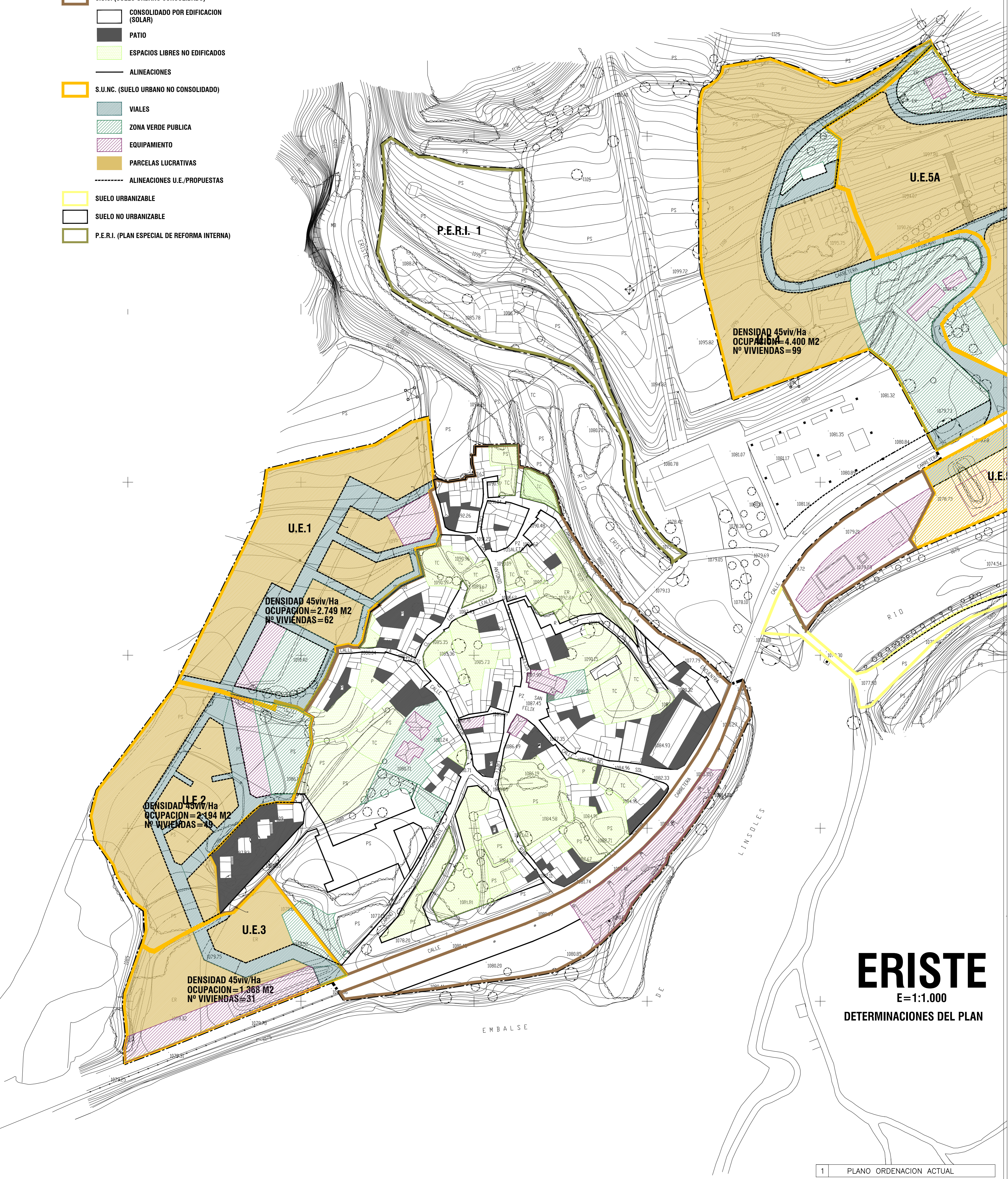
FERRAZ VALLE,
JUAN MANUEL
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
FERRAZ VALLE, JUAN
MANUEL (FIRMA)
Fecha: 2025.10.10 13:05:12
+02'00'

