

# Normas Urbanísticas Municipales de LA FUENTE DE SAN ESTEBAN



DOCUMENTO DE  
APROBACIÓN PROVISIONAL

AGOSTO 2012

## ÍNDICE GENERAL

### TOMO I

MEMORIA VINCULANTE  
RESUMEN EJECUTIVO  
NORMATIVA REGULADORA  
CATALOGO

### TOMO II

PLANOS DE ORDENACIÓN

### TOMO III

ESTUDIO DE DETALLE ED1

# **Normas Urbanísticas Municipales de LA FUENTE DE SAN ESTEBAN**



**RESUMEN EJECUTIVO**

## ÍNDICE

1. OBJETO _____	3
2. ANTECEDENTES _____	4
2.1. PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE .....	4
3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 130 DEL RUCYL _____	6
4. MODELO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA GENERAL _____	7
5. ORDENACIÓN EN SUELO URBANO _____	10
5.1. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO .....	10
5.2. ACTUACIONES AISLADAS Y ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO .....	12
5.3. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	13
6. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE _____	14
7. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS _____	15



## 1 . OBJETO

Se redacta el presente "Resumen Ejecutivo", documento integrante de las Normas Urbanísticas Municipales de La Fuente de San Esteban, en base a lo definido en texto modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 130. b) 3º:

*...Un "resumen ejecutivo" que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.*

## **2 . ANTECEDENTES**

Con la aprobación inicial del documento de las Normas Urbanísticas Municipales, el Ayuntamiento de La Fuente de San Esteban (Salamanca) inició el proceso de tramitación del planeamiento urbanístico general. Hasta la fecha de aprobación inicial se encontraba vigente el anterior instrumento de planeamiento general, constituido por las Normas Subsidiarias Municipales con fecha de aprobación de 19 de mayo de 1.987.

Por el periodo transcurrido desde la entrada en vigor del planeamiento anteriormente vigente (1987), por los cambios habidos en la legislación urbanística no solo autonómica, sino también estatal, y la numerosa legislación sectorial aparecida y/o modificada en este tiempo, 24 años, se hace necesario la redacción de un documento de planeamiento general adaptado al nuevo marco legal sobre todo en materia medioambiental, de gestión urbanística y de patrimonio cultural.

De forma paralela al trámite urbanístico se inició el trámite ambiental de las NUM de acuerdo a la Ley 9/200, de 28 de abril, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La propuesta de ordenación propicia la consolidación del núcleo urbano existente, la inclusión de zonas para la expansión residencial en áreas de borde del núcleo, y zonas vinculadas a las infraestructuras de comunicación para la expansión industrial. La ordenación igualmente pretende para "El Cruce" (o "Las Cantinas") asumir la realidad compleja que presenta adecuando esta área funcional y tipológicamente consolidada, a la legalidad urbanística.





Simultáneamente se establecen unas condiciones normativas cuyo objetivo es la consecución de un desarrollo urbanístico ordenado y planificado. Con estas bases de partida se ha diseñado una propuesta que armoniza las soluciones técnicas más apropiadas, los condicionantes derivados del medio físico y de la situación urbanística actual de La Fuente de San Esteban, los condicionantes derivados de los proyectos de infraestructuras a su paso por el término municipal han creado nuevas expectativas y oportunidades y consolidado las existentes, y por supuesto, los planteamientos y necesidades expresados por la Corporación Municipal y por los habitantes del término municipal a través de la exposición pública del avance.

### **2 . 1 . PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE**

El marco urbanístico municipal vigente en la actualidad en el término municipal de La Fuente de San Esteban está constituido por las Normas Subsidiarias Municipales con fecha de aprobación 19 de mayo de 1.987. Con las siguientes modificaciones extraídas del archivo de planeamiento urbanístico de la Junta de Castilla y León (<http://www.jcyl.es/Plau/index.jsp>)

FUENTE DE SAN ESTEBAN (LA)

Código INE: 37135 (0077.0 km2)

Libro	Instrumento	Fecha de publicación	Fecha de acuerdo	Título	
PU	NS		19/05/1987	NS MUNICIPALES	 
PU	NS	<b>18/01/1996</b>	30/11/1995	MODIFICACION 1	 



### **3 . CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 130 DEL RUCYL**

Las NUM establecen la ordenación general en todo el territorio municipal de La Fuente de San Esteban y la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado.

EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS NUM ES TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL, AFECTANDO DIRECTAMENTE A TODOS LOS PROPIETARIOS DE SUELO DENTRO DEL MUNICIPIO DE LA FUENTE DE SAN ESTEBAN.

LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA Y MODIFICA LA VIGENTE EN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL.

CON EL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL DE LAS NUM SE PRODUCE LA SUSPENSIÓN DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL. LA SUSPENSIÓN SE MANTIENE HASTA LA ENTRADA EN VIGOR DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE LA HA MOTIVADO, LAS NUM, O COMO MÁXIMO DURANTE LOS DOS AÑOS SIGUIENTES A LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE PLENO EN EL QUE SE PRODUJO LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS.

NO PROCEDE LA DELIMITACIÓN SOBRE PLANO DE LOS ÁMBITOS DONDE SE MODIFIQUE LA ORDENACIÓN NI DONDE SE SUSPENDAN LAS LICENCIAS YA QUE SUPONE TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL.



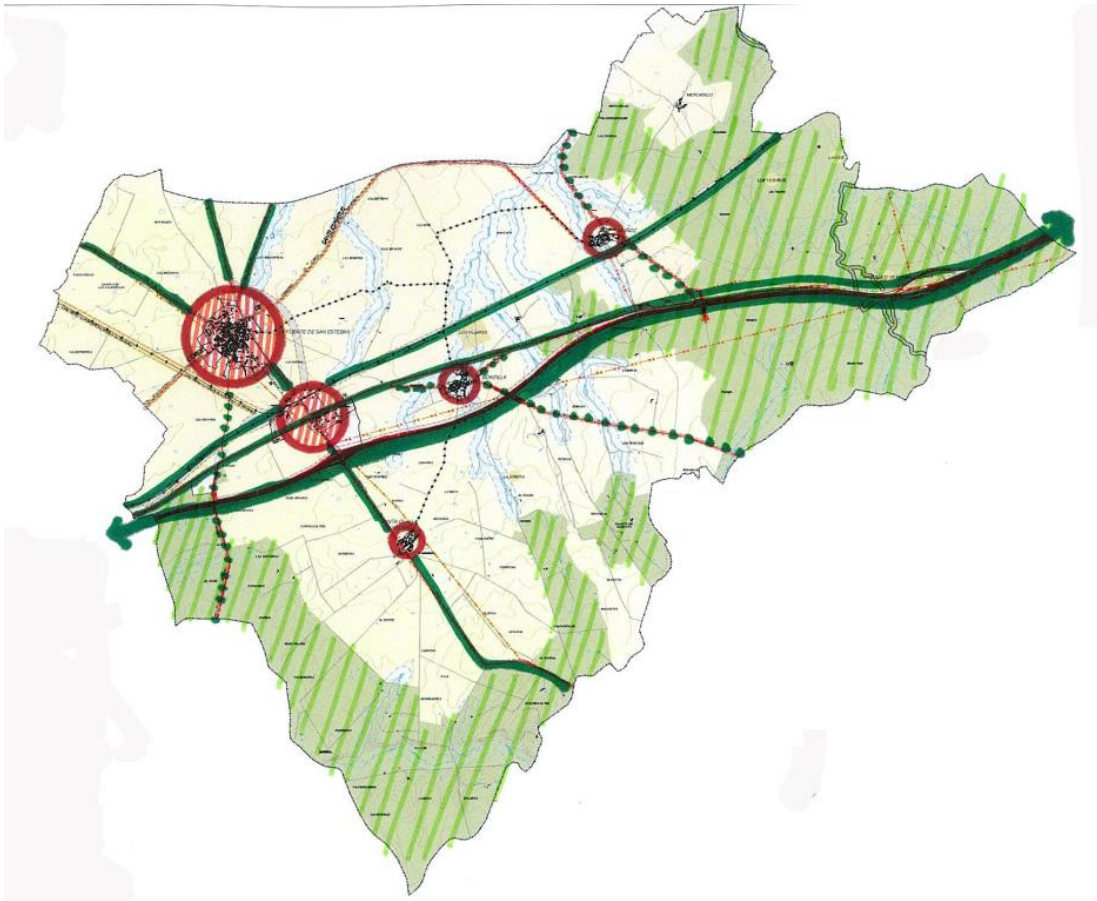
## **4 . MODELO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA GENERAL**

