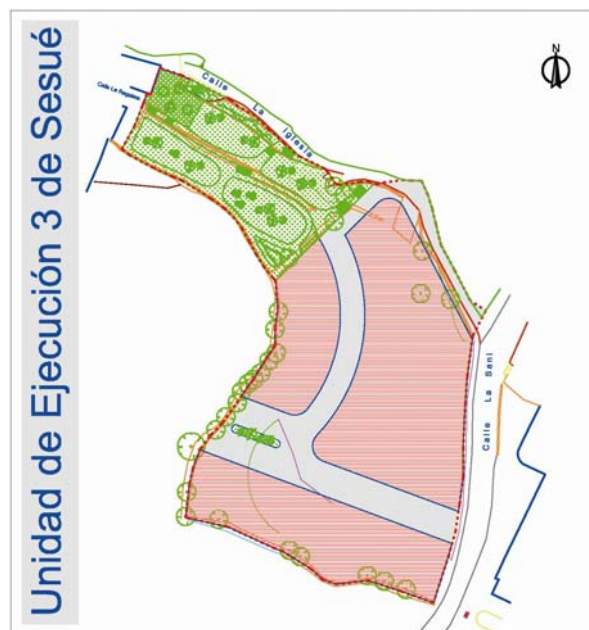


**E**studio de **D**etalle de la **U**nidad de  
Ejecución **UE.3** del **P.G.O.U.** de **Sesué**

Modificado abril 2012  
(2º Modificado julio 2012)

**UE.3**



**Calle La Iglesia y Calle La Sani. 22467 Sesué (Huesca)**  
SITUACIÓN

**Dña. GUAYENTE RIVERA DEMUR**  
PROMOTORA

Expte. 569 / 12

JULIO 2012

**slab**  
**proytec**

CIF: B-02405496  
Tel.: 967609933  
Fax.: 967511094  
C/ Rosario 19, 2º  
02001 Albacete

**J. Ignacio Moreno Serra**  
Arquitecto



## INDICE

### 1 MEMORIA

- 1.1 ANTECEDENTES Y AGENTES
- 1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO
  - 1.3.1 Situación y descripción
  - 1.3.2 Estado actual y usos del suelo
  - 1.3.3 Determinaciones del planeamiento vigente
  - 1.3.4 Estructura de la propiedad
- 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FIGURA URBANÍSTICA ELEGIDA
- 1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
  - 1.5.1 Descripción general de la solución adoptada
  - 1.5.2 Adecuación a las previsiones del planeamiento vigente
  - 1.5.3 Estudio pormenorizado y comparativo de las morfologías arquitectónicas
  - 1.5.4 Justificación del mantenimiento del aprovechamiento urbanístico
- 1.6 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN
- 1.7 DETERMINACIONES, NORMAS Y ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.8 CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS

### 2 PLANOS

- 1 SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 2 PLANEAMIENTO SEGÚN P.G.O.U.
- 3 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD Y PLANIMETRÍA
- 4 ADAPTACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE AL UNIDAD RESPECTO AL TRAZADO DEL PGOU
- 5 PARCELAS AFECTADAS POR LA UNIDAD
- 6 ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE
- 7 REPLANTEO DE VIALES Y RASANTES CARACTERÍSTICAS
- 8 PROPUESTA DE REPARCELACIÓN
- 9 ESTIMACIÓN DE LOS ESPACIOS EDIFICABLES
- 10 CONEXIONES CON LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS
- 11 IMAGEN VIRTUAL FIGURADA – VISTA EN PLANTA
- 12 IMAGEN VIRTUAL FIGURADA – SECCIONES 1 A 4
- 13 IMAGEN VIRTUAL FIGURADA – SECCIONES 5 A 12
- 14 IMAGEN VIRTUAL FIGURADA – SECCIONES 13 A 18
- 15 IMAGEN VIRTUAL FIGURADA – RESPECTIVA DESDE EL SUR
- 16 IMAGEN VIRTUAL FIGURADA – PERSPECTIVA DESDE EL NOROESTE

## 1.- MEMORIA

### 1.1. ANTECEDENTES Y AGENTES.

La Unidad de Ejecución U.E.3, se encuentra incluida en el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante P.G.O.U.) Municipal de SESUÉ (Huesca), planeamiento urbanístico vigente, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial del Territorio de Huesca del Gobierno de Aragón, el 28 de abril de 2003, publicado en el B.O.P. el 3 de junio de 2003, y modificaciones del Texto Refundido de mayo de 2004, publicado en el B.O.P. el 9 de septiembre de 2005.

