



arquitectura
urbanismo
MSM
moreno, serrano y moreno

DELIMITACION DE SUELO URBANO SASTAGO (ZARAGOZA)

**DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL
SEPTIEMBRE DE 2013**



MEMORIA JUSTIFICATIVA

MSM arquitectos, s.c.p

TÍTULO I: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	2
Capítulo 1. Iniciativa y objeto del DSU.....	2
Capítulo 2. Contenido de la documentación del DSU	3
Capítulo 3. Naturaleza del DSU. Oportunidad y conveniencia.....	5
Capítulo 4. Antecedentes y marco jurídico urbanístico	5
TITULO II. MODELO TERRITORIAL, MODELO DE EVOLUCION URBANA Y OCUPACION DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION.....	12
Capítulo 1. Criterios y objetivos del planeamiento.....	12
Capítulo 2. Estructura territorial y urbana. Caracterización funcional y modelo de ordenación.....	13
Capítulo 3. Clasificación y Calificación	14
TÍTULO III: CUADROS SINTESIS PSDU.....	22
CONCLUSIÓN.....	26

T.I CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

CAP.1 INICIATIVA Y OBJETO DEL DSU.

I.1.1 Iniciativa.

Con fecha 18 de abril de 2013 se suscribió el convenio entre el Ayuntamiento de Sástago y la Agencia Provincial de Planeamiento y Desarrollo Municipal de la Diputación Provincial de Zaragoza para la colaboración en la redacción de la Delimitación de Suelo Urbano (DSU) del municipio de Sástago.

Para la redacción del documento, la Agencia Provincial de Planeamiento adjudicó el contrato de servicios al estudio MORENO, SERRANO Y MORENO ARQUITECTOS S.C.P..

El equipo técnico multidisciplinar autor del presente proyecto está dirigido por el arquitecto D. DANIEL MORENO DOMINGO colegiado nº 3238 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón -Delegación de Zaragoza-, representando a la sociedad MORENO, SERRANO Y MORENO, arquitectos S.C.P, con C.I.F J99193815 y domicilio en Zaragoza, Paseo de Sagasta nº 64, Planta 1ª, Oficina 1, C.P. 50.006, teléfono 976-378909 fax 976-275046, e-mail estudio@msmarquitectos.es , www.msmarquitectos.es

El Documento de Delimitación de Suelo Urbano (DSU) de Sástago (Zaragoza), tiene por objeto la exposición de los criterios, objetivos y soluciones adoptadas en la redacción del mismo con la finalidad de que puedan formularse sugerencias y alternativas por cualquier persona, administración o entidad interesada, de conformidad con lo regulado en el artículo 69bis apartado 6 de la Ley 4/2013.

En este periodo de tiempo se podrán formular las sugerencias y observaciones oportunas tanto por parte del Ayuntamiento como de los particulares debiendo estas ser debidamente evaluadas y cuya conveniencia técnica serán objeto de estudio por parte del Equipo Redactor, la Comisión de Seguimiento del Plan y el Ayuntamiento.

La conveniencia de realizar un DSU se debe a que Sástago carece de documento de planeamiento urbanístico vigente, con todas las limitaciones que conlleva en la práctica urbanística en el municipio.

I.1.2 Objeto del DSU.

El objeto del presente DSU es la identificación del ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano del municipio de Sástago. Como objetivo complementario se identifican los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial.

CAP.2 CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN DEL DSU.

Para la elaboración del conjunto de los documentos que integran el presente DSU se ha seguido la estructura y contenido referida en los artículos 26, 27 y 28 de la NOTEPA, ya que si bien los citados artículos son para redacciones de Planes Generales al no existir unas prescripciones específicas para el DSU se ha considerado conveniente asimilar en los aspectos formales los puntos que tienen en común ambos documentos.

La Norma Técnica de Planeamiento de Aragón, fue aprobada con fecha 22 de marzo de 2011 y publicada en el BOA nº 68 de 5 de abril de 2011.

La NOTEPA tiene por objeto la estandarización del planeamiento de Aragón a efectos de su integración en el sistema de información urbanística de la comunidad autónoma, garantizando el acceso telemático a la información, y tendrá carácter vinculante para el planeamiento urbanístico.

