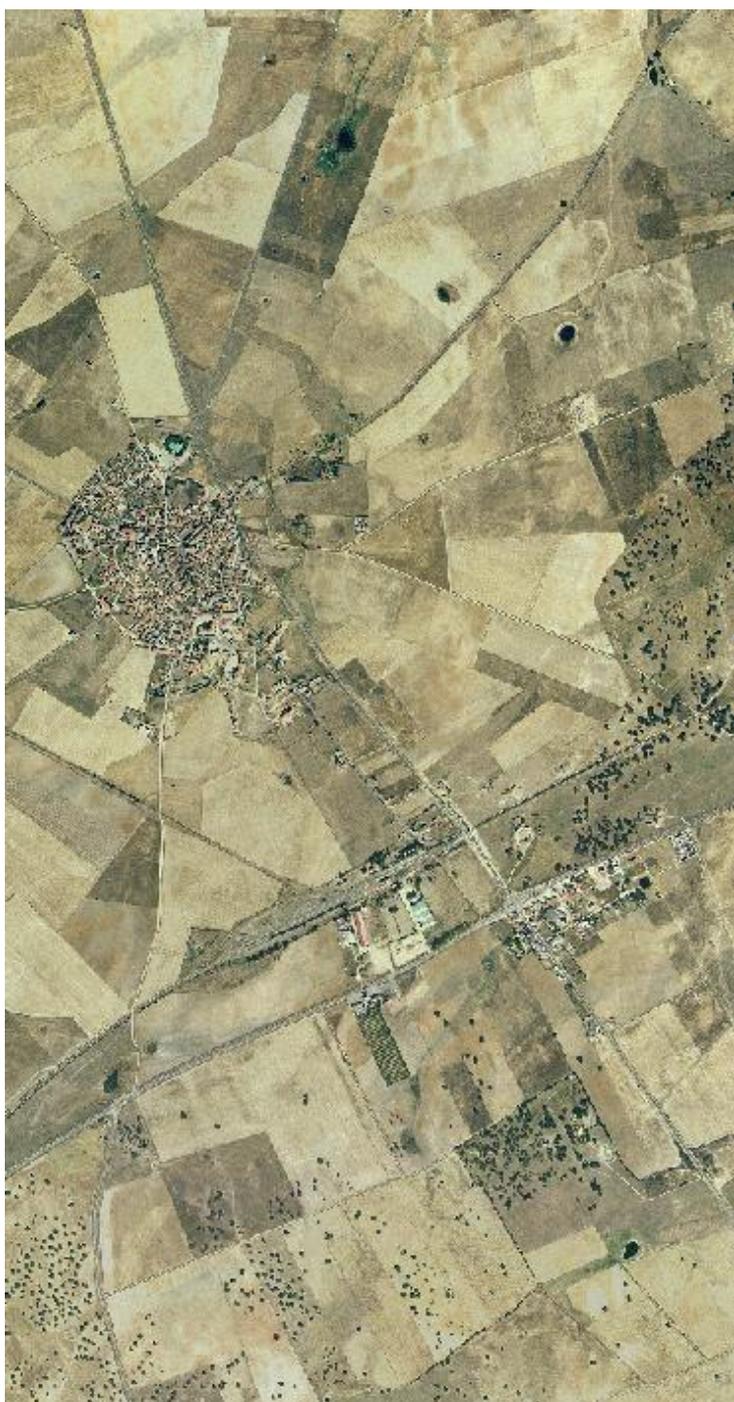


Normas Urbanísticas Municipales de LA FUENTE DE SAN ESTEBAN



DOCUMENTO DE
EXPOSICIÓN PÚBLICA

DICIEMBRE 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



MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	4
2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	6
2.1. OBJETIVOS GENERALES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	6
2.2. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN	7
3. MODELO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA GENERAL	10
3.1. PROPUESTA DE LA FUENTE DE SAN ESTEBAN	10
3.2. INSERCIÓN TERRITORIAL	12
3.2.A. LAS OPORTUNIDADES DERIVADAS DE LA UBICACIÓN EN EL CORREDOR TRANSEUROPEO	12
3.2.B. ORDENACIÓN URBANÍSTICA TERRITORIAL, LOS MUNICIPIOS LÍMITROFES	13
3.2.C. EL ENCLAVADO DE MOZARBITOS	15
4. SUELO URBANO	17
4.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	17
4.1.A. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	17
4.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	18
4.2.A. BOADILLA, MUÑOZ Y SANTA OLALLA DE YELTES	18
4.2.B. EL CRUCE	19
4.2.C. LA FUENTE DE SAN ESTEBAN	21
4.2.D. ORDENANZAS, CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN	21
4.2.E. DEFINICIÓN USOS PORMENORIZADOS	27
4.2.F. ACTUACIONES AISLADAS	27
4.2.G. ESTUDIO DE DETALLE ED-1 EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	29
4.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	29
5. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL URBANIZABLE	31
5.1. OBJETIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	31
5.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CLASIFICACIÓN	32
5.3. JUSTIFICACIÓN DE LA DEMANDA	36
5.3.A. PUNTO DE PARTIDA	36
5.3.B. ANÁLISIS DE LA TENDENCIA DEMOGRÁFICA	36
5.3.C. OFERTA DE VIVIENDA, DINÁMICA DEL PARQUE DE VIVIENDAS	39
5.3.D. CONCLUSIONES. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	42
5.4. JUSTIFICACIÓN DE LA COLINDANCIA	45
5.5. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 81 RUCYL	46
5.6. CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE	47
6. LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS	48
6.1. EL SISTEMA VIARIO	48

6.1.A. RESPECTO A LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUE ESTABLECE LA NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE DE CARRETERAS.....	49
6.1.B. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	50
6.1.C. FUTURA VARIANTE	51
6.2. LOS SERVICIOS URBANOS	51
6.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	52
6.4. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	54
7. SUELO RÚSTICO	55
7.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO	55
7.2. DESCRIPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO. MODELO TERRITORIAL	57
7.3. CONDICIONES NORMATIVAS EN SUELO RÚSTICO	59
7.3.A. GENERAL.....	59
7.3.B. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN SUELO RÚSTICO	59
7.3.C. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	60
7.3.D. EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE USOS	60
7.3.E. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN Y SUPERFICIE	61
7.3.F. EN RELACIÓN CON LAS INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.....	61
7.3.G. EL ENTORNO DE LA ESTACIÓN	62
7.3.H. EN RELACIÓN CON LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN	64
7.3.I. USOS MINEROS.....	64
8. NORMATIVA SECTORIAL	66
8.1. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS	67
8.2. LEGISLACIÓN SOBRE FERROCARRIL	68
8.2.A. PROYECTO LÍNEA DE ALTA VELOCIDAD A PORTUGAL	68
8.3. LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.....	69
8.4. LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL	71
8.4.A. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS	71
8.4.B. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE MONTES, HUMEDALES Y VÍAS PECUARIAS.....	72
8.4.C. DE LA RED NATURA 2000.....	72
8.4.D. SOBRE LAS ZONAS DE IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA CIGÜEÑA NEGRA.....	73
8.4.E. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE PREVENCIÓN AMBIENTAL.....	74
9. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS	75
9.1. BIENES DE INTERÉS CULTURAL	76
9.2. SOBRE EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	78
9.2.A. GRADOS DE PROTECCIÓN, PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	80
9.3. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS	81
10. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	82

11. LA PROPUESTA EN NÚMEROS	83
12. COHERENCIA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN REGIONAL DEL VALLE DEL DUERO.	84
13. CAMBIOS DERIVADOS DEL TRÁMITE AMBIENTAL.	86
13.1. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS	86
13.2. DIAGNÓSTICO ACÚSTICO.	87
14. SECTOR UR12 "LAS CANTINAS"	91
14.1. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA EN EL SECTOR "LAS CANTINAS"	92
14.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN (RUCYL)	94
14.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998, DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS Y SU REGLAMENTO (D. 217/2001, DE 30 DE AGOSTO), EN RELACIÓN CON LAS BARRERAS URBANÍSTICAS.	97
14.4. ESTUDIO ECONÓMICO	98

1 . ANTECEDENTES

El presente documento responde a la necesidad de adaptación de la propuesta de de las Normas Urbanísticas (NUM) del municipio de La Fuente de San Esteban a las determinaciones contenidas en el marco normativo urbanístico autonómico vigente: Ley de Urbanismo de Castilla y León (texto modificado por la Ley 4/2008) y Reglamento de Urbanismo (texto modificado por el Decreto 45/2009).

No se han producido cambios sustanciales en la ordenación urbanística del modelo urbano y territorial establecido para el municipio en el documento aprobado provisionalmente que incorporaba los cambios derivados del proceso de participación y los cambios, únicamente en la normativa reguladora, por expreso deseo y criterio municipal.

En particular, las Normas contienen los documentos exigidos por el artículo 130 del Reglamento de Urbanismo "*Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales*":

- Documentos de información, análisis y diagnóstico necesarios para servir de soporte a las determinaciones de las Normas y realizar su evaluación ambiental. Incorpora memoria informativa y planos de información. El documento de información se edita en tomo independiente. En base al RUCyL deberá incorporar el Informe de Sostenibilidad Ambiental (en adelante ISA). Como en la fecha de presentación de la fase de Información no se era obligatorio el trámite ambiental, éste se incorpora al documento de las NUM para aprobación definitiva en tomo independiente.
- La memoria vinculante, que expresa y justifica los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido. Incluye el resumen ejecutivo.
- La normativa reguladora, que recoge las determinaciones escritas de carácter obligatorio.
- Los planos de ordenación, que recogen las determinaciones gráficas a escala 1:10.000 para el conjunto del término municipal y a escala 1:1.000 para el suelo urbano consolidado y para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con ordenación detallada.
- El catálogo, que recoge todas las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos del término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados. El catálogo incluye la información suficiente para identificar cada uno de sus elementos y los valores singulares que justifican su catalogación, con las medidas de protección, conservación y recuperación procedentes en cada caso.

La memoria que a continuación se presenta pretende dar cumplimiento a lo enunciado en el segundo punto de la relación anterior; en concreto:

- Relación de los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas.
- Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, incluida la clasificación del suelo con el detalle de la superficie incluida en cada clase y categoría, así como las dotaciones urbanísticas existentes y previstas.
- Relación de las demás determinaciones de las Normas que resulten relevantes en función de sus objetivos y propuestas de ordenación.
- Objetivos y propuestas de ordenación.