Juan Manuel FERRAZ VALLE.
ARQUITECTO



- DELIMITACION DE SUELO URBANO
- S.U.C. (SUELO URBANO CONSOLIDADO)
 - CONSOLIDADO POR EDIFICACION (SOLAR)
 - PATIO
 - ESPACIOS LIBRES NO EDIFICADOS
- ALINEACIONES
- S.U.NC. (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)
 - VIALES
 - ZONA VERDE PUBLICA
 - EQUIPAMIENTO
 - PARCELAS LUCRATIVAS
 - ALINEACIONES U.E./PROPUESTAS
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE
- P.E.R.I. (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERNA)



ERISTE

E=1:1.000
DETERMINACIONES DEL PLAN

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SAHÚN

1 PLANO ORDENACION ACTUAL

MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U. DE SAHÚN
APERTURA DE VIAL

PROMOTOR: HNOS. GABAS
SITUACION: C/. El Barri nº4 - ERISTE
FECHA: OCTUBRE 2025

ESCALA



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4182605BH9148S0001DJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL EL BARRI AG.ERISTE 4
22468 SAHUN [HUESCA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 517 m2

Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	110
VIVIENDA	1/01/01	108
ALMACEN	1/00/02	279
ALMACEN	1/00/03	13
VIVIENDA	1/00/04	7

2A FICHA CATASTRAL DE FINCA AFECTADA

MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U. DE SAHUN APERTURA DE VIAL

PROMOTOR: HNOS. GABAS

SITUACIÓN: C/. El Barri nº4 - ERISTE

FECHA: OCTUBRE 2025



JUAN MANUEL FERRAZ VALLE



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGON | Demarcación de HUESCA.
VISADO Normal con fecha 15/10/2025. Número de expediente/fase HU2025002382500

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en coaa.e-gestion.es/validacion.aspx con CSV: EVjkozq2wvg68315202510221354

PARCELA

Superficie gráfica: 757 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Miércoles, 8 de Octubre de 2025



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4182633BH9148S0001MJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CM ENCUESTRA AG.ERISTE Suelo
22469 SAHUN [HUESCA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

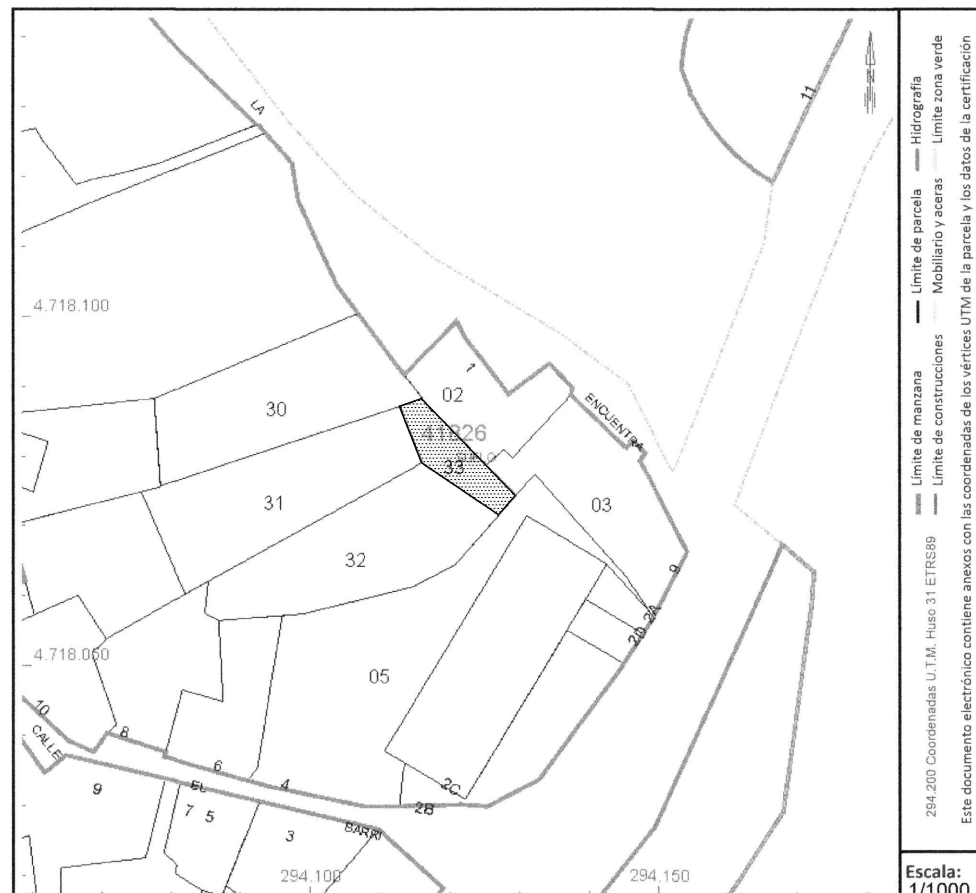
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 101 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