En cumplimiento del artículo 69 bis apartado 4 de la Ley 4/2009 por la que se modifica la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón el DSU está integrado por los siguientes documentos.

I.2.1 Documentación Escrita.

- a) Memoria Justificativa de la delimitación de suelo urbano propuesta
- b) Memoria Justificativa indicando el estado y carácter de los ámbitos de suelo no urbanizable
- c) Normas Urbanísticas

Además se ha considerado conveniente completar la documentación incluyendo:

- a) Memoria Descriptiva del Municipio
- b) Catálogo de Protección Arquitectónica

En lo que se refiere a la documentación escrita contiene la Memoria Descriptiva, la Memoria Justificativa, las Normas Urbanísticas y el Catálogo. Cada uno de estos documentos se estructura en Títulos, ordenados con números romanos, y Capítulos, que se identifican con números arábigos.

I.2.2 Documentación Gráfica.

El presente DSU contiene como documentación gráfica los planos de información y los planos de ordenación.

La estructura y documentación gráfica es la siguiente:

- PI - 0. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- PI - 1. PLANO DE INFORMACION DE LOS AMBITOS DEL SUELO
 - PI -1.1. HOJA 1
 - PI -1.2. HOJA 2
 - PI-1.3. HOJA 3
 - PI-1.4 HOJA 4
- PI - 2. PLANO DE USOS DEL SUELO
- PI - 3. PLANO DE ORDENACION DE RECURSOS NATURALES
- PI - 4. PLANO DE HABITATS DE INTERES COMUNITARIO
- PI - 5. PLANO DE PUNTOS DE INTERES GEOLOGICO
- PI - 6. PLANO DE GEOMORFOLOGIA
- PI - 7. PLANO DE PERIODOS DE RETORNO DEL RIO EBRO
- PI - 8. PLANO DE SERVICIOS URBANOS
 - PI – 8.1. RED DE ABASTECIMIENTO
 - PI – 8.2. RED DE SANEAMIENTO
- PI - 9. PLANO DE ESTRUCTURA CATASTRAL:
 - PI -9.1. PLANO DE ESTRUCTURA CATASTRAL *RUSTICA*
 - PI -9.2. PLANO DE ESTRUCTURA CATASTRAL *URBANA*
- PI - 10. PLANO DE ALTURAS DE LA EDIFICACION

2.2. DI-PO Planos de Ordenación

- PO. 1. CLASIFICACION, CALIFICACION Y ORDENACION DEL SUELO
 - P0 -1.1. HOJA 1
 - P0 -1.2. HOJA 2
 - P0 -1.3. HOJA 3
 - P0 -1.4. HOJA 4
 - P0 -1.5. HOJA 5
 - P0 -1.6. HOJA 6
 - P0 -1.7. HOJA 7
 - P0 -1.8. HOJA 8

CAP.3 NATURALEZA DEL DSU, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

La conveniencia y oportunidad de redactar un DSU se basa en los siguientes puntos principales:

- El municipio de Sástago no tiene ningún documento urbanístico vigente
- Las actuaciones urbanísticas se regulan actualmente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Provinciales. Se trata de un documento aprobado en 1991 por lo que, si bien durante años ha sido de gran utilidad, con la aprobación de las distintas leyes urbanísticas (1999, 2009, 2013) y el Decreto 52/2002 se ha quedado obsoleto, al no contemplar estas normativas.
- Por otro lado, es la oportunidad de recoger las construcciones realizadas al margen del planeamiento, así como las actuaciones urbanísticas que la Corporación ha estimado convenientes.
- Con el DSU y la delimitación de los ámbitos perimetrales del Suelo No Urbanizable Especial se garantizará la protección del medio ambiente en el municipio.

Por todo lo anterior, el instrumento de planeamiento propuesto se entiende viable y necesario.

CAP.4 ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO.

Como se ha explicado anteriormente el municipio de Sástago no dispone de ningún documento urbanístico en vigor.