En estos años se han ido desarrollando las previsiones iniciales del Plan, habiéndose realizado diferentes actuaciones edificatorias en el término municipal, y en concreto varias Unidades de Ejecución, propuestas y aprobadas, en suelo urbano no consolidado, de similares características al que nos ocupa, y algunas de ellas en el entorno más próximo.

#### 1.1.1. Agentes intervinientes.

Promotor: El presente Estudio de Detalle lo promueve Dña. Guayente Rivera Demur, con DNI 73.204.506-Z, domiciliada en la Calle Saco, s/n de Sahún C.P. 22468 (Huesca) como propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos dentro de los límites establecidos para la Unidad de Ejecución 3, a que se refiere este Estudio.

Redactor: La redacción ha sido encargada a la empresa Slab – Proytec, S.L. con CIF: B-02405496, domiciliada en la Calle Rosario, nº 19, 2º, 02001 Albacete, y representada legalmente por D. J. Ignacio Moreno Serra.

El redactor y firmante de este documento es D. J. Ignacio Moreno Serra, como arquitecto colegiado con el número 172 en el COACM y habilitado para ello en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

## **1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El desarrollo urbanístico de los últimos años debido al enorme auge de la construcción, ha contribuido de manera rotunda en el cambio espectacular del municipio en todos los ámbitos. Las Unidades de Ejecución ya desarrolladas, responden más a la demanda de apartamento turístico o vivienda de segunda residencia, que a la necesidad de vivienda para la población permanente o por el crecimiento vegetativo del municipio o de los que se encuentran en sus alrededores.

En la actualidad el mercado está demandando un tipo de morfología urbana diferente a las realizadas hasta la fecha, pues el interés parece inclinarse hacia el acceso a una vivienda unifamiliar independiente, con espacios libres propios, en el entorno del núcleo urbano y con un precio asequible.

El objeto de este Estudio de Detalle, es la modificación de la ordenación y la parcelación de la Unidad, cambiando la estructura de la propiedad para conseguir parcelas individualizadas de un tamaño y edificabilidad ajustadas, al que tengan la posibilidad de acceso nuevos propietarios sin realizar grandes desembolsos y si es posible como viviendas de uso habitual.

La nueva disposición de las calles que se propone, adaptándose mejor a la topografía del terreno; la introducción de parcelas respetando así mismo la topografía como las superficies mínimas que establece el PGOU; la reordenación de los volúmenes edificatorios resultantes, evitando la homogeneidad de la edificación en bloque; la fusión de las dos zonas verdes planteadas en la ordenación del Plan, en una sola de mejor aprovechamiento, que libera y potencia el edificio de la Iglesia como hito y elemento diferenciador del paisaje urbano; son el objetivo principal de este Estudio.

El proceso edificatorio no tendrá necesariamente que ser unitario, lo que permitirá un desarrollo controlado en el tiempo y en función de la demanda y de las futuras necesidades de vivienda de la población.

### **1.3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO**

#### **1.3.1. Situación y descripción**

Como ya se ha mencionado, el ámbito de actuación del E.D., se circunscribe al previsto por el PGOU para la Unidad de Ejecución nº 3, en la población de Sesué (Huesca), en las condiciones que determina aquel en su documentación gráfica y escrita, y en concreto en el art. 3.1.15 y siguientes de las Normas Urbanísticas “ORDENANZA SEGUNDA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL”.

En la ficha de la Unidad de Ejecución, que a continuación se adjunta, la superficie de la misma inicialmente delimitada es de 5.643,80 m<sup>2</sup>.

Realizado el levantamiento topográfico y utilizando los mismos límites de propiedad del Plan, la superficie redelimitada ha resultado ser de **5.927,80 m<sup>2</sup>**, superior a la inicial con aumento del **5%** de aquella.

#### **1.3.2. Estado actual y usos del suelo**

La Unidad se entiende definida por los límites de propiedad del suelo y por las alineaciones de calles caminos y edificaciones previstas en el PGOU.

En el interior de la Unidad no existe ningún tipo de construcción, un pequeño trastero soterrado bajo una escalera, anejas a una “borda” situada en la c/ Iglesia, a los que el Estudio de Detalle les dará carácter privativo sin edificabilidad, para no tener que atender a posibles indemnizaciones preexistentes.