2C FICHA CATASTRAL DE FINCA AFECTADA

MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U. DE SAHUN
APERTURA DE VIAL

PROMOTOR: HNOS. GABAS

SITUACIÓN: C/. El Barri nº4 - ERISTE

FECHA: OCTUBRE 2025



JUAN MANUEL FERRAZ VALLE



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGON | Demarcación de HUESCA.
VISADO Normal con fecha 15/10/2025. Número de expediente/fase HU2025002382500

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en coaa.e-gestion.es/validacion.aspx con CSV: EVjkozq2wvg68315202510221354

Miércoles, 8 de Octubre de 2025



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4182604BH9148S0001RJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL EL BARRI AG.ERISTE 2[C] Es:1 Pl:00 Pt:A
22468 SAHUN [HUESCA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 51 m2

Año construcción: 1984

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/A	48
Elementos comunes		3

2D FICHA CATASTRAL DE FINCA AFECTADA

MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U. DE SAHUN
APERTURA DE VIAL

PROMOTOR: HNOS. GABAS

SITUACIÓN: C/. El Barri nº4 - ERISTE

FECHA: OCTUBRE 2025



JUAN MANUEL FERRAZ VALLE



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGON | Demarcación de HUESCA.
VISADO Normal con fecha 15/10/2025. Número de expediente/fase HU2025002382500

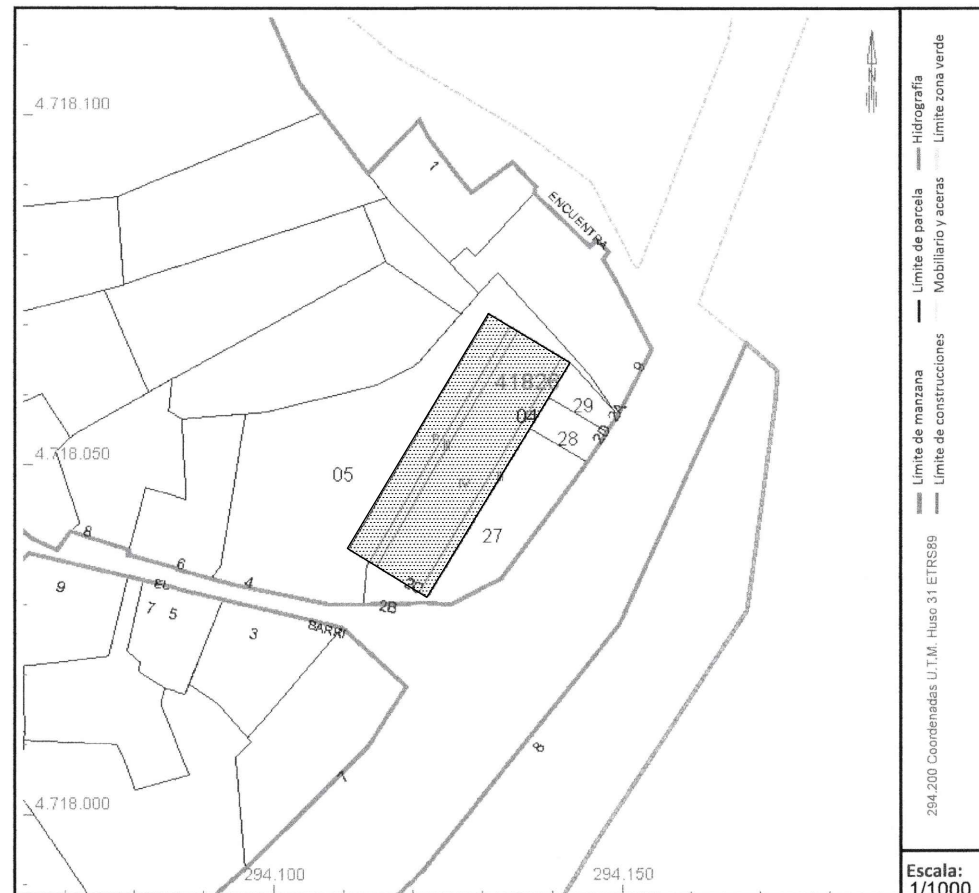
Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en coaa.e-gestion.es/validacion.aspx con CSV: EVjkoqz2wvg68315202510221354