Se ha elaborado el DSU de Sástago ajustándose a la normativa urbanística vigente:

A continuación se expone el listado de las diversas normativas a tener en cuenta en la redacción del presente DSU:

• NORMATIVA URBANÍSTICA ESTATAL.

- Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo y el posterior Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

• NORMATIVA SECTORIAL ESTATAL DE INTERÉS URBANÍSTICO.

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y posteriores modificaciones.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y sus posteriores modificaciones como la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, y sus posteriores modificaciones como la Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero. (BOE. núm. 73, de 25 de marzo de 2010).
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de Aguas y posteriores modificaciones como el Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril. (BOE. núm. 14, de 16 de enero de 2008).
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, y sus posteriores modificaciones.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, y sus posteriores modificaciones como la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la Ley 34/2007, de 15 de Noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus posteriores modificaciones como el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental; y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. (BOE. núm. 254, de 23 de octubre de 2007).
- Decreto 24/1961, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, y posteriores modificaciones como la Ley 34/2007,

de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. (BOE. núm. 275, de 16 de noviembre de 2007); o la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (ya modificada, por la Ley 10/2006 de Montes y por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE. núm. 308, de 23 de diciembre de 2009).
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y posteriores modificaciones como la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE. núm. 308, de 23 de diciembre de 2009).
- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, y posteriores modificaciones como el Real Decreto 1225/2006, de 27 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre. (BOE. núm. 273, de 15 de noviembre de 2006).
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y posteriores modificaciones.
- Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y posteriores modificaciones como la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, y posteriores modificaciones.
- Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico, y posteriores modificaciones como la Ley 17/2007, de 4 de julio, por la que se modifica la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, para adaptarla a lo dispuesto en la Directiva 2003/54/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2003, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, y posteriores modificaciones como la Ley 12/2007, de 2 de julio, por la que se modifica la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, con el fin de adaptarla a lo dispuesto en la Directiva 2003/55/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2003, sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural.

- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, modificada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (BOE. núm. 154, de 26 de junio de 2008).
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- Orden de 9 de marzo de 1964 por el que se establecen las circunstancias y requisitos que deben hacerse constaren las actas de expropiaciones urbanísticas.
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y posteriores modificaciones como la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE. núm. 308, de 23 de diciembre de 2009).

• NORMATIVA URBANÍSTICA AUTONÓMICA

- Ley 4/2013 de 23 de mayo por la que se modifica la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.
- Decreto 52/2002, de 19 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento Planeamiento y de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios.
- Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.
- Ley 7/1998, de 16 de julio, por el que se aprueban las Directrices Generales de Ordenación Territorial para Aragón.
- Decreto Legislativo 1/2006, de 27 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.
- Ley 23/2001, de 26 de Diciembre, de Medidas de Comarcalización.

• NORMATIVA SECTORIAL DE INTERES URBANÍSTICO

- Instrumento de ratificación del Convenio Europeo del Paisaje.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Red Ecológica Europea Natura 2000, regulada en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y la fauna silvestres.
- Red de Espacios Naturales de Aragón.
- Ley 8/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales protegidos de Aragón.
- Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
- Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la Diputación General de Aragón, de evaluación de impacto ambiental.
- Corrección de errores del Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la Diputación General de Aragón, de evaluación de impacto ambiental.
- Orden de 12 de mayo de 2005, del Departamento de Medio Ambiente, por la que se publica el Acuerdo de 26 de abril de 2005, del Gobierno de Aragón, por el que se establece, con carácter transitorio, el procedimiento y contenido de los Planes Integrales.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Decreto 98/1994, de 26 de abril, de la DGA, sobre normas de protección del Medio Ambiente de aplicación a las Actividades extractivas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Decreto 109/1986, de 14 de Noviembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se regula la intervención del Gobierno de Aragón en materia de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Decreto 94/2009, de 26 de Mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.
- Decreto 158/1998, de 1 de Septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la capacidad de las explotaciones porcinas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Ley 11/2005, de 28 de diciembre, de Espectáculos Públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

- Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural aragonés.
- Decreto 158/1997, de 23 de septiembre, por el que se regulan las Comisiones dependientes del Departamento de Educación y Cultura en materia de Patrimonio Histórico.
- Decreto 6/1990, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de autorización para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Ley 12/1997, de 3 de diciembre, de Parques Culturales de Aragón.
- Ley 4/1993, del Deporte de Aragón.
- Ley 5/2002, de 4 de abril, de Caza de Aragón.
- Ley 6/2003, de 27 de febrero, de Turismo de Aragón.
- Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la gestión del agua en Aragón.
- Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.
- Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (BOA de 1 de julio de 2009).
- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- Ley 10/2005, de 11 de noviembre, Vías Pecuarias de Aragón.
- Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.
- Decreto 28/2001, de 30 de enero, Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón.
- Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Viviendas Protegidas.
- Ley 9/2004, de 20 de diciembre, de reforma de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

- Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.
- Programa de desarrollo rural de Aragón 2007-2013.
- Decreto 127/2005, de 21 de junio, del Gobierno de Aragón, en materia de patrimonio constituido por las viviendas de promoción pública y suelo gestionado por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.
- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

T.II MODELO TERRITORIAL, MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

CAP.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

La delimitación de suelo urbano no tiene la consideración de instrumento de planeamiento en virtud del apartado 11 del artículo 69 bis de la Ley 4/2013 de Urbanismo de Aragón.

Considerando esta limitación con respecto a un Plan General de Ordenación Urbana, los objetivos principales del DSU de Sástago son:

- Identificar el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano.
- Incluir en el suelo urbano los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales los descritos en el artículo 12 a de la ley 4/2013.
- Incluir en el suelo urbano los terrenos con servicios urbanísticos suficientes dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica en el municipio
- Establecer las alineaciones del sistema viario completando con las que sean procedentes las insuficiencias en dicho sistema para favorecer la movilidad urbana.
- Regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes mediante las ordenanzas de edificación y urbanización.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- Identificar los ámbitos legalmente integrados del suelo no urbanizable especial.
- Regular las actuaciones y usos en el suelo no urbanizable especial de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial.

CAP.2 ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA. CARACTERIZACIÓN FUNCIONAL Y MODELO DE ORDENACIÓN.

El modelo de evolución urbana y estructura territorial que recoge el DSU es compacto, evitando consumos innecesarios de suelo. No se altera significativamente el núcleo tradicional. En el núcleo urbano se potencia el mantenimiento de la actividad y se impulsa la rehabilitación de edificios o su sustitución por otros integrados en la trama urbana. Se realiza una regulación de los usos industriales y comerciales de forma que se favorece su ubicación en estas zonas siempre y cuando no generen molestias considerables, limitando los aspectos molestos como el nivel de ruido o el tamaño de estos usos.

Dado que el DSU no es un instrumento de planeamiento urbanístico en virtud del artículo 69 bis apartado 11 no se han planteado nuevos crecimientos residenciales. Si bien la moderada demanda residencial existente en Sástago se ve cubierta con los solares que no están edificados y con la renovación de edificaciones en el núcleo consolidado.

La regulación ambiental de la totalidad del municipio se realiza de acuerdo con las diferentes razones que motivan la preservación de cada tipo de suelo.

A esta regulación se añaden otras normativas de ámbito superior al DSU:

- a) Instrumentos de planificación ambiental y territorial de ámbito superior como son el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Ebro, los Lugares de Importancia Comunitaria, las Zonas de Especial Protección de Aves y los Humedales de Importancia Comunitaria..
- b) Leyes de incidencia sectorial en lo relativo a las zonas de afección y protección de carreteras, dominio público hidráulico y vías pecuarias
- c) Otras leyes de carácter sectorial como son las derivadas de los ámbitos de protección de los cauces públicos así como de la Ley de Montes.
- d) Protecciones de fauna como el Cernícalo Primilla
- e) También se añaden los bienes de interés cultural existentes

CAP.3 CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO.

II.3.1 Clasificación del suelo.