El municipio de La Fuente de San Esteban se localiza en la zona central de la provincia de Salamanca a 54 Km de la capital provincial y dentro de su partido judicial pero muy influenciado por la cercanía de Ciudad Rodrigo escasamente a cuarenta minutos de distancia por autovía. El término, con una superficie de 77 Km<sup>2</sup>, se caracteriza por la presencia de importantes vías de comunicación rápida que lo atraviesan en dirección este-oeste y que se enlazan el centro peninsular con Portugal. Por la existencia de cuatro núcleos de población al que se suma el enclave de "El Cruce" surgido por la oportunidad generada en la confluencia de los ejes de comunicación territorial. Y en relación con el medio natural nos encontramos ante un espacio de transición donde se entremezclan los campos de cultivo con los aprovechamientos ligados a la dehesa. Los espacios roturados son muy importantes en el territorio y funcionalidad de La Fuente de San Esteban, dando cuenta de un aprovechamiento agrícola de entidad que ha acompañado a la importante especialización ganadera que identifica la comarca. Se trata por tanto de un paisaje fuertemente humanizado donde la presión de usos ha dejado una huella indeleble que se ha ido reforzando hasta épocas muy recientes. También resulta de interés destacar la red hidrológica y la red de vías pecuarias presentes en el término.

La configuración del modelo territorial no es, ni mucho menos, un proceso sencillo. La evolución del sistema territorial es fruto de la interrelación entre el sistema físico y el contexto socioeconómico de cada momento. Las modificaciones en cualquiera de estos elementos propician un proceso de reajuste que, en último extremo, explica el modelo territorial.

El sistema físico que compone el modelo territorial está integrado por varios elementos: a) el sistema de asentamientos existentes (núcleos de población); b) el sistema relacional: red viaria, que permite la conexión entre los núcleos de población y c) la configuración geomorfológica y paisajística del medio sobre el que se asienta.

La valoración del contexto territorial en el que se inserta La Fuente de San Esteban no puede pasar por alto la necesidad de aprovechar de forma eficiente las ventajas que representan su actual nivel de desarrollo, su actividad urbana, su posición en el territorio. En este sentido el mayor desafío de estas Normas consiste en la implementación de un modelo territorial capaz de aunar su condición de espacio de interés agropecuario de la dehesa, de interés agrícola, y de espacio de oportunidad residencial e industrial.



La ordenación se plantea en torno a un principio básico: establecer para cada tipo de suelo la clasificación que responda a su vocación funcional y la creación de nuevos espacios urbanos de calidad, desarrollados a partir del sistema de asentamientos primigenios, localizando el suelo urbanizable únicamente en los espacios de mayor dinamismo y con mayor capacidad de acogida que es Trespaderne. Se propicia un modelo globalmente eficiente con un consumo responsable y racional de los recursos territoriales de suelo.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales adaptan la propuesta de intervención a la realidad urbana y necesidades de cada una de las entidades de población del municipio diferenciándose claramente el eje entre La Fuente de San Esteban y El Cruce que alberga las propuestas de crecimiento urbanístico.

Estas Normas consolidan definitivamente esta estrategia de ordenación propiciando las condiciones suficientes como para asumir la demanda, tanto residencial como industrial, generada en la comarca. La estructura propuesta enfatiza, consolida y extiende la clasificación urbanística precedente, sin olvidar la necesaria coherencia y continuidad de los desarrollos previstos, como fórmula para evitar los problemas relacionados con la desarticulación territorial, mediante una clasificación continua que propicia la articulación del espacio urbano previsto.