Uno de los límites naturales de la Unidad, es la calle existente ya urbanizada al sureste de la misma, llamada Calle La Sani, y que la separa de la U.E.4 de reciente desarrollo.

Al noreste el límite lo determina el antiguo camino de Sos, el cerramiento del conjunto de la Iglesia, la calle Iglesia y la Unidad de Ejecución nº6, en proceso de ejecución.

Al noroeste se encuentra la “borda” antes mencionada y la c/ La Regalera.

Al suroeste la Unidad U.E.2B, que en la ordenación del Plan, comparte con la que nos ocupa, un vial que accede a la Avenida Molsa, principal calle de la población, y en la que también está previsto un futuro equipamiento dotacional.

Para conseguir una óptima conexión de la Unidad de Ejecución con el entramado urbano existente, así como con los servicios urbanísticos, se utilizará y urbanizará a expensas de esta Unidad, el tramo del viario público conocido como antiguo camino de Sos, que conecta el tramo final de la calle Iglesia con la calle La Sani; desde la calle Iglesia, partiendo de la mencionada borda y hasta el principio del camino de Sos, la calle se conectará la zona verde

proyectada salvando el desnivel existente por medio de escaleras y rampas. No se ha incluido la calle La Sani por encontrarse totalmente urbanizada.

### 1.3.3. Determinaciones del Planeamiento vigente

El PGOU contempla las siguientes determinaciones para la Unidad de Ejecución 3, objeto del presente Estudio de Detalle.

Calificación del suelo		
	· URBANO NO CONSOLIDADO	
Uso característico		
	· RESIDENCIAL	
	Densidad:	45 viviendas / Ha
Usos permitidos		
	Uso	Limitaciones
	· HOTELERO	6 plazas = 1 vivienda
	· EQUIPAMIENTO	Sin límite
	· SERVICIOS	Sin límite
	· COMERCIAL	Sólo planta baja
	· ESCRITURA	Sólo planta baja
	· INDUSTRIA	Planta baja y compat. residencial
Usos prohibidos		
	· AGRÍCOLA · GANADERO · OTRAS INDUSTRIAS O ALMACENES CALIFICADOS	
Tipología edificatoria		
	· VIVIENDA COLECTIVA, máximo 4 viviendas por portal	
Condiciones de volumen		
	Parcela mínima:	150 m <sup>2</sup> de superficie
	Fachada mínima:	5 ml.
	Ocupación:	Se determinará en E.D. ( 20%)
	Fondo edificable:	máx. 12ml /min. garant. 8ml
	Altura máxima:	B + II + ac
Condiciones estéticas, de materiales y otras limitaciones		
	SEGÚN ORDENANZA GENERAL	

Seguidamente se adjunta la ficha de planeamiento de la Unidad de Ejecución 3, extraída del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Sesué.

## U.E. 3



SUPERFICIE TOTAL	5.643,80 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE OCUPACION	1.128,76 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	0,50
VERDE PRIVADO	2.342,03 m <sup>2</sup>
VIAL PÚBLICO	1.016,77 m <sup>2</sup>
VERDE PÚBLICO	1.156,24 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO	-----
TOTAL CESION	2.173,01 m <sup>2</sup>
% CESIÓN	38,50 %
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
DESARROLLO	1ER CUATRIENIO
CESION OBLIGATORIA 10% DEL APROVECHAMIENTO	
DENSIDAD	45 Viv./Ha.



COLEGIO  
OFICIAL DE  
ARQUITECTOS DE  
ARAGON

DEMARCAION DE  
HUESCA  
7- AGO -2012

**VISADO** memoria

7 - 20

NºExp.:2012-000589-502 NºDoc.:2012-005117

Serán de aplicación tanto las Condiciones Generales, Normas Complementarias y Reguladoras de la Edificación del PGOU de Sesué, así como todas las particulares que se determinen específicamente en éste Estudio de Detalle.

#### 1.3.4. Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad está recogida en base a la cartografía y datos catastrales que figuran en la Dirección General del Catastro de la Secretaría de Estado de Hacienda, en superposición con el ámbito redelimitado de la Unidad.

A continuación se detallan las parcelas actuales que quedan incluidas dentro del ámbito de esta Unidad de Ejecución, así como su afección correspondiente, según levantamiento topográfico reciente.