Todo el suelo del término municipal de Sástago se ha clasificado, incluido el destinado a sistemas generales en las siguientes clases y categorías:

- Suelo Urbano
- Suelo No Urbanizable Especial
- Suelo No Urbanizable Genérico

Suelo Urbano. Se han clasificado como suelo urbano únicamente aquellos terrenos que:

Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Para delimitar estos suelos se ha realizado un estudio del estado de las infraestructuras y servicios urbanos.

Suelo No Urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas zonas que, en aplicación de los criterios legales actualmente vigentes, se considera necesario preservar de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

- Estar sometidos a algún tipo de protección por planes o directrices jerárquicamente superiores, por la legislación sectorial competente, o por estar sujetos a limitaciones, o servidumbres para la protección del dominio público.
- Por sus valores agrícolas, forestales, o ganaderos, o por sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o a la existencia de riquezas naturales y arqueológicas.
- Presentar graves y justificados riesgos para personas y bienes que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico. De acuerdo con la Ley 4/2013 el Suelo No Urbanizable se divide en dos grandes grupos de categorías sustantivas:
 - Suelo No Urbanizable Especial.
 - Suelo No Urbanizable Genérico.

Además, en determinadas zonas del suelo, pueden existir otras categorías, que introducen protecciones y regulaciones suplementarias.

El suelo No Urbanizable Especial se zonifica en las siguientes categorías:

SNU EN.- Ecosistema Natural:

EN.1.- RED NATURA 2000

EN 1.1 L.I.C "Bajo Martín"

EN 1.2 L.I.C "Barranco de Valdemesón – Azalla"

EN 1.3 L.I.C "Meandros del Ebro"

EN 1.4 L.I.C "Monegros"

EN 1.5 L.I.C "Serreta Negra"

EN 1.6 L.I.C "Sotos y Mejanas del Ebro"

EN 1.7 Z.E.P.A "La Retuerta y Saladas de Sástago"

EN 1.8 Z.E.P.A "Valcuerna, Serreta Negra y Liberola"

EN 1.9 P.O.R.N "Sotos y Galachos del Ebro"

EN 1.10 P.O.R.N "Zona Esteparias de Monegros Sur (Sector Occ.)"

EN.2.- Montes de Utilidad Pública

EN.3.- Humedales/ Saladas

EN.4.- Protección del Cernícalo Primilla

EN.5.- Protección de cauces y barrancos

SNU EC.-Patrimonio Cultural:

SNU ES.- Protecciones Sectoriales y Complementarias:

ES.1.- Carreteras

ES.2.- Vías Pecuaría

II.3.2 Calificación del suelo.

El Suelo Urbano se ha calificado en las siguientes zonas:

- a) Casco Antiguo
- b) Residencial Extensivo
- c) Industrial
- d) Equipamiento y Servicios Urbanos
- e) Espacio Libre de Uso Público

La zona "Casco Antiguo" corresponde a la zona del suelo urbano tradicional del municipio. Fundamentalmente es la zona construida desde los orígenes hasta los años 50.

Dentro del denominado Casco Antiguo existe un pequeño barrio entorno a la Iglesia que por su trazado podría reflejar el pasado medieval y morisco de Sástago. Se trata de una zona con forma de almendra caracterizada por estrechas callejuelas de trazado irregular.



El resto del Casco Antiguo tiene un trazado más regular en el que las parcelas se disponen a lo largo de la calle San Miguel, calle Medio y calle Baja. La calle Baja, actual carretera A221, se bifurca en dos a mitad de recorrido, la calle del Calvario y la calle San Roque, dando esta la continuidad de carretera a la calle Baja.



La zona “Residencial Extensiva” corresponde a la zona situada al noreste, entre la Avenida de las Escuelas y el campo de fútbol. En este ámbito se encuentran algunos equipamientos municipales, y cuya estructura parcelaria y de viales tiene una configuración distinta de la del Casco Antiguo.

En este ámbito conviven edificaciones destinadas a pequeñas viviendas en hilera de una planta en su mayoría con construcciones destinadas a almacenes o talleres. La mayor parte de las viviendas de este ámbito datan de los años 50, fundamentalmente las llamadas “casas baratas”.



