

**MODIFICACIÓN PUNTUAL AISLADA Nº 2.
DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO
URBANO DE SANTA MARIA DE DULCIS**

**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SANTA MARIA DE DULCIS
ARQUITECTO: JOSÉ ANTONIO PARDINA MATA.
Abril 2022**

MODIFICACIÓN PUNTUAL AISLADA Nº2 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE SANTA MARIA DE DULCIS

1.Promotor:

Ayuntamiento de Santa Maria de Dulcis
Pza Mayor 1 Huerta de Vero
22313 SANTA MARIA DE DULCIS CIF:P-2217100-C

2.Autor:

El autor de la modificación es el arquitecto D. José Antonio Pardina Mata, colegiado nº 3.075 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón con domicilio profesional en Calle San Bartolomé 4 1ºC de Barbastro.

3.Objeto de la Modificación:

En aplicación del artículo 70.2 de la Ley 4/2013 de 23 de Mayo “Un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, no tiene la consideración de instrumento de planeamiento urbanístico”, por lo que no debería de realizarse la tramitación de la evaluación ambiental estratégica del Planeamiento Urbanístico.

La modificación de planeamiento prevista en este documento responde a una modificación puntual según el art. 76 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón 4/2013

1. Cualquier modificación de toda delimitación del suelo urbano podrá hacerse indistintamente con arreglo a los procedimientos establecidos en los artículos 74 y 75, sin que sean de aplicación las reglas establecidas para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. El Consejo Provincial de Urbanismo podrá denegar la modificación formulada, además de por motivos de legalidad, por las siguientes causas:

a) Considerar que responde a un desarrollo que excede del contenido de la delimitación del suelo urbano.

b) Apreciar que responde a una evolución de los servicios urbanísticos no adecuada al modelo urbanístico del municipio y del entorno.

c) Valorar la necesidad de recoger los desarrollos planteados en un plan general de ordenación urbana.

En el caso que nos ocupa, los supuestos que se plantean son parcelas perimetrales y limítrofes con el suelo urbano, teniendo este Ayuntamiento como objetivo el conseguir consolidar los bordes urbanos, normalmente configurados por zonas de transición con el suelo rústico, y así poder propiciar que haya más parcelas edificables que puedan acoger futuros habitantes del pueblo, siendo el frenar la despoblación el objetivo principal de este Ayuntamiento.

4. Antecedentes:

Estado de la tramitación del PDSU de Santa María de Dulcis:

Pdsu Santa María de Dulcis:

Aprobación Municipal inicial: 22 de Diciembre de 2005.

Informe con reparos por parte de la COT: 3 de Mayo de 2006.

Aprobación Municipal definitiva: 28 de Abril de 2007

Publicación BOA definitiva: 28 de Junio de 2007.

Modificación Aislada nº1:

Aprobación Municipal inicial: 12 de Mayo de 2009.

Informe con reparos por parte de la COT: 27 de Noviembre de 2009.

Aprobación Municipal definitiva: 11 de Diciembre de 2009

Publicación BOA definitiva: 21 de Diciembre de 2009.

5. ZONAS A AMPLIAR:

HUERTA DE VERO

Zona 1: 1470m²

Vial: 149m²

P1: 506m²

Linderos:

Norte: Paso público.

Este: Vial público.

Sur: Vial público.

Oeste: Pol 3 Parcela 120.



P2: 815m2

Linderos:

Norte: Vial público.

Este: Vial público.

Sur: Pol 3 Parcela 198.

Oeste: Pol 3 Parcela 198.



Zona 2: 2174m2
Vial: 1001m2

P3: 449m2

Linderos:

Norte: Pol 3 Parcela 112.

Este: Camino público.

Sur: Camino público.

Oeste: Pol 3 Parcela 112.



P4: 238m2

Linderos:

Norte: Vial público.

Este: Pol 2 Parcela 64.

Sur: Paso público.

Oeste: Camino público.



P5: 486m2

Linderos:

Norte: Camino público.

Este: Pol 2 Parcela 66.

Sur: Pol 2 Parcela 68.

Oeste: Camino público.