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 este 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.

2 . OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Para la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de La Fuente de San Esteban se han establecido una serie de objetivos generales que se traducen en propuestas de ordenación para las distintas clases de suelo municipal.

2 . 1 . OBJETIVOS GENERALES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Las Normas Urbanísticas de La Fuente de San Esteban asumen los cuatro objetivos generales enunciados en la Exposición de Motivos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora LUCyL):

- Reducción de la complejidad normativa. Se pretende elaborar un documento que, desde un punto de vista formal, sea de fácil comprensión y manejo; respecto a su contenido, se quiere conseguir una propuesta de ordenación lo más clara y sencilla posible que facilite su aplicación.
- Adaptación de la normativa urbanística a la capacidad de gestión municipal de La Fuente de San Esteban, un espacio rural con valores propios para el que deben arbitrarse medidas de ordenación adecuadas que orienten la toma de decisiones municipal.
- Incorporación a la actividad urbanística de los principios de transparencia administrativa, cohesión social y de la protección del medio ambiente y del patrimonio.
- Definición de un modelo urbanístico acorde a las singularidades municipales, aprovechando la flexibilidad otorgada por la legislación autonómica.

Igualmente se asumen las cinco estrategias que han orientado los cambios introducidos por la Ley4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo (a partir de ahora LMUS) sobre la LUCyL:

- Apoyo a la política de vivienda.
- Profundización en la exigencia de calidad de vida.
- Garantizar el acceso a la información.
- Mejorar los mecanismos de coordinación administrativa.
- Simplificar la normativa y hacerla más ágil y eficaz.

Asimismo, las Normas se diseñan para alcanzar los objetivos generales señalados en el apartado 3 del artículo 5 "*Actividad urbanística pública*" del Reglamento de Urbanismo":

- Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo con el interés general y a la función social de la propiedad.
- Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible que favorezca:

- El desarrollo equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales.
- El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del sistema productivo.
- El derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible.
- La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales. La integración de los sistemas de infraestructuras y la previsión de dotaciones.
- La mejora de la calidad de vida de la población.
- La igualdad de trato y oportunidades para todas las personas.
- La protección del medio ambiente.
- La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos.
- La protección del patrimonio cultural y el paisaje.
- La protección del medio rural y la puesta en valor del suelo rústico, el paisaje y el patrimonio etnológico.
- La mejora de la calidad urbana.
- Impedir la especulación del suelo.
- Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.
- Garantizar la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística entre todos los propietarios afectados por la misma.
- Promover la colaboración administrativa, fomentar la iniciativa privada y la participación social.

2 . 2 . CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

De acuerdo con las conclusiones contenidas en el documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial, se resumen a continuación, las líneas principales de la futura ordenación urbanística para cada una de las clases de suelo en que se divide el territorio municipal de La Fuente de San Esteban. Con esta ordenación se pretende subsanar los problemas y las debilidades, poniendo en valor los puntos fuertes detectados en el municipio durante los trabajos de análisis y diagnóstico, potenciando los recursos urbanos y territoriales del municipio.

Completar y estructurar la trama de cada uno de los asentamientos urbanos, subsanando las deficiencias de conexión existentes y resolviendo las necesidades de dotaciones urbanísticas públicas.

Favorecer el carácter compacto de los núcleos de población, frenando los procesos de extensión discontinua de la edificación, insostenibles tanto desde una perspectiva económica como medioambiental.

Organizar el espacio público, potenciando la conexión peatonal entre los distintos espacios libres y los equipamientos urbanos.

Mantener la estructura y la trama urbanas características de los núcleos, resultado del origen y evolución histórica de las entidades.

Establecer una normativa específica para cada tipo edificatorio lo suficientemente flexible para permitir el mantenimiento de la diversidad arquitectónica.

Definir unas condiciones que posibiliten tanto las sustituciones, en la línea de la rehabilitación y mejora, como las nuevas construcciones en su integración con el paisaje.

Fomentar la pervivencia de invariantes tipológicas en las sustituciones que se realicen en el casco urbano, favoreciendo la rehabilitación y el mantenimiento de ciertos elementos arquitectónicos representativos de las tipologías tradicionales.

Reorganizar los usos urbanos de acuerdo con las necesidades y actividades actuales, teniendo además en consideración las previsiones futuras.

Orientar el crecimiento de La Fuente de San Esteban, favoreciendo el desarrollo residencial de los vacíos interiores y de aquellos ámbitos contiguos al asentamiento urbano consolidado en los que se concentra la demanda y que cuentan con mayores facilidades para ser incorporados al crecimiento urbano municipal (proximidad a las infraestructuras urbanas, horizontalidad del terreno, etc.).

Prever suelo para la expansión industrial del término en aquellas zonas donde ya se encuentran localizados estos usos y principalmente vinculados a los corredores de transporte que atraviesan el territorio municipal en sentido E-O. Por su parte, el suelo que se reserva para la expansión industrial se ubica al sur de la población de La Fuente, en la zona conocida como El Cruce, en las inmediaciones de los principales corredores de transporte que atraviesan el territorio municipal en sentido E-O. Se aprovecha así la cierta especialización funcional existente en este sentido y las mayores aptitudes de este ámbito derivadas de su alta accesibilidad y la preexistencia de usos industriales en la zona. La segunda opción para la localización de suelo de uso industrial se ubica en suelo de titularidad municipal al sur oeste de núcleo de La fuente de San Esteban igualmente vinculado a los principales corredores de transporte, autovía A-62, carretera nacional N-620 y la carretera de Yeltes a la Fuente de San Esteban. Su ubicación responde a la necesidad de estos uso de alta accesibilidad, a la disponibilidad por ser terrenos de propiedad municipal y a la conveniencia de separar los usos exclusivamente industriales del suelo urbano.

Mención aparte merece el asentamiento predominantemente residencial consolidado en la misma zona y conocido como Las Cantinas. Aquí, en suelo perteneciente al anejo de Boadilla, hace ya décadas que se vienen levantando numerosas construcciones vinculadas a la prestación de servicios en un cruce de caminos. El objetivo aquí es regularizar lo ya edificado (asegurando su adecuación a los estándares urbanísticos fijados por la legislación autonómica) y acotar su ámbito de expansión.

Para el resto de las poblaciones municipales, los pequeños asentamientos de Boadilla, Muñoz y Santa Olalla de Yeltes, las Normas se limitan a validar sus límites actuales y a proponer intervenciones puntuales en su interior para mejorar o completar la urbanización en aquellos ámbitos en los que se ha estimado necesario.

Articular un régimen de usos y de edificación para cada una de las categorías del suelo rústico que garantice el desarrollo de las actividades productivas y asegure al mismo tiempo la protección del medio natural. La ordenación, que se acomoda en todo caso a las afecciones derivadas de la copiosa normativa sectorial concurrente, parte aquí del reconocimiento de la calidad ambiental de los ámbitos no edificados y de la necesidad de preservarlos de la urbanización con carácter general, revalorizando al tiempo su potencial como espacios de recreo.

Clasificar la totalidad del término municipal, delimitando áreas de suelo urbano, urbanizable y rústico, con el fin de determinar el régimen urbanístico más adecuado a las características y aptitudes de cada porción del territorio.

3 . MODELO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA GENERAL

3 . 1 . PROPUESTA DE LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

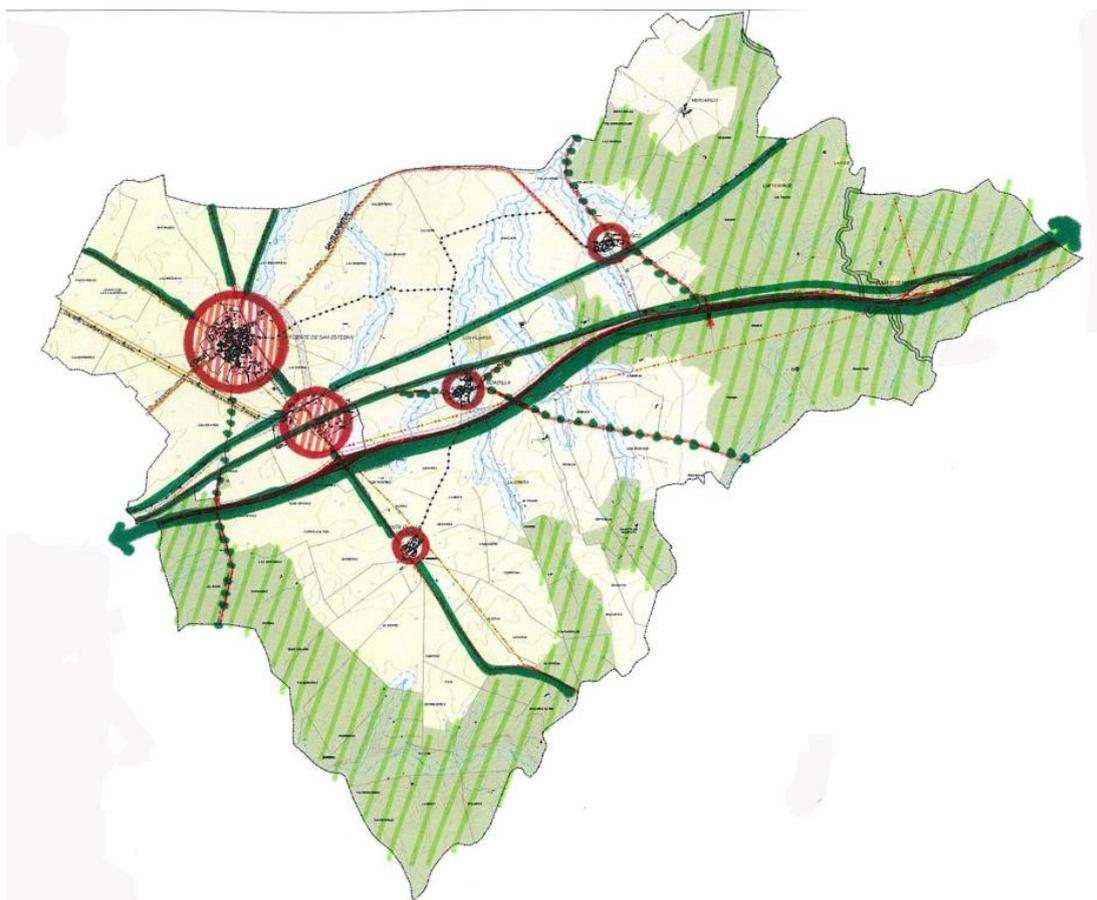
La configuración del modelo territorial no es, ni mucho menos, un proceso sencillo. La evolución del sistema territorial es fruto de la interrelación entre el sistema físico y el contexto socioeconómico de cada momento. Las modificaciones en cualquiera de estos elementos propician un proceso de reajuste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

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, dentro de su partido judicial pero muy influenciado por la cercanía de Ciudad Rodrigo, que se sitúa a unos cuarenta minutos de distancia por autovía. El término, con una superficie de 77 Km², 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.