<b>Parcela nº1</b>			
Referencia catastral		2542702BH9124S0001XP	
Ubicación:		Calle La Iglesia, nº4	
Superficie total:	128,00 m <sup>2</sup>	Sup. incluida en la U.E.:	65,10 m <sup>2</sup>

<b>Parcela nº2</b>			
Referencia catastral		22306A001000630000KY	
Ubicación:		Polígono: 1 Parcela: 63	
Superficie total:	1.233,45 m <sup>2</sup>	Sup. incluida en la U.E.:	1.191,00 m <sup>2</sup>

<b>Parcela nº3</b>			
Referencia catastral		22306A001002700000KR	
Ubicación:		Polígono: 1 Parcela: 270	
Superficie total:	4.199,60 m <sup>2</sup>	Sup. incluida en la U.E.:	4.199,60 m <sup>2</sup>

<b>Parcela nº4</b>			
Referencia catastral		22306A001006880000KJ	
Ubicación:		Polígono: 1 Parcela: 688	
Superficie total:	472,10 m <sup>2</sup>	Sup. incluida en la U.E.:	472,10 m <sup>2</sup>

Por tanto, el resumen de superficies de las parcelas que participan de la UE-3 queda como sigue:

	Referencia Catastral	Superficie total m <sup>2</sup>	Superficie de aportación m <sup>2</sup>
Parcela 1	2542702BH9124S0001XP	128,00	65,10
Parcela 2	22306A001000630000KY	1.233,40	1.191,00
Parcela 3	22306A001002700000KR	4.199,60	4.199,60
Parcela 4	22306A001006880000KJ	472,10	472,10
<b>Superficie total UE-3</b>			<b>5.927,80</b>

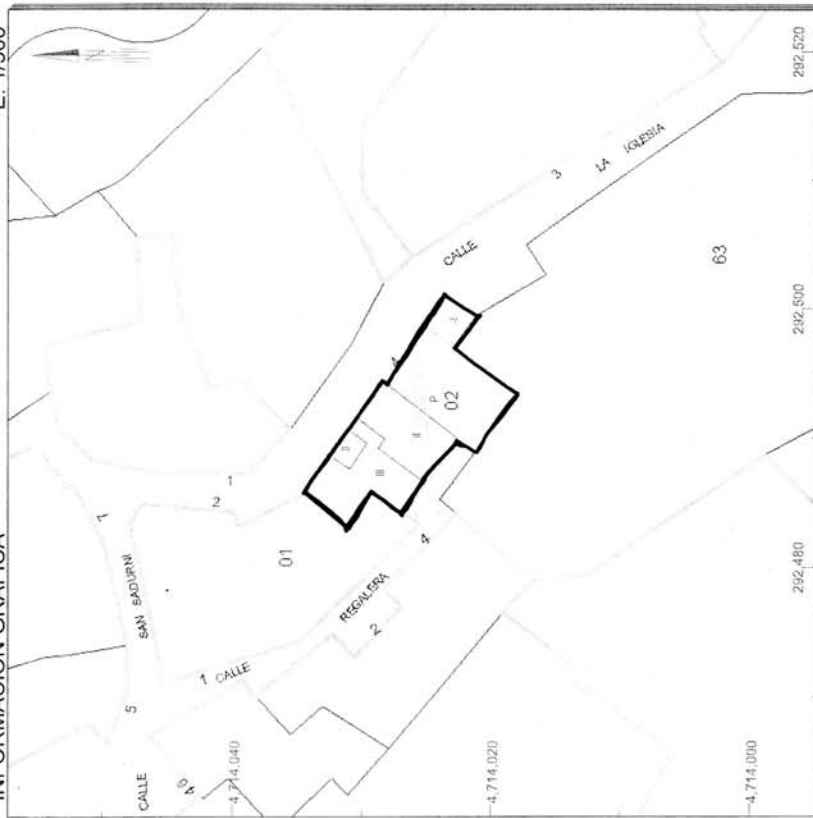
**Nota:** Superficies de aportación obtenidas del reciente levantamiento topográfico.

A continuación se adjuntan las fichas obtenidas en la consulta descriptiva y gráfica en la sede electrónica del catastro acerca de los inmuebles afectados.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de SESUE Provincia de HUESCA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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.