Al noreste de esta zona de extensión de Casco podemos encontrar una amplia zona de uso agroganadero, con presencia de diversas construcciones destinadas a naves, almacenes y unas cuantas explotaciones ganaderas. Este ámbito tiene cierto grado de consolidación y urbanización. La calle principal en la que se ubica la cooperativa está urbanizada pero el resto de calles del ámbito son caminos sin urbanizar. Esta zona dispone de abastecimiento pero no de saneamiento, por tanto no reúne las características exigidas para poder clasificarlo como suelo urbano.



La zona industrial del suelo urbano corresponde a las parcelas ocupadas por la empresa Yesiforma y las

centrales 1 y 2 de Electrometalúrgica del Ebro, localizados al sur de la Carreteras A-221 en su entrada al núcleo desde la Zaida y limitando por el sur con el Río Ebro.

Los usos y morfología de la edificación para cada una de esas zonas queda regulada en los correspondientes artículos de las Normas Urbanísticas.

Las construcciones de las centrales se han incorporado al Catálogo de Patrimonio Arquitectónico por tratarse de unas interesantes construcciones de arquitectura industrial de comienzo del siglo XX.

Imagen de los terrenos de Yesiforma y la Central Sástago 1



Imagen de los terrenos de la Central Sástago 2



T.III CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL.

A continuación se adjuntan los cuadros síntesis del DSU de Sástago.

CAP.1 CLASES Y CATEGORIAS DEL SUELO.

CAP.2 CALIFICACION DEL SUELO URBANO

CAP.3 SISTEMAS GENERALES

CAP.1 CLASES Y CATEGORIAS DEL SUELO.

CLASES Y CATEGORIAS DEL SUELO	SUPERFICIE (m2)	
SUELO URBANO	338.443	
CONSOLIDADO	0	
NO CONSOLIDADO	338.443	
SUELO URBANIZABLE	0	
DELIMITADO	0	
NO DELIMITADO	0	
SUELO NO URBANIZABLE	301.130.560	
ESPECIAL	193.700.427	
ESPECIAL-EN.1 (RED NATURA)		
PORN	186.395.081	
LIC	158.019.337	
ZEPA	150.865.321	
ESPECIAL - EN.2 (MONTES UTILIDAD PUBLICA)	12.215.527	
ESPECIAL - EN.3 (HUMEDALES/SALADAS)	5.020.081	
ESPECIAL - EN.4 (CERNICALO PRIMILLA)	301.140.813	
ESPECIAL - ES.1 PROTECCIONES CARRETERAS	2.023.790	
ESPECIAL -ES.2 PROTECCIONES VIAS PECUARIAS	4.400.763	
GENERICICO	107.430.133	
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	301.469.003	

NOTA: La suma de superficies de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable Especial no coinciden con el total porque existen categorías solapadas en un mismo ámbito

CAP.2 CALIFICACION DEL SUELO URBANO

CALIFICACION DEL SUELO URBANO	SUPERFICIE (m2)
SUELO URBANO	338.442,87
CASCO ANTIGUO	121.722,41
RESIDENCIAL EXTENSIVA	53.764,80
INDUSTRIAL	32.240,66
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	37.886,43
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	8.488,87
VIALES	84.339,70

CAP.3 SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE (m2)	m2 / HABITANTE
SUELO URBANO		
ADMINISTRATIVO / CULTURAL	282,98	0,22
RELIGIOSO	502,97	0,40
DEPORTIVO	20.565,88	16,24
SOCIAL	10.798,90	8,53
SANITARIO	275,76	0,22
POLIVALENTE	1.576,96	1,25
SERVICIOS URBANOS (ETAP, EBAR, Gasolinera y centros de transformación)	3.882,98	3,07
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	8.488,87	6,71
SUELO NO URBANIZABLE		
CEMENTERIO	6.536,92	5,16
EDAR	13.822,95	10,92

CONCLUSIÓN.

Con el presente Documento se da por finalizada la Memoria Justificativa de la Delimitación de Suelo Urbano del Término Municipal de Sástago.

Zaragoza, septiembre de 2013



Daniel Moreno Domingo

Arquitecto Colegiado nº 3238 C.O.A.A