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 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 existentes, localizando el suelo urbanizable únicamente en el espacio de mayor dinamismo y con mayor centralidad: el núcleo de La Fuente. 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 de otros usos, generada en el ámbito territorial más próximo. 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.

3.2. INSERCIÓN TERRITORIAL

3.2.a. ***LAS OPORTUNIDADES DERIVADAS DE LA UBICACIÓN EN EL CORREDOR TRANSEUROPEO***

Uno de los aspectos que se considera específicamente es la capacidad del núcleo de La Fuente de San Esteban como nodo de articulación territorial en el corredor transeuropeo E80/A62, un aspecto de carácter **estratégico supramunicipal que hay que vincular a la oferta de actividades logísticas y de intermodalidad** que puedan desarrollarse en el ámbito territorial del Plan Regional del Valle del Duero. Cabe destacar la consideración de La Fuente como núcleo de interés territorial, un punto de ruptura de carga próximo a la frontera portuguesa y al núcleo de Ciudad Rodrigo. Esta funcionalidad vinculada a la ubicación geográfica del municipio en un cruce de caminos de cierta entidad no es nueva. La ubicación de la estación de ferrocarril sobre la línea Fuentes de Oñoro o el antiguo trazado ferroviario de la línea de La Fregeneda ponen en evidencia la vocación de intercambio y referencia en el sistema regional de comunicaciones.

La capacidad de este enclave como nodo de referencia en el sistema de comunicaciones se ha visto relanzada con la puesta en servicio del nuevo trazado de la autovía a Portugal (A-62) y el proyecto de trazado de la línea ferroviaria de Alta Velocidad. En ambos casos se trata de infraestructuras de comunicación de alta capacidad y de interés regional, nacional e internacional. Sin duda las actividades vinculadas a los servicios complementarios de las infraestructuras de transporte: logística, intercambios intermodales... tienen una excelente ubicación en La Fuente de San Esteban.

Desde el punto de vista físico se configura un corredor en sentido transversal Este-Oeste que recorre todo el término municipal y que propicia una óptima inserción del municipio en las redes de comunicaciones. Sobre este corredor se insertan los trazados de las infraestructuras de comunicación ya existentes: el actual trazado ferroviario de la línea a Fuentes de Oñoro, el antiguo trazado de la N-620 y más hacia el sur el trazado de la autovía A-62 configuran un ámbito con una accesibilidad inmejorable.

Los terrenos ubicados en este corredor cuentan con una infraestructura de comunicación óptima que, en los próximos años, aún se verá mejorada con la puesta en servicio de la línea ferroviaria de alta velocidad. Esta circunstancia constituye un factor esencial y particularmente atractivo para la ubicación tanto de las actividades industriales tradicionales (industrias, almacenes...) como de otras actividades más novedosas como los usos logísticos. En este ámbito se configura un corredor que cuenta con una doble fachada (hacia la autovía y hacia la línea de ferrocarril), una ubicación excepcional para el desarrollo de actividades que precisen de un amplio espacio extraordinariamente bien comunicado en el que pueda desarrollarse el intercambio intermodal (tren-carretera-tren) de las mercancías. Esta circunstancia favorece el desarrollo de iniciativas como los puertos secos o infraestructuras

complementarias del transporte (centros de transporte, almacenamientos, infraestructura intermodal...).

Desde el punto de vista urbanístico, esta circunstancia se ha reconocido mediante la clasificación como **suelo rústico de entorno urbano** de los terrenos ubicados sobre este corredor de importancia supramunicipal. El objetivo de esta clasificación es el reconocimiento del valor de estos terrenos como un espacio de interés para las actividades económicas vinculadas al intercambio de bienes. Se trata de un régimen de reserva que enfatiza el interés de estos terrenos en la configuración del modelo territorial no sólo del municipio de La Fuente sino también de un modelo regional articulado en torno a las potencialidades derivadas de una óptima dotación de infraestructuras de comunicación en un eje (corredor transeuropeo) de excepcional importancia.

3.2.b. **ORDENACIÓN URBANÍSTICA TERRITORIAL, LOS MUNICIPIOS LIMÍTROFES**

La situación urbanística de los municipios limítrofes de La Fuente de San Esteban empezando por el norte y en sentido horario, consultados en el PLAU (archivo de planeamiento urbanístico vigente) de la Junta de Castilla y León es la siguiente:

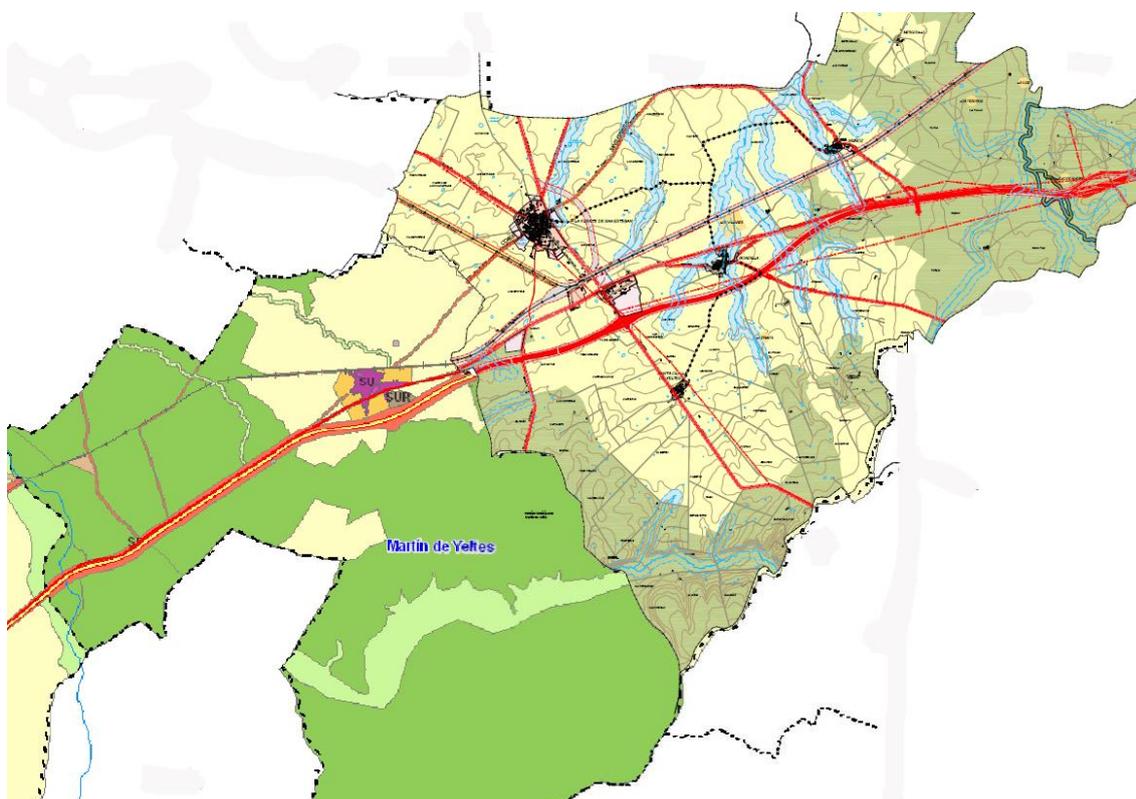
INSERCIÓN TERRITORIAL			
municipio	instrumento de planeamiento vigente	fecha	comentarios
Buenamadre	DSU	1998	No se encuentra disponible
Pelarrodriguez	Sin planeamiento		--
Garcirrey	Sin planeamiento		--
Aldehuela de la Bóveda	DSU	1989	En tramitación un nuevo instrumento de planeamiento general
San Muñoz	Sin planeamiento		--
Cabrillas	DSU	1995	Tres modificaciones puntuales para modificar el límite de suelo urbano la última de 2008 pero no está disponible
Martin de Yeltes	NUM	2002	Modificación puntual de 2006 no disponible
Boada	DSU	1986	No se encuentra disponible
El Cubo de Don Sancho	Sin planeamiento		

DSU: Delimitación de Suelo Urbano/ NUM: Normas Urbanísticas Municipales

Planeamiento de Martín de Yeltes (2002). Hay continuidad de las clasificaciones de suelo rústico común y con protección entre los dos términos. En el caso del suelo

rústico de protección de infraestructuras hay continuidad en lo referente a la autovía pero no en los suelos vinculados al trazado ferroviario que no se clasifican como tal en el planeamiento de Martín de Yeltes. En el caso de los terrenos de dehesa en el planeamiento de Martín de Yeltes se clasifican como "suelo rústico con protección específica de dehesa" y en el caso de La Fuente de San Esteban como "suelo rústico con protección agropecuaria". En ambos casos con un régimen de protección específicamente dirigido a los valores agropecuarios de la dehesa. En el caso de los cauces hidrológicos el criterio es en ambos instrumentos de protección. En Martín de Yeltes se clasifica como "suelo rústico protección natural-protección de cauces" y en La Fuente de San Esteban para aquellos tramos en los que discorra por suelo con protección natural esta clasificación garantiza la protección.

En la siguiente imagen se sintetiza la situación del planeamiento de La Fuente de San Esteban en relación con los planeamientos vigentes de los municipios limítrofes en base a la información obtenida de la web de la Junta de Castilla y León, que se reduce únicamente al término de Martín de Yeltes.



Revisada la situación del planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes a La Fuente de San Esteban cabe destacar su grado de adecuación e integración que propiciará una ordenación territorial eficiente.