BUERA

Zona 1: 1041m2

P1: 741m2

Vial: 300m2

Linderos:

Norte: Pol 3 Parcela 39.

Este: Camino público.

Sur: Pol 3 Parcela 147.

Oeste: Camino Dulcis.



Zona 2: 3.211m²

P2: 1554m²

Linderos:

Norte: Pol 4 Parcela 2.

Este: Pol 4 Parcela 1.

Sur: Pol 4 Parcela 190.

Oeste: Vial público.

P3: 1005m²

Linderos:

Norte: Pol 4 Parcela 4.

Este: Pol 4 Parcela 5.

Sur: Pol 4 Parcela 4.

Oeste: Vial público.

Parcela Depósito Gas: 272m²

Vial: 448m²



Zona 3: 633m2

Vial: 117m2

P4: 279m2

Linderos:

Norte: Pol 4 Parcela 5.

Este: Pol 4 Parcela 5.

Sur: Camino público.

Oeste: Pol 4 Parcela 4.



P5: 237m2

Linderos:

Norte: Camino público.

Este: Pol 5 Parcela 59.

Sur: Pol 5 Parcela 60.

Oeste: Vial público.



Zona 4: 1081m2

P6: 400m2

Linderos:

Norte: Pol 2 Parcela 178.

Este: Camino público

Sur: Pol 2 Parcela 178.

Oeste: Camino público.



Zona 5: 405m2

P7: 405m2

Linderos:

Norte: Camino público.

Este: Pol 3 Parcela 177.

Sur: Pol 2 Parcela 176

Oeste: Pol 2 Parcela 174



Zona 6: 241m2

P8: 204m2

Linderos:

Norte: Pol 2 Parcela 380.

Este: Pol 2 Parcela 187.

Sur: Pol 2 Parcela 187.

Oeste: Vial público.

Vial: 37m2



6. Servicios Urbanísticos:

La parcelas disponen o tiene capacidad de adquirir los siguientes servicios, como se puede apreciar en la documentación gráfica:

- Red aérea de energía eléctrica en baja tensión.
- Red municipal de abastecimiento de agua potable.
- Alumbrado exterior.
- Red municipal de acantarillado(315mm)
- Acceso rodado pavimentado con firme de hormigón en masa.
- Red aérea de telefonía accesible.
- Recogida de residuos sólidos en contenedores de superficie.

7. Evaluación ambiental del Planeamiento Urbanístico:

En aplicación del artículo 70.2 de la Ley 4/2013 de 23 de Mayo “Un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, no tiene la consideración de instrumento de planeamiento urbanístico”, por lo que no debería de realizarse la tramitación de la evaluación ambiental estratégica del Planeamiento Urbanístico.

No obstante viendo el texto del artículo 12 de la Ley 11/2014 Ambiental de Aragón:

Artículo 12. Procedimiento de evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico.

El procedimiento de evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de Aragón con las especialidades reguladas en el presente artículo.

Las modificaciones de los planes generales de ordenación urbana y planes urbanísticos de desarrollo únicamente se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada en los siguientes supuestos:

a) Modificaciones del planeamiento urbanístico general que afecten al suelo no urbanizable o al suelo urbanizable no delimitado y **de las que puedan derivarse afecciones significativas sobre el medio ambiente**.

A efectos de determinar si de la modificación planteada se derivan afecciones significativas sobre el medio ambiente, se podrá solicitar al órgano ambiental competente un informe previo para que este se pronuncie sobre el citado extremo.

La solicitud de informe deberá ir acompañado de una breve memoria explicativa del objeto de la modificación planteada junto con un plano esquemático de la misma. En caso de que el citado informe determine que la modificación planteada **no conlleva efectos significativos sobre el medio ambiente**, el ayuntamiento continuará con la tramitación administrativa para la aprobación de la modificación del planeamiento, siendo innecesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. El plazo para emitir y notificar el informe previo será de un mes, transcurrido el cual se entenderá que de la modificación no se derivan afecciones significativas sobre el medio ambiente.