Jueves, 2 de Agosto de 2012

- 292,520 Coordenadas UTM, en metros
- 292,520 Límite de Manzana
- 292,520 Límite de Parcela
- 292,520 Límite de Construcciones
- 292,520 Mobiliario y aceras
- 292,520 Límite zona verde
- 292,520 Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2542702BH9124S0001XP

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL IGLESIA 4  
22467 SESUE [HUESCA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN  
2003

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
177

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
CL IGLESIA 4  
SESUE [HUESCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
177

SUPERFICIE SUELO [m²]  
116

TIPO DE FINCA  
Parcela con un unico inmueble

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	E	-1	01	9
VIVIENDA	E	00	01	67
VIVIENDA	E	01	01	38
VIVIENDA	E	02	01	63

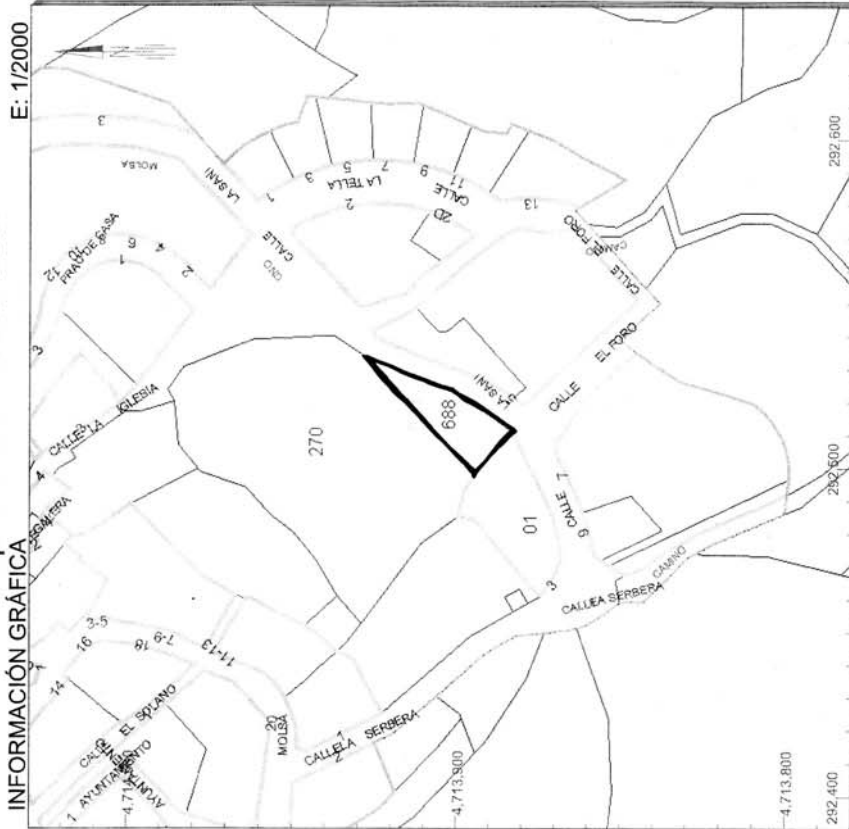
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGON  
DEMARCAACION DE HUESCA  
7- AGO -2012  
VISADO memoria  
10 - 20  
NºExp:2012-000589-502 NºDoc:2012-005117





**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de SESUE Provincia de HUESCA



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.

Jueves, 2 de Agosto de 2012

- 292,500 Coordenadas UTM, en metros.
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
22306A001006880000KJ

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
Poligono 1 Parcela 688  
VETS. SESUE [HUESCA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
--

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
Poligono 1 Parcela 688  
VETS. SESUE [HUESCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
0

SUPERFICIE SUELO [m²]  
472

TIPO DE FINCA  
Suelo sin edificar

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGON

DEMARCAACION DE HUESCA

7- AGO -2012

memoria

13 - 20

NºExp.:2012-000589-502 NºDoc.:2012-005117

#### **1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FIGURA URBANÍSTICA ELEGIDA**

Según el artículo 3.1.17 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sesué, el desarrollo de las U.E. contenidas en él, se desarrollaran a través de Estudios de Detalle.

En nuestro caso al tratarse de una Unidad concreta, la ordenación pormenorizada, reflejará la adaptación y ajuste a la realidad del terreno del viario, alineaciones y rasantes, manteniendo la proporción de los espacios libres, las superficies de cesión, el aprovechamiento lucrativo, así como el ancho de viales y las determinaciones en cuanto a densidad, volumen, edificabilidad, ocupación, etc., fijadas en el Plan.