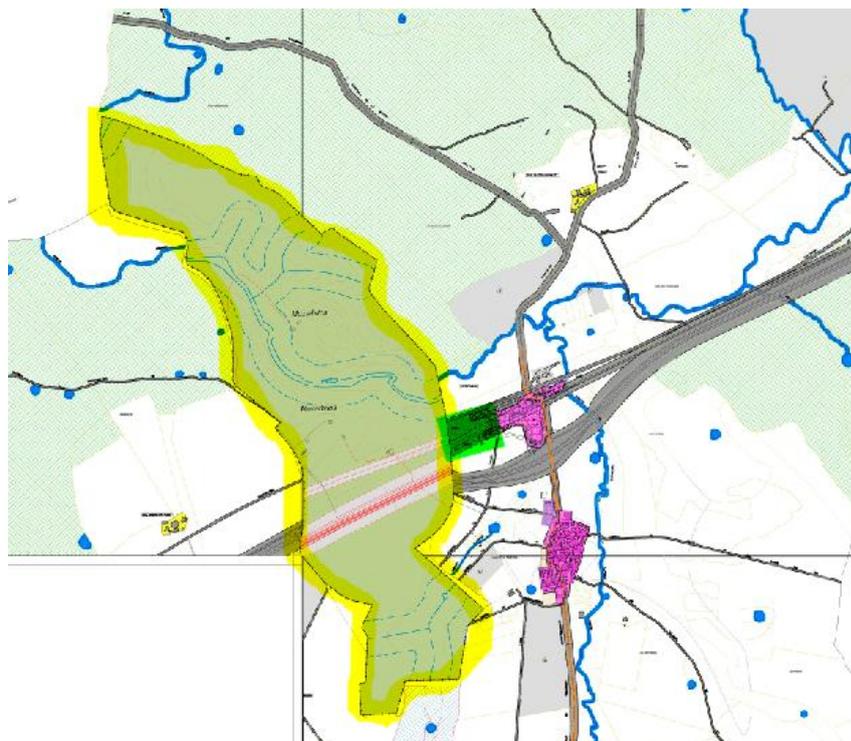
3.2.c. EL ENCLAVADO DE MOZARBITOS

El municipio de La Fuente cuenta con un enclave (Mozarbitos) que es colindante al municipio de La Aldehuela de la Bóveda. Se incluye aquí un extracto de la Memoria Justificativa de las Normas Urbanísticas Municipales de La Aldehuela (en tramitación). La propuesta de ordenación urbanística en este ámbito mantiene la clasificación como suelo rústico de entorno de los terrenos más próximos a La Aldehuela.

En el municipio de La Aldehuela el denominado núcleo de La Estación es el espacio que más relación tiene con el enclave de Mozarbitos perteneciente a La Fuente de San Esteban. Sobre este núcleo de La Estación Las Normas prevén la delimitación de un suelo urbanizable que amplía el espacio urbanizado aprovechando la ubicación con frente a la infraestructura ferroviaria. A continuación se transcriben algunos de los párrafos del diagnóstico incluidos en la Memoria Justificativa de las NUM de La Aldehuela, redactadas por M.L. Arias Cinos (Junio 2012).

1.0.1. Dinámica general del desarrollo urbano.

En Aldehuela de la Bóveda, el desarrollo urbano se ha centrado en el casco urbano propiamente dicho y en el núcleo de "La Estación". El primero, se ha consolidado mediante la rehabilitación de algunas viviendas y se ha expandido hasta los límites marcados en la normativa vigente, sobre todo con la ocupación de los solares denominados como "suelo de reserva urbana". De esta



DELIMITADO EN AMARILLO EL ENCLAVADO DE LA FUENTE DE SAN ESTEBAN, EN VERDE EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PREVISTO EN LAS NORMAS DE LA ALDEHUELA DE LA BÓVEDA.

manera, y a pesar de que la demanda de suelo no es significativa, nos encontramos en la necesidad de ampliar los límites para restablecer una nueva reserva de suelo. En Suelo Rústico aparecen nuevos desarrollos desligados del núcleo urbano, que han contribuido a la desintegración de la población en núcleos distantes inconexos y al encarecimiento del mantenimiento y de la prestación de servicios por parte del Ayuntamiento. El núcleo de "La Estación" nace

vinculado a las infraestructuras principales que dan servicio y atraviesan a Aldehuela de la

Bóveda: la red de ferrocarril, la Autovía A-62 y la carretera N-620. En los espacios intermedios establecidos entre éstas, se ubican zonas específicamente residenciales, otras industriales y áreas de servicio.

1.4.2. Descripción y justificación de la clasificación del suelo urbanizable. La superficie clasificada como suelo urbanizable se considera apropiada como respuesta a las previsiones de crecimiento de Aldehuela de la Bóveda desarrolladas en la Memoria Informativa de estas N.U.M., y manifestadas por la corporación municipal. Se ha procurado adecuar la delimitación al parcelario existente, tanto interior como del borde urbano.

Se exponen, a continuación, los objetivos que se persiguen y que determinarán la ordenación urbanística de suelo urbanizable en Aldehuela de la Bóveda:

- Dotar al municipio de nuevas zonas de crecimiento, situándolas estratégicamente, de manera que los costes de conexión con los sistemas generales sean razonables y asignándoles un uso adecuado para el lugar, vinculado a los usos existentes y determinado por la demanda previsible.*
- Garantizar un crecimiento urbano integrado con la estructura existente y los servicios urbanos.*
- Ordenar y completar la trama urbana en los bordes del núcleo donde se produce un crecimiento menos controlado y las infraestructuras son más deficientes.*
- Establecer sectores de tamaño adecuado para su mejor gestión y desarrollo.*

4 . SUELO URBANO

4 . 1 . CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

La categoría de SUELO URBANO del término municipal de La Fuente de San Esteban, constituye una extensión de **70,73** hectáreas.

Esta categoría engloba el conjunto de los terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización, integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población. Deben contar con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios deben cumplir con los siguientes criterios (art. 23 RUCyL):

- Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico.
- Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

De acuerdo con los criterios anteriores, se clasifica como SUELO URBANO la totalidad del así delimitado en las Normas Subsidiarias de La Fuente de San Esteban, aprobadas definitivamente en fecha 19 de mayo de 1987 y posteriormente modificadas de forma puntual con fecha 30 de noviembre de 1995. Se incorpora además dos parcelas al sur del suelo urbano de La Fuente de San Esteban, ambas parcelas cuentan con servicios urbanos, acceso integrado en la malla urbana y se encuentran consolidadas por la edificación. Han alcanzado la condición de solar bien por la inversión pública en infraestructuras, o bien por la iniciativa particular. En el caso de la parcela de la calle Doña Suceso se trata de una promoción de viviendas unifamiliares, mientras que la ubicada entre el paseo de la Estación y la antigua carretera C-525 alberga el uso dotacional de residencia de la tercera edad.

4 . 1 . a . OBJETIVOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

Líneas generales de la ordenación urbanística del suelo urbano en el término municipal de La Fuente de San Esteban.

- Definir una estructura urbana clara y ordenada que propicie el funcionamiento eficaz de los núcleos como espacios de actividad económica y de habitabilidad, completando y ordenando las áreas de borde donde existen deficiencias en la urbanización.
- Articular el espacio público, poniendo en conexión los espacios libres y equipamientos con los nuevos polos de atracción en los recorridos de borde y en los ejes de conexión dotacional de demostrado y frecuente uso.

- Orientar el crecimiento de La Fuente de San Esteban, completando la trama urbana, poniendo especial atención al control de crecimientos dispersos en los bordes urbanos.
- Fijar unas condiciones que posibiliten tanto las sustituciones, en la línea de la rehabilitación y mejora, como las nuevas construcciones en su integración en la escena urbana. Las Normas deberán asimismo especificar el procedimiento a seguir en la intervención sobre las ruinas existentes.
- Establecer una normativa específica para cada tipología edificatoria lo suficientemente flexible como para permitir el mantenimiento de la diversidad tipológica de la edificación y el fomento de la conservación de los elementos tradicionales definidores de la imagen urbana de las poblaciones municipales.
- Reorganizar los usos urbanos de acuerdo con las necesidades y actividades actuales, teniendo además en consideración las previsiones futuras.

4 . 2 . DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

La superficie de SUELO URBANO CONSOLIDADO constituye en la presente Normativa Urbanística un total de **70,68** hectáreas, distribuidas de la siguiente manera:

urbano consolidado	70,73 has	
La Fuente de San Esteban	45,62	
Boadilla núcleo	10,04	
Boadilla, El Cruce	2,39	
Muñoz	5,90	
Santa Olalla de Yeltes	5,50	

La propuesta de ordenación tiene como objetivo fundamental en los que respecta al suelo urbano consolidado, el mantenimiento de la estructura y la trama urbana características de los núcleos. Este objetivo se aplica sobre dos situaciones urbanas diferentes, por un lado los asentamientos de los pequeños núcleos rurales y por otro la situación más compleja de La Fuente de San Esteban.

4 . 2 . a . BOADILLA, MUÑOZ Y SANTA OLALLA DE YELTES

En el caso de **Boadilla, Muñoz y Santa Olalla de Yeltes**, se ha optado, con pequeñas adaptaciones al parcelario y matizaciones puntuales derivadas de los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, por mantener los límites de suelo urbano establecidos por el planeamiento vigente. En estos asentamientos no se dan situaciones de presión inmobiliaria y la existencia de vacíos interiores y parcelas de borde sin edificar permitirán absorber la posible demanda de suelo para edificar que pueda surgir. Por todo esto no se han previsto áreas de expansión en torno a estos asentamientos, orientando en estos casos la ordenación hacia la mejora de las condiciones de urbanización de Boadilla, Muñoz y Santa Olalla de Yeltes, donde como quedó de manifiesto en el documento de información urbanística hay deficiencias en la urbanización de viales urbanos.

En el núcleo de Boadilla en la zona noreste del borde del suelo urbano consolidado se ha definido un área homogénea que mediante una Actuación Aislada de Urbanización complete la urbanización existente, de tal forma que cada una de las parcelas clasificadas en el planeamiento urbanístico como suelo urbano consolidado alcancen la condición de solar en las condiciones establecidas en legislación urbanística vigente. Definida la actuación aislada de urbanización A.A.2 se grafía en los planos de ordenación a escala 1/1.000.

La intervención que se propone para esta zona tiene por objeto la terminación de las redes de infraestructuras y la consolidación de un vial de borde norte sur que completaría la estructura viaria comunicando el Camino Peramoto y la calle de Abajo.