<b>LA FUENTE DE SAN ESTEBAN</b>					
Clasificación de suelo		Localización		Superficies parciales (Has)	Superficies totales (Has)
Suelo urbano	Consolidado	La Fuente de San Esteban		45,78	77,12
		Boadilla	Núcleo	10,04	
			Zona de "El Cruce"	9,90	
		Muñoz	5,90		
	Santa Olalla de Yeltes	5,50			
	No consolidado	La Fuente de San Esteban		1,57	14,65
		Boadilla	Núcleo	1,28	
Zona de "El Cruce"			11,80		
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>					<b>91,77</b>
Suelo urbanizable		general		43,30	
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>					<b>43,30</b>
Suelo Rústico	Común				2935,26
	Común Policía Confederación Hidrográfica				755,57
	Protección cultural				41,32
	Protección de infraestructuras				587,67
	Protección natural				24,54
	Protección Agropecuaria				3236,21
<b>TOTAL SUELO RÚSTICO</b>					<b>7.715,64</b>
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>					<b>7.850,71</b>

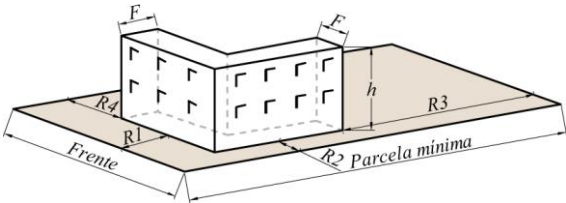
## 5 . ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

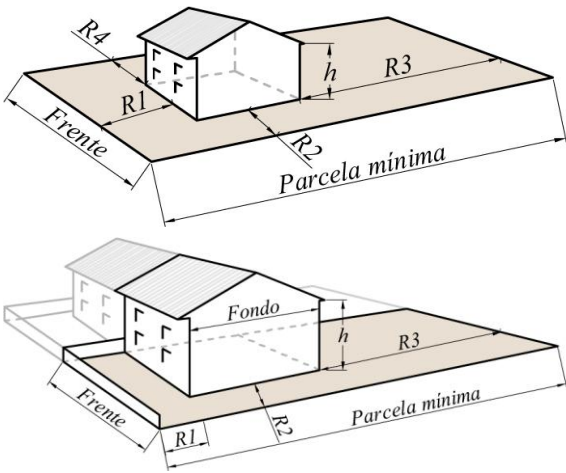
### 5 . 1 . PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO

	<b>TIPOLOGÍA</b>	Casco centro
	<b>PARCELA MÍNIMA</b>	60 m <sup>2</sup>
	<b>FRENTE MÍNIMO</b>	6 m.
	<b>EDIFICABILIDAD</b>	En función del sólido capaz
	<b>FONDO MÁXIMO</b>	En planta baja no se regula Resto 15 m
	<b>ALTURA ALERO (h)</b>	7,5 m; baja +1+bajocubierta
	<b>OCUPACIÓN PARC.</b>	Parcelas menores de 200 m <sup>2</sup> no se regula Resto 80%
<b>RESIDENCIAL CENTRO</b>		

	<b>TIPOLOGÍA</b>	Unifamiliar adosada
	<b>PARCELA MÍNIMA</b>	120 m <sup>2</sup>
	<b>FRENTE MÍNIMO</b>	6 m
	<b>EDIFICABILIDAD</b>	1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	<b>FONDO MÁXIMO 1</b>	En planta baja no se regula
	<b>FONDO MÁXIMO 2</b>	Resto de plantas 15 m
	<b>ALTURA ALERO (h)</b>	7,5 m; baja +1+bajocubierta
	<b>OCUPACIÓN PARC.</b>	80%
<b>RETRANQUEO (R)</b>	No se establece.	
<b>RESIDENCIAL 2: TIPOLOGIA UNIFAMILIAR ADOSADA</b>		