Posteriormente y tras la aprobación de éste Planeamiento, se procederá mediante actuaciones integradas y mediante un sistema de Compensación (art. 3.1.16 de las N.U.), a la realización de los imprescindibles Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Para el desarrollo de éste E.D. y de los futuros Proyectos que serán necesarios realizar, se estará a lo dispuesto en la L.U.A. art. 60, a los arts. 67 y siguientes de la L.U.A. modificada 3/2009 y al art. 125 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, Ley 5/1999.

#### **1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

##### **1.5.1. Descripción general de la solución adoptada**

La solución adoptada tiene, como objetivo principal la adaptación del trazado de los viales propuesto por el Plan a la topografía existente, para lograr con pendientes adecuadas, garantizar la conexión de la Unidad con el resto de las existentes, desarrolladas o no, y con el viario del casco urbano.

A la vez se pretende adecuar la estructura del suelo y de la edificación prevista por el Plan, en otra que permita la edificación unifamiliar, atendiendo tanto a la demanda del mercado, como a la mejor integración de éstas tipologías, al crecimiento de éste núcleo de población, esponjando la trama urbana en la transición de ésta con los suelos de monte protegido.

Manteniendo las condiciones previstas por el Plan, se baja la densidad asignada de 45viv/ Ha a **37 viv/ Ha**, intentando reducir el impacto visual de las futuras edificaciones y mejorando la orientación y vistas de las mismas.

Con la definición de rasantes y tipología propuestas, se evita una excesiva homogeneidad y continuidad en las fachadas, aleros y cubreras de los edificios.

En la ordenación propuesta, se ha integrado toda la cesión para “zona verde pública”, situándola en la zona más sensible, urbanísticamente hablando, por encontrarse junto al monumento más representativo de la población: la Iglesia de San Ginés. Para resolver la transición entre ésta zona verde y una edificación colindante con ella, se propone la creación de una zona de verde-privado, exenta de aprovechamiento y edificabilidad alguna, de manera que no se creen obstáculos visuales de la citada Iglesia desde el centro del casco, o servidumbres de cualquier carácter de edificios con espacios públicos.

### 1.5.2. Adecuación a las previsiones del Planeamiento vigente

La ordenación propuesta intenta adaptar y complementar las Determinaciones establecidas en el PGOU sobre la U.E.3 de forma integrada.

En la documentación gráfica adjunta, se ha superpuesto la Ordenación del Plan con el topográfico actual, cuyos límites están definidos por el sur y sureste, por viales ya realizados y por el camino de Sos existente. Como puede observarse hay disparidad en la situación de dichos viales con respecto a la Ordenación, disparidad que el propio E.D. corrige y adecua como condición indispensable para partir de un estado real de las preexistencias.

La Ordenación propuesta no altera la calificación del suelo, ni el uso característico RESIDENCIAL, restringiendo la figura de vivienda colectiva a vivienda unifamiliar, disminuyendo la densidad a **37 viviendas por hectárea**, en función de la superficies redelimitada, y con una previsión total de **22 unidades**, por aplicación de la parcela mínima que determina la Norma, que se mantiene en 150 m<sup>2</sup> y frente mínimo a fachada de 5 ml.

No se aumenta tampoco la edificabilidad prevista y por tanto los estándares de viales, verde-público y verde-privado, no reducen las superficies inicialmente previstas por el Plan.

Se mantienen todas la Normas Urbanísticas y prescripciones de La Comisión Provincial de Urbanismo para este tipo de suelo, y en particular todo lo referente a la ORDENANZA SEGUNDA (residencial en suelo urbano no consolidado), en cuanto a las Condiciones de Volumen, Condiciones Estéticas, Condiciones de los Materiales, etc.

Con la Ordenación propuesta, no se perjudica a terceros, ni se alteran las condiciones de las del resto del ámbito del Plan en ésta zona de la población, mejorando según nuestro criterio, las condiciones estéticas y de ambientación dentro del mismo

### 1.5.3. Estudio pormenorizado y comparativo de las morfologías urbanas y arquitectónicas

En la Ordenación prevista por el PGOU, se proponía el trazado de unos viales que confluían en una pequeña plaza y tres manzanas de aprovechamiento urbanístico, dando frente a ellos pero sin definición de ocupación, ni inclusión de alineaciones y rasantes.