En cuanto a los usos y las edificaciones de estos asentamientos que se han denominado "núcleos rurales", la distribución de los usos del suelo forma parte indisociable de la realidad urbana donde predomina el uso residencial en convivencia con usos tradicionales cada vez más en crisis que dan paso a nuevos usos urbanos que se implantan en las edificaciones auxiliares tradicionales obsoletas. En base esta situación la intención general del planeamiento es procurar el máximo respeto al modelo de estructura espacial urbana heredada adecuándolo al mismo tiempo nuevas formas de ocupación y a los actuales requerimientos técnicos en materia de vivienda y actividades productivas (industriales y/o agropecuarias).

Partiendo de este análisis, el suelo urbano de los núcleos rurales se organiza en una única zona con las mismas condiciones de ordenanza que la zona "Residencial Centro" definida a continuación para el núcleo de La Fuente de San Esteban. A parte de las zonas en zonas comunes de "equipamiento", "espacios libres públicos" y "viario y comunicación".

4.2.b. EL CRUCE

El núcleo de población de El Cruce surgió a finales de la década de los 70 como un espacio de servicio a los usuarios de las infraestructuras de comunicación viarias y ferroviarias existentes en el municipio. Este enclave se ubica en un cruce de caminos y su topónimo "El Cruce" pone de relieve el origen de este asentamiento. Aprovechando el gran volumen de actividad vinculado al trazado de la N-620 y el acceso de la carretera de Tamames a La Fuente, surgió un enclave que ha ido consolidándose progresivamente.

El embrión de este enclave se ubica en la intersección entre el trazado de la antigua N-620 y la carretera de Tamames. El asentamiento se ha ampliado hacia el sur y en la margen derecha de la carretera a Tamames con la ocupación de Las Cantinas. En esta zona la mezcla de usos taller-residencia vuelve a ser la nota característica.

En el cruce se asientan diversas edificaciones vinculadas a la prestación de servicios a los usuarios de la carretera: restaurante, fonda, taller de reparaciones, camping... conformando una estructura de usos diversa que las NUM reconocen con una

calificación de uso mixto: taller-almacén (Ver Normativa Reguladora) que se hace eco de esa característica mezcla de usos.

Este enclave conforma un núcleo de población reconocido y los servicios existentes se inscriben en la dotación general del municipio y, de hecho, se han venido ejecutando en los últimos años diferentes intervenciones en este sentido.

La propuesta de ordenación de las NUM toma como referencia la **clasificación del enclave originario como suelo urbano consolidado**: una pequeña superficie de algo más de 2 has (sombreada en azul). La definitiva consolidación del **barrio de Las Cantinas**, se acomete mediante la clasificación como **suelo urbanizable** de un sector con un uso predominante taller-almacén. Esta calificación reconoce las viviendas existentes y define unos parámetros de uso y ocupación que enfatizan la mezcla de usos (vivienda, talleres, instalaciones de servicio...) en este ámbito.



La consolidación definitiva de este sector se cierra con la clasificación como suelo **urbanizable de uso industrial** del espacio intersticial entre el trazado de la autovía por el sur y la urbanización de Las Cantinas por el Norte. El uso predominante de este sector es el industrial.

El **conjunto de la ordenación reconoce el papel de este enclave en el corredor transeuropeo**, se trata de un **asentamiento urbano de usos mixtos** cuyo origen y

evolución hay que vincular a la actividad inducida por las infraestructuras de comunicación (carreteras y ferrocarril). La clasificación como suelo rústico de entorno urbano pone de relieve el interés estratégico de estas áreas que, por su localización en las proximidades de una infraestructura de comunicación, son un espacio idóneo para la ubicación de actividades económicas (logística, intercambio intermodal...) que toman como referencia el transporte e intercambio de mercancías.

4.2.c. LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

La propuesta de ordenación incluye como tarea fundamental regularizar de forma precisa la estructura urbana del núcleo edificado de La Fuente de San Esteban, definiendo de forma concisa los límites de lo que se considera suelo urbano consolidado y no consolidado.

En La Fuente de San Esteban, capital municipal, se ha concentrado la mayor actividad inmobiliaria, lo que ha propiciado, en algunas ocasiones, la aparición de usos construidos que incumplen las determinaciones contenidas en la actual normativa, especialmente en las zonas de borde urbano. Ante esta situación, nada infrecuente por otro lado, en la Revisión que ahora se elabora de las Normas Urbanísticas, se ha optado por incluir dentro de los límites del suelo urbano consolidado aquellos predios que, a pesar de no contar con tal clasificación de acuerdo con el planeamiento vigente, reúnen los requisitos legalmente exigibles debido a la actividad urbanizadora desarrollada y/o a la consolidación edificatoria.

4.2.d. ORDENANZAS, CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Uno de los rasgos que más destaca en el conjunto de la escena urbana en los asentamientos de La Fuente de San Esteban es su gran heterogeneidad. Los asentamientos de Boadilla, Muñoz y Santa Olalla son más pequeños y, por lo tanto, han sufrido en menor medida los procesos de transformación en el patrimonio edificado, la diversidad de soluciones constructivas está presente en estos pequeños núcleos, si bien su reducido tamaño ha contribuido activamente a preservar una cierta homogeneidad.

La renovación funcional y los cambios acaecidos a lo largo del siglo pasado en el medio rural de Castilla y León (éxodo rural, mecanización de las explotaciones agrarias, incremento del nivel de renta...) están en la base de la profunda transformación del parque inmobiliario, que se adapta a las nuevas necesidades de la población residente. Estos ámbitos nunca destacaron por los valores monumentales de su patrimonio edificado, la arquitectura tradicional respondía a las necesidades cotidianas bajo un sencillo patrón.

Las viviendas tradicionales se resuelven en planta baja y bajo cubierta, en ambos casos, los hastiales adoptan la pendiente de la cubierta inclinada a dos aguas. Las fachadas son sencillas, de un piso, en ocasiones dos, con una disposición ordenada de los vanos. Habitualmente, las edificaciones presentan pórticos prominentes o retranqueados en el acceso principal a la vivienda. No se persigue la creación de un

estilo arquitectónico ni un tipo edificatorio, su aparición es una consecuencia de las actividades productivas asociadas a la vivienda. La vivienda se plantea con un carácter permanente, con la capacidad de adaptarse a las necesidades que surgen a lo largo del tiempo bien por ampliaciones sucesivas, bien por cambios de uso en las distintas piezas.

La progresiva adaptación a las nuevas necesidades de la población originó una transformación importante del patrimonio edificado originario. La simplicidad de las edificaciones existentes y su reducido valor desde el punto de vista monumental, alentó una sustitución completa. Complementariamente hay que contemplar también la incidencia que la aplicación de las Normas Subsidiarias vigentes ha tenido en la conformación de la escena urbana actual.

Las imágenes adjuntas ponen de relieve la diversidad y mezcla de soluciones constructivas presentes en el tejido urbano de La Fuente. En una misma manzana conviven varias y muy diferentes soluciones constructivas, favoreciendo la heterogeneidad de la escena urbana, es casi imposible establecer zonas urbanas con diferentes condiciones urbanísticas, más allá de la diferenciación entre la trama urbana más consolidada (ordenanza centro), los espacios de crecimiento (Residencial 2).





La definición de las ordenanzas ha tenido en cuenta esta diversidad de partida y se han definido varias unidades urbanas; básicamente la propuesta de normativa distingue el centro más consolidado donde la edificación entre medianeras es característica y la densidad de ocupación es mayor, y las áreas de borde urbano donde la ocupación se reduce y los vacíos urbanos son característicos.

La complejidad de la estructura urbana es diferente entre los núcleos más pequeños y el espacio central correspondiente a La Fuente de San Esteban. En las entidades más pequeñas sólo se define la ordenanza Residencial Centro y en La Fuente de San Esteban aparecen varias zonas de ordenanza y en El Cruce una zona de uso mixto.



En cuanto a los usos y las edificaciones del núcleo, la propuesta divide el suelo urbano en zonas con condiciones específicas, que pretendemos hacer corresponder con las áreas que ya actualmente gozan de realidades distintas en cuanto a usos y tipologías.

Aunque La Fuente de San Esteban tiene una estructura compacta claramente centralizada en la Plaza Mayor de la que parte un viario radial que se continúan en el territorio, el espacio urbano está poco configurado, no tiene una tipología potente dominante. A la heterogeneidad en las tipologías urbanas se une también la heterogeneidad en la estructura de la propiedad.

Para definir el índice de edificabilidad de las distintas zonas del suelo urbano consolidado y a fin de evitar agravios comparativos, se ha hecho una media entre la edificabilidad definida en las Normas Subsidiarias vigentes y la edificabilidad real de las parcelas del núcleo consolidado obtenida del documento de información de las Normas

Las Normas buscan la adecuación a la realidad existente de los núcleos urbanos por ello se diferencian las siguientes ordenanzas que se definen en el documento de Normativa Reguladora de estas Normas:

- ORDENANZA 1. Residencial Centro
- ORDENANZA 2. Residencial 2
- ORDENANZA 3. Planeamiento Asumido
- ORDENANZA 4. Equipamiento colectivo
- ORDENANZA 5. Equipamiento deportivo.
- ORDENANZA 6. Mixto 1
- ORDENANZA 7. Espacio libre público: Parques y jardines
- ORDENANZA 8. Espacio libre público: Plazas
- ORDENANZA 9. Viario y comunicación

La propuesta divide el suelo urbano en zonas con condiciones específicas, que pretendemos hacer corresponder con las áreas que ya actualmente gozan de realidades distintas en cuanto a usos y tipologías, que se analizaron en la Memoria Informativa.

La ordenanza **Residencial Centro** se corresponde principalmente con las manzanas centrales del núcleo de la Fuente de San Esteban que con centro en torno a la Plaza Mayor se desarrollan en anillos concéntricos. Establece como altura máxima al alero 7 m que permiten edificaciones de planta baja, primera y bajo cubierta, buscando no congestionar una escena urbana que se caracteriza por el predominio de la tipología unifamiliar y una trama viaria de escasa sección.

El uso principal será el de vivienda y se definirán otros usos permitidos que se adecuen a las características y usos tradicionales y actuales de La Fuente de San Esteban sin contradecir las leyes o normativas existentes sobre este aspecto de la edificación.