	<b>TIPOLOGÍA</b>	Unifamiliar aislada
	<b>PARCELA MÍNIMA</b>	300 m <sup>2</sup>
	<b>FRENTE MÍNIMO</b>	10 m
	<b>EDIFICABILIDAD</b>	1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	<b>FONDO MÁXIMO</b>	En función de la ocupación
	<b>ALTURA ALERO (h)</b>	7,5 m; baja +1+bajocubierta
	<b>OCUPACIÓN PARC.</b>	80%
	<b>RETRANQUEO (R)</b>	No se establece, sin perjuicio de aplicación de normativa sectorial.
<b>RESIDENCIAL 2: TIPOLOGIA UNIFAMILIAR AISLADA</b>		

	<b>TIPOLOGÍA</b>	Bloque
	<b>PARCELA MÍNIMA</b>	700 m <sup>2</sup>
	<b>FRENTE MÍNIMO</b>	30 m.
	<b>EDIFICABILIDAD</b>	1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	<b>ALTURA ALERO (h)</b>	10,5 m; baja +2+bajocubierta
	<b>FONDO</b>	Bloque abierto de fondo máximo 20 m sin perjuicio de aplicación de las condiciones de ocupación máxima
	<b>OCUPACIÓN PARC.</b>	80%
	<b>RETRANQUEO (R1)</b>	No se establece, sin perjuicio de aplicación de normativa sectorial.
	<b>RETRANQUEO (R2)</b>	
	<b>RETRANQUEO (R3)</b>	
<b>RETRANQUEO (R4)</b>		
<b>RESIDENCIAL 2: TIPOLOGIA MULTIFAMILIAR EN BLOQUE</b>		

	<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada o pareada
	<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Zona Residencial 480 m <sup>2</sup>
	<b>FRENTE MÍNIMO</b>	10 m zona residencial
	<b>EDIFICABILIDAD</b>	0,41 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> zona residencial 0,63 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> zona industrial
	<b>ALTURA ALERO (h)</b>	4,5 m uso residencial, baja + bajocubierta Otros usos: 7 m a cara interior de cercha, 12,5 m desde rasante a la parte inferior del alero. Baja +1
	<b>FONDO</b>	No se regula sin perjuicio de aplicación de retranqueos y de ocupación máxima
	<b>OCUPACIÓN PARC.</b>	40% zona residencial 70% zona industrial
	<b>RETRANQUEO (R1)</b>	3 m.
	<b>RETRANQUEO (R2)</b>	3 m. 4 m en el caso de pareada
	<b>RETRANQUEO (R3)</b>	3 m.
	<b>RETRANQUEO (R4)</b>	3 m. 0 en el caso de pareada
	<b>LAS CANTINAS</b>	

	<b>TIPOLOGÍA</b>	Nave aislada o adosada	
	<b>PARCELA MÍNIMA</b>	500 m <sup>2</sup>	
	<b>FRENTE MÍNIMO</b>	15 m.	
	<b>EDIFICABILIDAD</b>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	<b>ALTURA ALERO (h)</b>	12,00 m	
	<b>FONDO</b>	No se regula sin perjuicio de aplicación de retranqueos y de ocupación máxima	
	<b>OCUPACIÓN PARC.</b>	70%	
	<b>RETRANQUEO a frente</b>	10 m	
	<b>RETRANQUEO a fondo</b>	5 m.	
	<b>RETRANQUEO lateral en caso de tipología aislada</b>	4 m	
<b>INDUSTRIAL</b>			

## 5.2. ACTUACIONES AISLADAS Y ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO				
Nº actuación	Localización: núcleo	Tipo	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ordenanza
AA1	La Fuente de San Esteban	urbanización	5.429	Residencial 2 Equipamiento colectivo Espacio libre público
AA2	Boadilla	Normalización y urbanización	2.736	Residencial Centro
AA3	La Fuente de San Esteban	Normalización y urbanización	9.625	Industrial
AA4	La Fuente de San Esteban	Normalización y urbanización	22.008	Industrial
AA5	La Fuente de San Esteban	Normalización y urbanización	23.192	Industrial

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO				
Nº actuación	Localización: núcleo	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ordenanza	Condiciones
Ed-1	La Fuente de San Esteban	5.429	Centro	Máximo 6 viviendas