Como punto de partida, se adapta la nueva Ordenación a las preexistencias reales, sin perder la idea del planteamiento inicial con una calle en sentido norte-sur y otra perpendicular a ella que enlaza con el camino de Sos, utilizando la plaza como punto de encuentro de ambas.

La calle norte-sur que dará acceso desde el casco urbano a través de la U.E.2B, se ha desplazado un poco hacia el oeste, con lo que se logra una pendiente menor de la misma por adaptarse más a la topografía real. A su vez con ésta disposición se resuelve mejor el enlace ya realizados con las Unidades U.E.4 y U.E.8.

Este trazado adaptado, da como resultado la aparición de tres manzanas de aprovechamiento, una vez que como hemos comentado, las zonas verdes previstas quedan integradas en una sola, de más entidad y posibilidad de uso.

Estas manzanas serán objeto de parcelación (de la que se hace un anticipo en la documentación gráfica de este documento) para un aprovechamiento edificatorio, con tipología unifamiliar pareada o adosada.

Se establece un área de movimiento de la edificación que permitirá, con la ocupación máxima posible en cada parcela y en función de las características físicas, geométricas y topográficas de la misma, que sus futuros propietarios tengan la opción de elegir la disposición de la edificación que garantice en cada caso, las mejores vistas y orientación solar posibles.

El resultado formal del conjunto, pretende evitar cualquier viso de uniformidad, aunque no exento de cierta homogeneidad en cuanto al tratamiento y acabado de las edificaciones.

Para causar el menor impacto visual posible, se estará en lo referente a la altura máxima edificable prevista en el Plan, cifrándola en **B+II+ac**, con **9,00 m de altura de cornisa** y **12,00m de altura de cumbrera**, definiendo las rasantes en cada calle y parcela, para determinar donde se ha de realizar la medición en cada caso.

Para determinar la altura en casos especiales, como son parcelas con fachadas opuestas a dos calles con rasantes diferentes, fachadas a un a sola calle con pendiente ascendiente, fachadas a una calle con pendiente descendente, etc..., se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. en los artículos que le sean de aplicación.

Se pretende que cada parcela adapte la ocupación de la edificación a su mejor criterio, fijando no obstante la obligación de separaciones mínimas de 3,00 m cuando se creen servidumbres de luces y vistas, así como en las fachadas de las calles de menor anchura, respetando los fondos edificables de la Norma, tomados en el plano de la fachada del edificio.

En cuanto al tratamiento de los viales y espacios verdes públicos, tendrán un carácter similar a los existentes en el resto de Unidades ya realizadas: pavimentos uniformes con tratamiento diferenciado de zona de rodadura, banda peatonal sin rigolas ni bordillos, y con el equipamiento urbano necesario, todo en concordancia con el espacio de la calidad medioambiental en la que nos encontramos.

El subsuelo podrá ser empleado para garaje u otros usos permitidos, e incluso aconsejable su aprovechamiento en parcelas con fuerte pendiente.

#### 1.5.4.- Justificación del mantenimiento de aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico establecido para la Unidad U.E.3 por el PGOU, está definido en la ficha de características y que se acompaña como documento de información de este documento.

Como ya se ha comentado, la superficie redelimitada tras el levantamiento topográfico realizado, ha arrojado una superficie de **5.927,80 m<sup>2</sup>**, mayor a la inicial que figura en la ficha del Plan de 5.643,80 m<sup>2</sup>, aumentando ésta en un **5%**.

En esta superficie redelimitada, se mantendrán fijas las superficies de aprovechamiento, ocupación y edificabilidad, aumentando las mínimas de cesiones previstas en el P.G.O.U.

En el siguiente cuadro se reflejan las superficies previstas en el P.G.O.U. y las que se establecen en este Estudio de Detalles:

<b>Superficie Total de la Unida (Redelimitada)</b>		<b>5.927,80 m<sup>2</sup></b>
aumento 5% sobre la superficie inicial de la unidad		
<b>Superficies de Ordenación</b>	<b>Según fichas del P.O.M.</b>	<b>Estudio Detalle</b>
Superficie Total	5.643,80 m <sup>2</sup>	5.927,80 m <sup>2</sup>
Superficie de Ocupación (máx)	1.128,76 m <sup>2</sup>	1.128,76 m <sup>2</sup>
<i>Parcelas Privativas y Ayuntamiento</i>		3.656,52 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,50 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	0,4760 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t
Techo Edificable (máx.)	2.821,90 m <sup>2</sup> t	2.821,90 m <sup>2</sup> t
Verde Público	1.156,24 m <sup>2</sup>	1.191,02 m <sup>2</sup>
Vial Público	1.016,77 m <sup>2</sup>	1.080,26 m <sup>2</sup>
Verde Privado (mín.)	2.342,03 m <sup>2</sup>	2.527,76 m <sup>2</sup>
Total Cesión	2.173,01 m <sup>2</sup>	2.271,28 m <sup>2</sup>
Densidad	≤ 45 Viv / Ha	37 Viv / Ha
Nº Máx. Viviendas	25 ud.	22 ud.