PARCELA

Superficie gráfica: 527 m2

Participación del inmueble: 3,800 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Jueves, 9 de Octubre de 2025



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4182627BH9148S0001LJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL EL BARRI AG.ERISTE 2[B] Suelo
22468 SAHUN [HUESCA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 248 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



2E FICHA CATASTRAL DE FINCA AFECTADA

MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U. DE SAHUN
APERTURA DE VIAL

PROMOTOR: HNOS. GABAS

SITUACIÓN: C/. El Barri nº4 - ERISTE

FECHA: OCTUBRE 2025



JUAN MANUEL FERRAZ VALLE

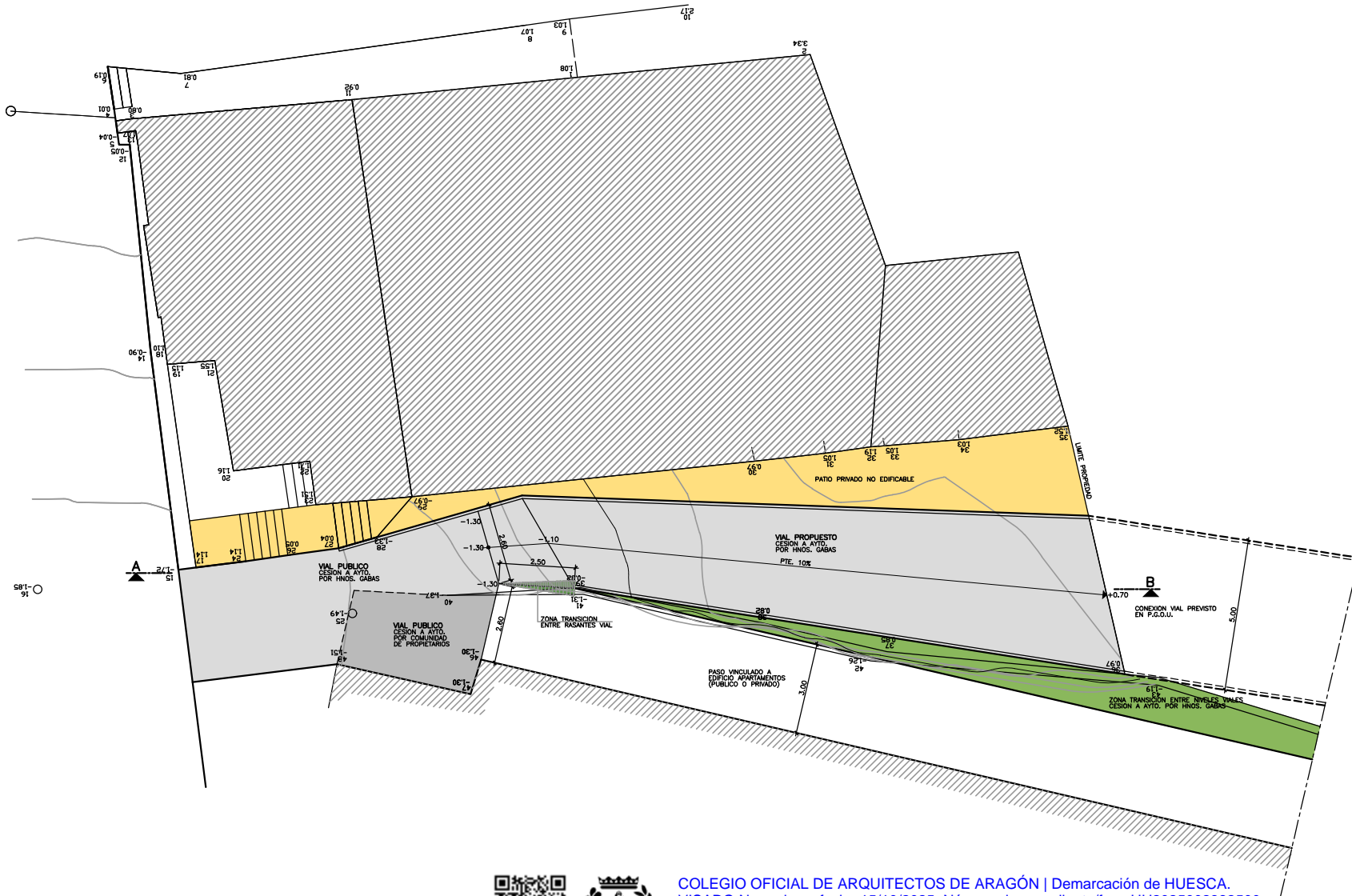
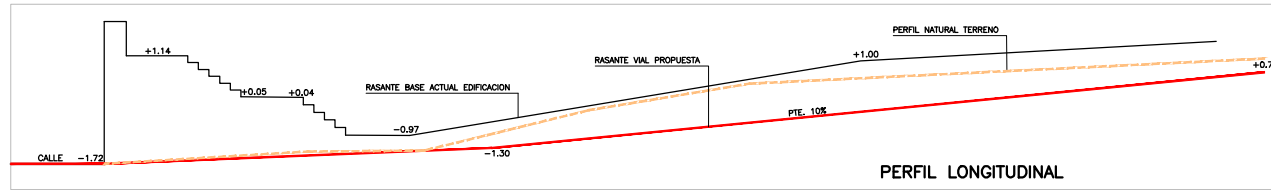