Superficie Ámbito PDSU DULCIS: Huerta de Vero:	27.255m2
Buera:	31.674m2
Total:	58.929m2

Superficie modificación nº2:

Huerta de Vero: 27.255m²

Huerta de Vero: 3.644,00m²

Parcelas: 2.494,00m²(9,15%)

Viario: 1.150,00m²

Buera: 31.674m²

Buera: 5.727,00m²

Parcelas: 4.825,00m²(15,23%)

Viario: 1.051,00m²

Equipamiento: 272,00m²

La superficie total que comprende los ámbitos recogidos en la modificación nº2 supone sólo **un incremento del 12,42%** en suelo urbano, tratándose todas las parcelas limítrofes con el perímetro catastral y del PDSU legalmente aprobado, siendo estas parcelas que se encuentran totalmente transformadas y modificadas por la acción del hombre desde hace muchos años, no afectándose a ninguna zona de interés ambiental que pudiera causarse ningún perjuicio.

Todas las parcela que se propone incluir en el Suelo Urbano de Santa Maria de Dulcis, dan frente a un viales de hormigón, y disponen de servicios urbanísticos o tienen capacidad de disponer de ellos, así como tratarse de zonas contiguas a casco urbano.

8. Planos:

Los planos realizados son:

Plano 1	Situación y emplazamiento.
Plano 2	Plano de Planeamiento Vigente de PDSU
Plano 3	Plano de Ordenación.
Plano 4	Plano de Ordenación.
Plano 5	Plano de Ordenación.
Plano 6	Estado actual Instalaciones
Plano 7	Estado actual Instalaciones
Plano 8	Estado actual Instalaciones

9. Ordenanzas:

Según ordenanzas del PDSU de Santa María de Dulcis vigente, siendo las NNSS de la provincia de Huesca y la Ley Urbanística de Aragón 4/2013 de aplicación subsidiaria:

3.1 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Art.32 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Tipos de Ordenación:

32.1 SUELO URBANO. ALINEACIÓN A VIAL.

Será de aplicación el apartado 6.3.1, 6.3.2 y 6.3.3 de las NNSS y Complementarias de la Provincia de Huesca según sea de aplicación el criterio de las mismas.

32.2 SUELO URBANO. EDIFICACIÓN ADOSADA

Las edificaciones existentes son de carácter adosado de antiguas edificaciones agrícolas, respondiendo al modelo territorial y tipológico existente en el perímetro urbano de Santa María de Dulcis, en los dos núcleos de Huerta de Vero y Buera, por lo que con las condiciones que se proponen a continuación, se intenta preservar este tipo de crecimiento más permeable y abierto:

Uso: vivienda unifamiliar-residencial-hotelero

Edificabilidad máxima: 1,0m²/m²

Ocupación máxima: 50% zona edificable.

Altura máxima edificable: planta baja + 1

Alineaciones: Abierta.

Distancia: Tres metros a linderos si abren huecos.

Parcela mínima:

- Superficie mínima..... 200,00 m²

- Frente mínimo 12,00 ml.

-Una vivienda por parcela.

Las nuevas edificaciones deberán ajustarse, además, a las disposiciones de las Ordenanzas del Proyecto de Delimitación de Suelo de Santa Maria de Dulcis.

32.3 SUELO URBANO. EDIFICACIÓN AISLADA

Las edificaciones existentes son de carácter aislado, respondiendo al modelo territorial y tipológico existente en el perímetro urbano de Santa María de Dulcis, en los dos núcleos de Huerta de Vero y Buera, por lo que con las condiciones que se proponen a continuación, se intenta preservar este tipo de crecimiento más permeable y abierto:

Uso: vivienda unifamiliar-residencial-hotelero

Edificabilidad máxima: 0,75m²/m²

Ocupación máxima: 50% zona edificable.

Altura máxima edificable: planta baja + 1

Alineaciones: Abierta.

Distancia: Tres metros a linderos si abren huecos.

Parcela mínima:

- Superficie mínima 400,00 m²
- Frente mínimo 16,00 ml.
- Una vivienda por parcela.

Las nuevas edificaciones deberán ajustarse, además, a las disposiciones de las Ordenanzas del Proyecto de Delimitación de Suelo de Santa María de Dulcis.

Barbastro, 4 de Abril de 2022
El Arquitecto
D.José Antonio Pardina Mata