La segunda ordenanza **Residencial 2**, las zonas de suelo urbano consolidado que se encuentran fuera del ámbito central del núcleo de carácter más tradicional. Estas zonas se caracterizan por la heterogeneidad tipológica y parcelaria por lo que la ordenanza se define también desde la flexibilidad. Al igual que en la zona anterior, su uso principal será el de vivienda, permitiéndose su convivencia con otros usos.

La ordenanza delimitada se denomina **planeamiento asumido**, se trata de intervenciones ya ejecutadas conforme al planeamiento de desarrollo anterior (Estudios de Detalle, Planes Parciales, Proyectos,...). Las condiciones de edificación para estas áreas son las definidas en el correspondiente proyecto.

En concreto se trata de: ordenación de la parcela ocupada por la fábrica de harinas "Santa Inés" entre las calles del Horno, Fresa, Colón y calle de las Cruces; promociones en ejecución al norte en la zona de las calles Lindón Gordo Civil y calle del Carmen, y las ubicadas al sur en la calle Doña Suceso. La zona anteriormente definida como planeamiento asumido (estudio de detalle en tramitación) en la parte posterior de la casa cuartel de la guardia civil pasa a suelo urbanizable "Comandancia".

La ordenanza correspondiente a **Mixto 1** configura una zonificación urbanística adaptada a la mezcla de uso característica del núcleo urbano de El Cruce. En este ámbito, surgido en un cruce de caminos las actividades que se han ubicado están relacionadas con la prestación de servicios a los usuarios de las infraestructuras de comunicación. La proximidad de la Estación y el trazado de la N-620, han propiciado la aparición de naves almacén, restaurante, camping, lavado de vehículos... configurando un tejido caracterizado por la mixtura de usos.

Espacios libres públicos. Se definen dos categorías parques y jardines y plazas. Se trata en ambos casos de espacios libres públicos pero se diferencian en el carácter más urbano de las plazas con predominio de la superficie pavimentada frente a los parques y jardines con un tamaño mayor y donde predomina la superficie ajardinada.

En todas las situaciones en las que se produzca un incremento del aprovechamiento será de aplicación el artículo 17 del nuevo texto de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Las atribuciones de cada ámbito han consolidado en diferentes tipologías constructivas, con respecto a las cuales, la normativa recoge determinaciones específicas que pretenden preservar su identidad en el casco urbano. Los usos constructivos estarán ajustados por tanto a los rasgos de la edificación y de las construcciones auxiliares asociadas, permitiendo que exista una homogeneidad y coherencia en el desarrollo del núcleo de población. Las tipologías edificatorias trasladan un modo y una etapa de crecimiento muy concretos. Representan la prueba más palpable de la dinámica territorial por cuanto que materializan los modos de vida de la población local a lo largo del tiempo. Aquellos de mayor significación, han dado origen a una sustitución en los usos del suelo, desde aquellas actividades asociadas a las economías locales de base agropecuaria al predominio de la función residencial. Como resultado, el centro va a albergar las actividades residenciales y terciarias, en tanto que los usos agrarios e industriales observan un creciente desplazamiento hacia la periferia de los espacios habitados localizándose preferentemente en suelo rústico.

4.2.e. DEFINICIÓN USOS PORMENORIZADOS

La normativa reguladora opta por la definición de usos pormenorizados mediante un sistema de agregación de usos sustanciado mediante la siguiente fórmula:

En las determinaciones urbanísticas generales se dedica una sección específica "Condiciones generales de uso", a la definición y establecimiento de las condiciones de los distintos usos básicos.

En el Título III, capítulo II correspondiente a las determinaciones de carácter detallado, se establece un uso pormenorizado para cada una de las zonas de ordenanza definidas, señalando simultáneamente el uso predominante, compatible y prohibido en cada uno de estos ámbitos. Así se da cumplimiento a las determinaciones con respecto a la calificación, exigidas en el artículo 127.1.1 del Reglamento, puesto que se asigna un uso pormenorizado a cada zona y se adscriben los usos a los tipos previstos (predominante, compatible y prohibido).

4.2.f. ACTUACIONES AISLADAS

Todas las modificaciones de la alineación actual (indicados en el plano de Ordenación de Suelo Urbano a escala 1:1.000), que no estén incluidos en ningún sector de suelo urbano no consolidado, deberán seguir la tramitación propia de Actuaciones Aisladas.

En ninguno de estos casos se requieren actos reparcelatorios o procesos de equidistribución que obliguen a la delimitación de Unidades de Gestión para su desarrollo. Todas ellas pueden actuar de forma independiente e inmediata para ejecutar la nueva ordenación que, además les va a conferir un notorio aumento del aprovechamiento y de la calidad urbana. En este tipo de núcleos, no acostumbrados a gestiones urbanísticas compartidas, es razonable intentar evitar procesos de este tipo, que suelen paralizar los procesos de desarrollo.

Según su objeto y modo de gestión se distinguen dos tipos de Actuaciones Aisladas:

- 1.- Actuaciones Aisladas de urbanización.
- 2.- Actuaciones Aisladas de normalización de fincas.

1.- Las Actuaciones Aisladas de Urbanización completan o rehabilitan la urbanización de cada una de las parcelas clasificadas en el planeamiento urbanístico como suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. Podemos distinguir dos tipos: las actuaciones aisladas de urbanización ejecutadas sobre una única parcela (por ejemplo, una regularización de calle), y las actuaciones aisladas en las que se delimita un ámbito con varias parcelas, ya que se considera necesario que deben gestionarse de forma conjunta para completar la urbanización y adaptarse a las condiciones de ordenación del planeamiento.

2.- Las Actuaciones Aisladas de normalización de fincas tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas existentes clasificadas como suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, y en caso necesario completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes de la normalización alcancen o recuperen la condición de solar en las condiciones establecidas en el artículo 22.1 de la LUCyL.

Las Actuaciones Aisladas se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de la actuación aislada y que utiliza como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización de Fincas o Proyecto de Normalización y Urbanización.



Las parcelas de borde colindantes al suelo urbano que se han recogido dentro de este tipo de suelo se corresponden con aquellas áreas que, por contar con casi todas las condiciones previstas por la Ley: presencia de edificaciones, accesibilidad, existencia de servicios y redes de infraestructura, pueden formar parte de la estructura y organización del núcleo de población y donde las intervenciones que se proponen tienen por objeto su adecuación a un parcelario edificable o la terminación de las redes de infraestructuras para su consolidación definitiva como espacios urbanos cualificados.

Esta regularización de la estructura, la trama urbana y los servicios urbanos ha exigido la delimitación de distintas una Actuación Aislada de Urbanización (A.A.U) y cuatro Actuaciones Aisladas de Normalización y de Urbanización (A.A. N+U):

A.A.1 U localizada en la Fuente de San Esteban en parte de la zona que el anterior planeamiento clasificaba como "suelo urbano pendiente de planeamiento".

El objetivo de esta actuación es la compleción de las infraestructuras urbanas y de las condiciones de urbanización. Las intervenciones que se proponen son continuar las redes de abastecimiento y saneamiento partiendo desde la calle El Carmen por el vial que conecta esta calle hacia el norte con la calle Lindón Gordo, y la pavimentación de dicho vial que actualmente solo cuenta con la red de alumbrado público.

A.A.2 N+U localizada en Boadilla en la zona noreste del núcleo. Su objetivo es la regularización y la adecuación del vial de borde integrándolo en la trama urbana mediante la apertura y conexión con la Calle de Abajo.

Definidas las actuaciones aisladas de acuerdo a lo especificado legislación urbanística vigente, se grafían en los planos de ordenación a escala 1/1.000.

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO				
Nº actuación	Localización: núcleo	Tipo	Superficie (m²)	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

La zona de borde septentrional conocida como "Huertas" vive un proceso de consolidación de usos residenciales pero con importantes carencias de urbanización e infraestructuras. En esta zona no se definen actuaciones aisladas de urbanización sino que se delimitarán en función de la iniciativa particular o en función de los criterios que marque el Ayuntamiento en cada caso. Igualmente si durante la vida útil de las presentes Normas Urbanísticas, bien por iniciativa particular o bien por estimarlo oportuno y necesario la corporación municipal, se podrán delimitar otras actuaciones aisladas en función de los criterios técnicos municipales.

4.2.g. ESTUDIO DE DETALLE ED-1 EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se define en suelo urbano consolidado un ámbito en el que la ordenación detallada se ha establecido en un Estudio de Detalle, ED1, que por haber sido definido y redactado de forma simultánea a estas Normas, se incorpora a las mismas como documentación separada pero que forma parte de las mismas. Se incorpora al documento en el Anexo III.

Se localiza en la zona norte del núcleo de La Fuente de San Esteban afectando a las parcelas catastrales 04 y 04 de la manzana 15086. Tiene una superficie de 2.592 m² y se le aplica la ordenanza de "Residencial Centro" con la limitación de un máximo de 6 viviendas.

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO				
Nº actuación	Localización: núcleo	Superficie (m²)	Ordenanza	Condiciones
Ed-1	La Fuente de San Esteban	5.429	Centro	Máximo 6 viviendas

4.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, estas Normas establecen para el término municipal de La Fuente de San Esteban un área específica clasificada como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO con una superficie total de **1,23** hectáreas.

Con objeto de regularizar todas las intervenciones inmediatas sobre la organización y la gestión de este tipo de suelo, se ha definido **un sector de suelo urbano no consolidado** señalado en los planos de ordenación a escala 1/1.000. Para ello se han tenido en cuenta, no solo sus diferentes condiciones de trazado parcelario y situación urbanísticas, sino las mejoras en cuanto a la estructura y la escena urbana generales, el reparto del aprovechamiento que el planeamiento ofrece y una respuesta razonable, ventajosa y acorde con la legislación vigente.

En el documento de normativa reguladora se establecen todas las condiciones particulares para la transformación del uso del suelo incluido en sectores y en especial su urbanización.

Los cuatro sectores delimitados en el término municipal de La Fuente de San Esteban son los siguientes: U.1. La Calzada (Boadilla)

La definición de sectores de suelo urbano no consolidado se ha reservado para aquellos ámbitos en los que son precisas actuaciones de urbanización o reforma interior y que necesariamente exigen equidistribución entre los afectados.