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGÓN | Demarcación de HUESCA.
VISADO Normal con fecha 15/10/2025. Número de expediente/fase HU2025002382500

Jueves , 9 de Octubre de 2025

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en coaa.e-gestion.es/validacion.aspx con CSV: EVjkozq2wvg68315202510221354



3 PROPUESTA INTERVENCION EN FINCA A
MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U. DE SAHUN
APERTURA DE VIAL

PROMOTOR: HNOS. GABAS
 SITUACION: C/. El Barri n°4 - ERISTE
 FECHA: OCTUBRE 2025


 JUAN MANUEL FERRAZ VALLE

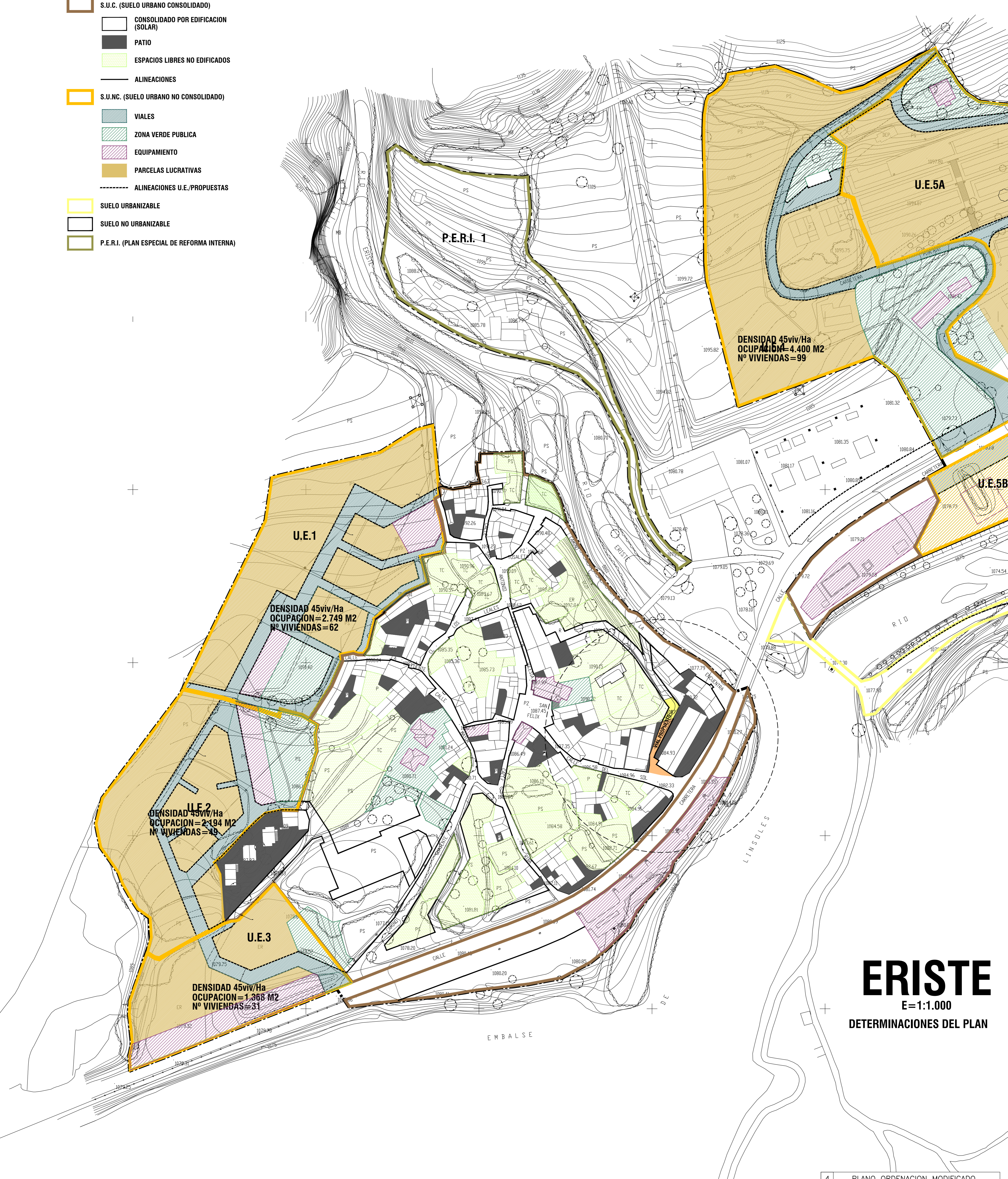

 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGÓN | Demarcación de HUESCA.
 VISADO Normal con fecha 15/10/2025. Número de expediente/fase HU2025002382500

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en coaa.e-gestion.es/validacion.aspx con CSV: [400zq2wvg68315202510221354](https://coaa.e-gestion.es/validacion.aspx?csv=400zq2wvg68315202510221354)

-  DELIMITACION DE SUELO URBANO
-  S.U.C. (SUELO URBANO CONSOLIDADO)
-  CONSOLIDADO POR EDIFICACION (SOLAR)
-  PATIO
-  ESPACIOS LIBRES NO EDIFICADOS
-  ALINEACIONES
-  S.U.NC. (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)
-  VIALES
-  ZONA VERDE PUBLICA
-  EQUIPAMIENTO
-  PARCELAS LUCRATIVAS
-  ALINEACIONES U.E./PROPUESTAS
-  SUELO URBANIZABLE