### 5.3. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
nº sector	denominación sector núcleo	uso predominante	superficie (m <sup>2</sup> )	índice máx. de densidad de edificación (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	densidad máx. de edificación (m <sup>2</sup> )	nº máx de viviendas (viv)	Mín. % protección pública
U1	Comandancia La Fuente de San Esteban	residencial	8.005,42	0,50	4.002,71	24	30% edificabilidad residencial
U2	La Estación La Fuente de San Esteban	residencial	7.671,76	0,50	3.835,88	23	30% edificabilidad residencial
U3	La Calzada Boadilla	residencial	12.380,00	0,50	6.415	38	30% edificabilidad residencial
U4 Od	Las Cantinas Boadilla	Residencial	118.042,25	0,3915	46.209	146	justificada supresión
TOTAL VIVIENDAS						199	

## 6. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE

<b>SUELO URBANIZABLE</b>							
nº sector	denominación sector	uso predominante	superficie (m <sup>2</sup> )	índice máx. de densidad de edificación (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	densidad máx. de edificación (m <sup>2</sup> )	nº máx de viviendas (viv)	Mín. % protección pública
UR1	Valdequintana	residencial	16.621,00	0,50	8.310,50	49	30% edificabilidad residencial
UR2	El Cardenal	residencial	25.346,55	0,50	12.596,28	75	30% edificabilidad residencial
UR3	Las Regueritas	residencial	24.830,00	0,50	12.415,00	74	30% edificabilidad residencial
UR4	El Juncal	residencial	38.341,25	0,50	18.330,63	109	30% edificabilidad residencial
UR5	Los Carriles II	residencial	12.319,00	0,50	5.813,50	34	30% edificabilidad residencial
UR6	Los Carriles I	residencial	17.143,00	0,50	8.571,50	51	30% edificabilidad residencial
UR7	El Coso	Colectivo espectáculo reunión	52.663,00	0,50	26.331,50	35	30% edificabilidad residencial
UR8	La Fábrica	Industrial	165.910,	0,50	82.955,31	103	30% edificabilidad residencial
UR9	El Majadal	Industrial	79.802,41	0,50	39.901,21	--	uso no permitido
<b>TOTAL</b>						<b>530</b>	



## 7 . LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS

<b>CUADRO RESUMEN DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>			
Nº catalogo	Denominación	Localización	Grado de Protección
Vías pecuarias			
VP-01	Cordel de Sancti-Spíritus	Término municipal	VIA PECUARIA
Yacimientos arqueológicos			
YA-1.1	Los Villares	Término municipal	B
YA-1.2	Teso Grande	Término municipal	B
YA-1.3	Iglesia de San Bernardo	Boadilla	B
YA-2.1	Las Calderonas	Término municipal	B
YA-2.2	Iglesia de San Esteban	La Fuente de San Esteban	B
YA-3.1	La Vide	Término municipal	B
YA-3.2	Castillejo de Huebra	Término municipal	B
YA-3.3	Los Tesoros	Término municipal	B
YA-3.4	Iglesia de San Pedro	Muñoz	B
YA-3.5	Ermita del Humilladero	Término municipal	C
YA-4.1	La Ermita	Término municipal	B
YA-4.2	Iglesia de Santa Eulalia	Santa Olalla de Yeltes	B
Edificios y elementos			
GN-01	Línea férrea Fuente de San Esteban-La Fregeneda	Ámbito supramunicipal	INTEGRAL BIC
GN-02	Iglesia Parroquial	La Fuente de San Esteban	INTEGRAL
GN-03	Iglesia de San Pedro	Muñoz	INTEGRAL
GN-04	Iglesia de Santa Eulalia y cementerio	Santa Olalla de Yeltes	INTEGRAL
GN-05	Iglesia de San Bernardo	Boadilla	INTEGRAL
GN-06	dintel labrado	Muñoz	INTEGRAL BIC (declaración genérica)
GN-07	dintel labrado	Muñoz	INTEGRAL BIC (declaración genérica)
GN-08	Puente sobre el arroyo Tumbafrailles	Término municipal	INTEGRAL
GN-09	Edificio de pasajeros de la Estación	La Fuente de San Esteban	AMBIENTAL
GN-10	Edificio de la Harinera		AMBIENTAL