Como puede observarse las superficies de cesión son superiores a los previstas inicialmente, manteniéndose las superficies de ocupación y edificabilidad, y disminuyendo la densidad y el número total de viviendas.



Por último, tal como establece el PGOU, además de las cesiones mencionadas de espacios verdes públicos y de viales, el aprovechamiento lucrativo de la Unidad será del 90%, perteneciendo el restante 10% del aprovechamiento total al Municipio, es decir **282,19 m<sup>2</sup>** de techo edificable, asignando esta edificabilidad a las parcelas **nº12 y nº 13**. Esta cesión se establecerá de manera concreta en los posteriores documentos necesarios para el desarrollo de la Unidad por el sistema de Compensación (Propuesta jurídico-económica, Convenio Urbanístico y Proyecto de segregación) y se materializará libre de todo gasto que se haya podido producir en el proceso urbanizador.

### **1.6.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

La clasificación del suelo una vez superado el proceso de urbanización, será a todos los efectos el de SUELO URBANO.

La Normativa aplicable será no obstante, toda la referida a las NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SESUÉ, con las determinaciones, normas y ordenanzas específicas de este E.D. que se describen las más características en el siguiente apartado.

Se prestará especial atención a todo lo referente a las “Condiciones estéticas, de materiales y acabados de los edificios” que establecen las Ordenanzas Generales y Particulares del PGOU, como garantía para la conservación de la Arquitectura tradicional de la zona.

Para la mampostería de piedra de las edificaciones se utilizará “piedra del país” con aparejo tradicional, utilizando la pizarra como material de cubrición de los tejados.

Por último, se dotará al menos con dos plazas de aparcamiento dentro de cada parcela cubiertas o descubiertas, para cada unidad residencial, independientemente de su superficie y dentro del espacio privado.

### **1.7.- DETERMINACIONES, NORMAS Y ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Las determinaciones específicas, se encuentran definidas en los cuadros y documentación gráfica que completa ésta documento. En función de las superficies de las parcelas inicialmente planteadas, se han cuantificado las superficies de ocupación y edificabilidad máximas, expresándose unitariamente en los citados cuadros.

La ocupación podrá realizarse de manera aleatoria, según se refleja en el área de movimiento de la edificación prevista en este E.D., con las restricciones en cuanto a Fondo Edificable que establece la Ordenanza General (**12 mts fondo máx. y 8mts fondo min. garantizado**), pero tomados desde el plano de fachada de la edificación independientemente de donde se sitúe, y manteniendo obligatoriamente la ocupación máxima.

La altura máxima edificable será de PLANTA BAJA + 2 PLANTAS ALZADAS + APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA, (sin rebasar la edificabilidad), con una **altura máxima de cornisa de 9,00 m y una altura máxima de cumbrera total de 12,00m.**

En cuanto a la Agrupación y Segregación de parcelas, serán posibles, siempre que se mantengan las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos en la Ordenanza General y no se rebasen la edificabilidad y ocupación calculadas en función de la superficie de parcela.

Para cualquier otro aspecto que pudiera crear confusión o disparidad, será prevalente lo establecido en las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Generales o específicas para el tipo de suelo que nos ocupa, establecidas en el P.G.O.U. de Sesué.


### 1.8.- CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

El entorno urbano en el que se ubica la Unidad de Ejecución dispone de todos los servicios urbanos, estos son: abastecimiento de agua, gas, electricidad, teléfono y red de saneamiento.

Para la conexión del área de actuación con estos servicios, se ha localizado el trazado de los existentes y se han previsto los puntos de conexión de la nueva dotación de servicios según se refleja en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle, así como la previsión de alumbrado público, hidrantes y zona para contenedores recogida selectiva de residuos.

En Sesué, Julio de 2012

EL ARQUITECTO:



Fdo. J. Ignacio Moreno Serra