El sector **U1 La Calzada** precisa para su consolidación del correspondiente estudio de detalle que les permita completar la urbanización, adaptar la configuración parcelaria a las determinaciones del planeamiento urbanístico y mejorar al mismo tiempo su inserción en la estructura urbana general. Se ubica en la zona sur del núcleo de Boadilla, los viales existentes forman parte de la estructura general y sobre ellos se apoya la ordenación grafiada en los planos que se define con carácter vinculante.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
nº sector	denominación sector núcleo	uso predominante	superficie (m ²)	índice máx. de densidad de edificación (m ² /m ²)	densidad máx. de edificación (m ²)	nº máx de viviendas (viv)	Mín. % protección pública
U1	La Calzada Boadilla	residencial	12.380,00	0,50	6.415	38	30% edificabilidad residencial

5 . CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL URBANIZABLE

De acuerdo con las determinaciones de la legislación urbanística vigente, estas Normas establecen para el núcleo de La Fuente de San Esteban, unas áreas específicas clasificadas como SUELO URBANIZABLE. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de **12** sectores que se señalan en los planos de ordenación a escala 1/1.000 y 1/2.000. La superficie total clasificada en esta categoría es de **56,47** hectáreas.

Con las modificaciones introducidas en la legislación urbanística autonómica derivadas de la ley estatal de suelo, la clasificación de suelo urbanizable deja de tener un carácter discrecional. La clasificación de suelo urbanizable está sujeta a las siguientes condiciones y criterios (Art. 27, 81.2 RUCyL):

- Justificación en base a la demanda de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.
- El perímetro del sector ha de ser colindante en al menos un 20% con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito solo se excusará en las situaciones previstas en la legislación.
- No se pueden general nuevos núcleos de población, ni modificar los existentes de manera que se comprometa o perjudique la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios de interés general.
- Al menos el 50% de la suma de las viviendas existente y las previstas por el instrumento de planeamiento general se situarán en suelo urbano.

5 . 1 . OBJETIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

Las 56,46 hectáreas que se han clasificado como suelo urbanizable se consideran suficientes para responder a las previsiones de crecimiento de La Fuente de San Esteban estudiadas en la Memoria Informativa y manifestadas por la corporación municipal. Se ha procurado en su delimitación la máxima adecuación al parcelario existente, tanto interior como del borde urbano.

Los objetivos que determinan los criterios para la clasificación del suelo urbanizable mantienen las pautas establecidas anteriormente para el suelo urbano no consolidado.

- Dotar al municipio del suelo más apropiado para el crecimiento sostenible del núcleo.
- Garantizar un crecimiento urbano integrado con la estructura existente y los servicios urbanos.
- Ordenar un suelo que contribuya a la mejora de las conexiones urbanas, las comunicaciones y el tránsito de todo el núcleo, abriendo nuevos viales de comunicación.
- Favorecer el carácter compacto del núcleo, colmatando los espacios vacíos internos y organizando el crecimiento de forma continua.

- Ordenar y completar la trama urbana en los bordes del núcleo donde se produce un crecimiento menos controlado y las infraestructuras son más deficientes.
- Localizar los diferentes usos en aquéllas zonas más apropiadas para su funcionalidad, así los crecimientos residenciales se definen contiguos al asentamiento urbano de La Fuente de San Esteban y los crecimientos industriales se ubican en la zona de interconexión de las principales vías de comunicación que articulan el territorio, donde además ya existen este tipo de usos.
- Establecer sectores de tamaño adecuado para su mejor gestión y desarrollo.

5 . 2 . DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CLASIFICACIÓN

Partiendo de estas bases, el suelo así clasificado se agrupa en doce sectores de suelo urbanizable, que responden a diferentes situaciones:

- En el borde del núcleo de La Fuente de San Esteban: sectores UR1, UR2, UR3, UR4, UR5, UR6, UR 10, UR 11.
- En El Cruce: sectores UR7, UR8 y UR12
- Aislado: sector UR9.

A la hora de la definición de los sectores de suelo urbanizable se ha tenido en cuenta la dinámica de la promoción inmobiliaria en los núcleos, y las expectativas reales de crecimiento por lo que los sectores se localizan en el entorno del núcleo principal del término municipal, La Fuente de San Esteban. Los sectores llamados de borde mantienen el carácter compacto del núcleo apoyándose en los viales que de forma radial parten del centro.

Como ya se ha comentado anteriormente el núcleo urbano de La Fuente de San Esteban aparece estructurado por ejes viales claramente reconocibles que partiendo de la plaza Mayor, se prolongan por el territorio poniéndole en conexión con los pueblos adyacentes. En este encuadre y en prolongación con el núcleo urbano se define el primer conjunto de los sectores de suelo urbanizable.

Estos sectores constituyen los espacios más apropiados para acoger el desarrollo urbano del núcleo de población, por lo que se incorporan a la estructura urbana apostando por un modelo compacto y sostenible más acorde con el carácter tradicional de La Fuente de San Esteban por lo que el uso predominante de todos estos sectores es el residencial.

Derivado del proceso de tramitación de las NUM se presentaron alegaciones en contra de la propuesta de clasificación de los ciertos sectores de suelo urbanizable. El criterio municipal ha sido el de aceptar las alegaciones lo que ha supuesto su eliminación. Únicamente se ha dado un ejemplo del caso contrario, en el que los propietarios han solicitado la ampliación del sector y que también se ha aceptado.

Sector **UR1 "Valdequintana"**: Se sitúa al norte de núcleo, en continuidad con la zona dotacional de Lindón Gordo, entre la carretera SA-315 y la prolongación de la calle Sánchez Abarca. Se trata de un sector que responde a la iniciativa particular del propietario actual que promover el suelo con uso residencial. La existencia de un vial que lo atraviesa este oeste condiciona la ordenación y contribuye a articular la trama urbana norte. Se ve afectado por la legislación sectorial de carreteras que sitúa la línea límite de edificación en 21 metros medidos desde el eje de la carretera SA-315.

Como condiciones de ordenación general vinculantes se define la obligatoriedad de ejecutar un vial que rompa la continuidad del frente edificado en la acera norte del vial existente. El plan parcial definirá la tipología de dicho vial, estableciéndose para el mismo un ancho mínimo de 7 metros. En el plano de ordenación se grafía de forma orientativa.

Sectores **UR2 "El Cardenal"**: Es un sector situado en el borde este del núcleo apoyado en el trazado de la carretera SA-315. El desarrollo de este sector transformará el carácter de este vial, pasando de ser un límite del núcleo de La Fuente de San Esteban a una calle estructurante. Se encuentra delimitado por dos viales y un cauce fluvial. Al norte, el acceso al sector UR2 se produce por la carretera a Muñoz que coincide en parte de su trazado con el Cordel Santi Espíritu y que a su paso por el núcleo recibe el nombre de calle Zamora. Al sur se cierra por el camino del Cementerio y finalmente adaptándose a la estructura parcelaria existente el límite este viene condicionado por el cauce del arroyo del Parral. Estos límites le condicionan en lo relativo al cumplimiento de la normativa sectorial de carreteras, a la relativa a las vías pecuarias y a la Ley de aguas, por lo que para su desarrollo se deberá realizar un estudio de inundabilidad. El plan parcial que desarrolle el sector D6 deberá en la ordenación prever, con carácter vinculante, la conexión del trazado viario interior con el vial existente al norte que conecta con la calle Zamora para dar continuidad a la trama en este momento y que deje de ser un callejón. El ancho de esta calle se define en 8 metros. Se ha incluido en este sector el citado cauce a fin de establecer una banda de espacio libre público apoyado en este elemento natural que configura un corredor verde con la doble función de remate del crecimiento urbano y de transición al entorno.

Sector **UR3 "Las Regueritas"**, se localiza en el borde sureste del núcleo de La Fuente de San Esteban completando el crecimiento vinculado al Paseo de la Estación, uno de los ejes que han marcado el crecimiento del núcleo. Se trata de un área donde se localizan numerosos equipamientos públicos: educativos, asistenciales, de servicios urbanos. La ordenación viaria vinculante se apoya en los caminos existentes y permitirá la continuidad y compleción de la estructura urbana. Por su localización se ve afectada por la Ley de aguas y la Ley del sector eléctrico al discurrir por su ámbito el cauce del arroyo del Parral y una línea de alta tensión. El plan parcial que lo desarrolle deberá tener en cuenta las condiciones derivadas de ambas normativas sectoriales.

Se establece la obligación de crear un vial que conecte con el Paseo de la Estación pero no se define gráficamente como vinculante para que sea el plan parcial que lo desarrolle el que lo ubique de la forma que se desprenda como más apropiada en base

al estudio y ordenación que se establezca. Como condiciones de ordenación general vinculantes se definen la localización de la cesión de espacio libre público y la prohibición de crear frentes edificados continuos de más de 120 metros para cualquier tipo de edificación que se realice. La delimitación del espacio libre vinculante está en función de la línea de servidumbre del arroyo.

Sector **UR4 "Juncal"**: Su contacto con el suelo urbano se limita a una pequeña franja de edificación surgida con frente a la Avenida de Salamanca. Cuenta con acceso independiente a través de la carretera de Martín de Yeltes que coincide en su trazado con el Cordel de Santi Espíritu. Esta vía territorial se continúa con la calle radial de la trama general Cañada Real. Con esta delimitación no se condiciona el desarrollo del sector ya que cuenta con acceso directo desde suelo urbano lo que permite una mayor facilidad de gestión.

El sector se verá afectado por las determinaciones de la normativa sectorial de vías pecuarias respecto del cordel Santi Espíritu.

UR5 "Los Carriles II" y **UR6 "Los Carriles I"** dos sectores en situación oeste respecto al núcleo y con características similares al sector UR4 en cuanto a situación vinculada a viales estructurantes tanto urbano como territoriales. La articulación en dos sectores se ha realizado buscando una mejor gestión.

Entre los sectores que se localizan en torno al suelo urbano consolidado de "El Cruce", se asume un sector de suelo urbanizable definido por las anteriores normas denominado "El Coso" y se delimita un sector de uso predominante industrial en un área de especial interés por la confluencia de vías de comunicación de distinto rango, autovía, carretera nacional y autonómica, a parte de la cercanía de la vía férrea.

Sector **UR7 "El Coso"**, su delimitación recoge el sector definido en las anteriores normas. El uso predominante definido es el de colectivo y espectáculo y reunión. Actualmente cuenta en su interior con instalaciones de espectáculo taurino. Por su ubicación se ve afectado por las determinaciones de la normativa sectorial de carreteras, de ferrocarriles y del sector eléctrico. Los usos prohibidos y compatibles los definirá el plan parcial con las siguientes determinaciones vinculantes: los usos residenciales en caso de establecerse como compatibles solo podrán alcanzar el 30% de la densidad máxima de edificación que el plan parcial fije para el sector y un número máximo de 35 viviendas.