-  SUELO NO URBANIZABLE
-  P.E.R.I. (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERNA)



ERISTE


E=1:1.000
DETERMINACIONES DEL PLAN


PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SAHÚN

4 PLANO ORDENACION MODIFICADO

MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U. DE SAHÚN
APERTURA DE VIAL

PROMOTOR: HNOS. GABAS
SITUACION: C/. El Barri nº4 - ERISTE
FECHA: OCTUBRE 2025

 JUAN MANUEL FERRAZ VALLE

 ESCALA

251015_Sellado COAA_doc._modpuntualpgousahun_aperturavial_FIR

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:






URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://sahun.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): QWCA AACA 3PFR VX3R RCH3

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	JUAN MANUEL FERRAZ VALLE	Firma electrónica avanzada - DIRECCION GENERAL DE LA POLICIA - 10/10/2025 13:05 (según el firmante) JUAN MANUEL FERRAZ VALLE
	ILUSTRE COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGON	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 15/10/2025 13:22 (según el firmante) ILUSTRE COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGON Representante: CARLOS TUREGANO GASTON
	Registrado el 16/10/2025 a las 19:07 Nº de entrada 1523 / 2025	Sello electrónico - 16/10/2025 19:07 Sede Electrónica Ayuntamiento de Sahún