Sector **UR8 "La Fábrica"**, se delimita para dar cabida a las necesidades de suelo de uso industrial del municipio. Se ubica al sur de la población de La Fuente, en la zona conocida como El Cruce, en las inmediaciones de los principales corredores de transporte que atraviesan el territorio municipal en sentido E-O. Se aprovecha así la cierta especialización funcional existente en este sentido y las mayores aptitudes de este ámbito derivadas de su alta accesibilidad y la preexistencia de usos industriales en la zona. Se define con uso predominante el industrial no estando prohibido el uso residencial. En caso de que el plan parcial decida incluir una zona de uso residencial se establece como vinculante que dicha zona se ubique al norte del sector en continuidad

con el espacio libre público del sector U4 "Las Cantinas", que las cesiones de espacios libres y equipamiento correspondientes al sector UR8 se localicen de tal manera que sirvan de separación entre los usos residencial e industrial, y que los usos residenciales solo podrán alcanzar el 30% de la densidad máxima de edificación que el plan parcial fije para el sector y un número máximo de 103 viviendas. El Plan Parcial deberá prever los estudios ambientales exigidos por la legislación autonómica para el desarrollo de suelo de uso industrial. Por su localización se ve afectado por la normativa sectorial de carreteras, nacional 620 y autovía A-62, y la legislación del sector eléctrico.

Finalmente se delimita un sector con uso exclusivo industrial razón por la cual se ubica de forma aislada, sin colindancia con el suelo urbano.

Sector **UR9 "El Majadal"**, constituye la segunda oportunidad de suelo de uso industrial, se ubica en suelo de titularidad municipal al sur oeste de núcleo de La fuente de San Esteban igualmente vinculado a los principales corredores de transporte, autovía A-62, carretera nacional N-620 y la carretera de Yeltes a la Fuente de San Esteban. Su ubicación responde a la necesidad de estos uso de alta accesibilidad, a la disponibilidad por se terrenos de propiedad municipal y a la conveniencia de separar los usos industriales del suelo urbano. El Plan Parcial deberá prever los estudios ambientales exigidos por la legislación autonómica para el desarrollo de suelo de uso industrial. Se define con uso predominante industrial y en este caso el uso residencial está prohibido.

El sector **UR10 "Comandancia"** recoge varias parcelas ubicadas entre la carretera SA-315 y el Paseo de la Estación detrás del edificio de la casa cuartel. La particular definición de los ámbitos de los sectores U1 y U2 deriva del proceso de tramitación de las NUM ya que en un primer momento el ahora sector U1 se clasificó como asumido en trámite. Dado que el citado trámite no se ha producido pero que persiste la inquietud y el acuerdo por parte de estos propietarios se ha estimado mas conveniente mantener esta delimitación a efectos de favorecer y agilizar la posterior gestión urbanística.

El sector **UR11 "La Estación"** viene a consolidar una zona en el borde sureste del núcleo donde ya existen crecimientos discontinuos de unifamiliares, edificaciones aisladas y equipamientos. Se desarrolla en paralelo con la antigua carretera C-525 cuya línea límite de la edificación se sitúa a 18 m. medidos desde la arista exterior (21 m. desde el eje).

El sector **UR12 "Las Cantinas"** constituye un caso singular dentro del conjunto edificado de La Fuente de San Esteban tanto por establecimiento al margen de la legalidad como por la actitud mostrada por las distintas corporaciones municipales. En este momento la voluntad tanto de del Ayuntamiento como de los propietarios afectados es de solucionar la situación para lo cual las presentes normas incluyen la ordenación detallada de este sector de suelo urbano no consolidado.

Todos los planes parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable deberán incorporar en la ordenación una zona de Equipamiento reservado para la ubicación de dotaciones de servicios urbanos.

5.3. JUSTIFICACIÓN DE LA DEMANDA

5.3.a. *PUNTO DE PARTIDA*

Se ha elegido como marco espacial de referencia el Área Funcional de Salamanca, tal y como viene definida en las Directrices de Ordenación Territorial de Castilla y León. Se trata de una unidad funcional que **ocupa una posición favorable con respecto a los grandes ejes de desarrollo regionales** y cuyo centro indiscutible es, por concentración demográfica y económica, la población de Salamanca, capital provincial de la que La Fuente de San Esteban dista unos cincuenta kilómetros.

Dentro del Área Funcional de Salamanca, el municipio de La Fuente de San Esteban ocupa una **posición excéntrica, muy próxima ya al extremo nororiental del Área Funcional de Ciudad Rodrigo**. La Fuente de San Esteban, junto con Alba de Tormes, Babilafuente, Ledesma y Tamames, se proponen como **Núcleo de Interés Territorial**. Las Directrices señalan que todos estos núcleos presentan problemas de dinamismo derivados de sus reducidas dimensiones urbanas y demográficas.

La ejecución de la totalidad del trazado correspondiente al itinerario E-80 que se identifica con la diagonal regional es un elemento clave para afianzar el papel y el rango funcional del núcleo de La Fuente de San Esteban en la red urbana provincial y regional. La mejora de la conectividad con los grandes centros de actividad: Salamanca, Ciudad Rodrigo e incluso con Portugal propiciará el mantenimiento y desarrollo del núcleo urbano de La Fuente de San Esteban como un **espacio de referencia comarcal situado en el itinerario entre Salamanca y Ciudad Rodrigo**.

Quedarán así sentadas las bases para que puedan impulsarse las iniciativas industriales de carácter endógeno y puedan **captarse procesos de difusión económica desde otros centros urbanos provinciales o regionales**. Y es que, parece lógico tratar de definir un **modelo urbano y territorial que saque el máximo partido a las infraestructuras de carácter supramunicipal existentes** (previando, por ejemplos, áreas de expansión industrial y residencial amparadas en el incremento de los niveles de accesibilidad).

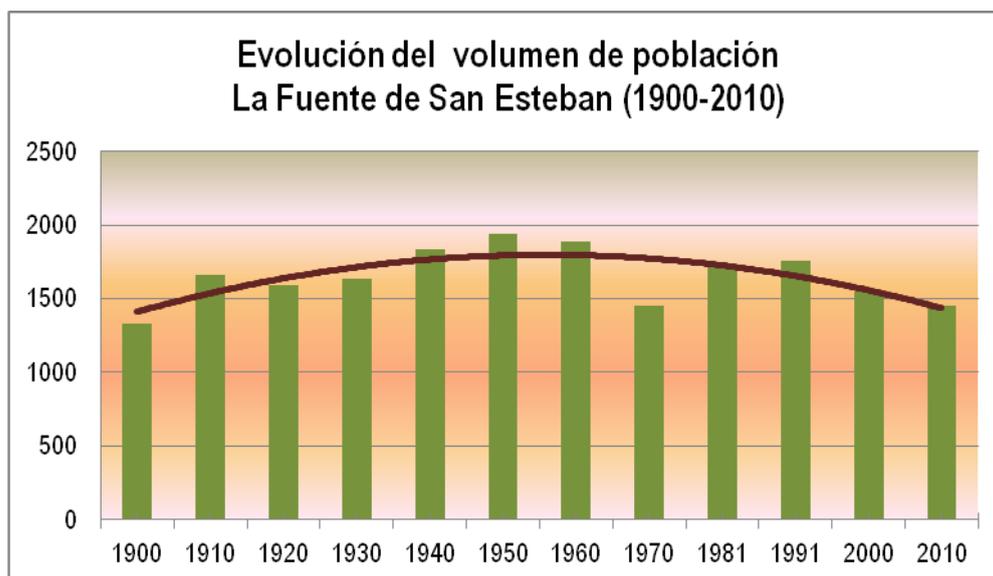
5.3.b. *ANÁLISIS DE LA TENDENCIA DEMOGRÁFICA*

Su buena accesibilidad y alta conectividad vinculada a la presencia de una vía de comunicación de alta capacidad ha favorecido el desarrollo de otro tipo de actividades productivas que han promovido una dinámica socioeconómica positiva y más diversa que propicia unas perspectivas satisfactorias para el término. Analizando los datos correspondientes a la evolución de la población es fácil colegir que el rango poblacional

del término municipal de La Fuente de San Esteban viene manteniéndose estable en torno a los 1500 habitantes censados. La curva de tendencia incluida en el gráfico adjunto refleja una estabilidad acusada del rango poblacional que no ha sufrido variaciones importantes a lo largo de más de una centuria.

La Fuente de San Esteban ocupa el vigésimo quinto lugar en el rango poblacional de la provincia de Salamanca que cuenta con 360 municipios. La funcionalidad de La Fuente de San Esteban como centro de referencia en su contexto territorial está relacionada con su elevada accesibilidad y su localización geográfica entre los núcleos de Salamanca y Ciudad Rodrigo. Las diferentes actuaciones vinculadas a las infraestructuras de transportes (carreteras y ferrocarriles) están muy presentes en la configuración del modelo territorial del municipio y, sin duda, representan una diferencia cualitativa con respecto a otros municipios del entorno.

A pesar de las diferentes coyunturas económicas y sociales acaecidas conviene enfatizar el **papel de La Fuente de San Esteban como núcleo de referencia** en el sector noroccidental de la provincia de Salamanca. Su presencia en las redes de infraestructuras de comunicación (viarias y ferroviarias) como un hito intermedio ha favorecido su configuración como un núcleo urbano de referencia en su entorno más próximo y de un nivel intermedio en una escala provincial. Esta condición y funcionalidad están presentes en la concepción de la ordenación urbanística del municipio, al considerar la expansión del núcleo cabecera como un proceso muy vinculado a su favorable posición geográfica y su excelente accesibilidad.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Si observamos la trayectoria demográfica reciente del municipio de La Fuente de San Esteban dentro de su contexto comarcal¹, y tomando como referencia el conjunto de la provincia, pueden extraerse algunas conclusiones de interés para la ordenación

¹ Se han considerado aquí los veintidós municipios (incluyendo La Fuente) que aparecen relacionados en las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León como integrantes de la Sub-Área de La Fuente de San Esteban, perteneciente al Área Funcional de Salamanca.

urbanística que ahora se plantea. En la tabla siguiente se recogen los cambios de población habidos entre 1991 y 2010 en La Fuente y los municipios de su entorno.

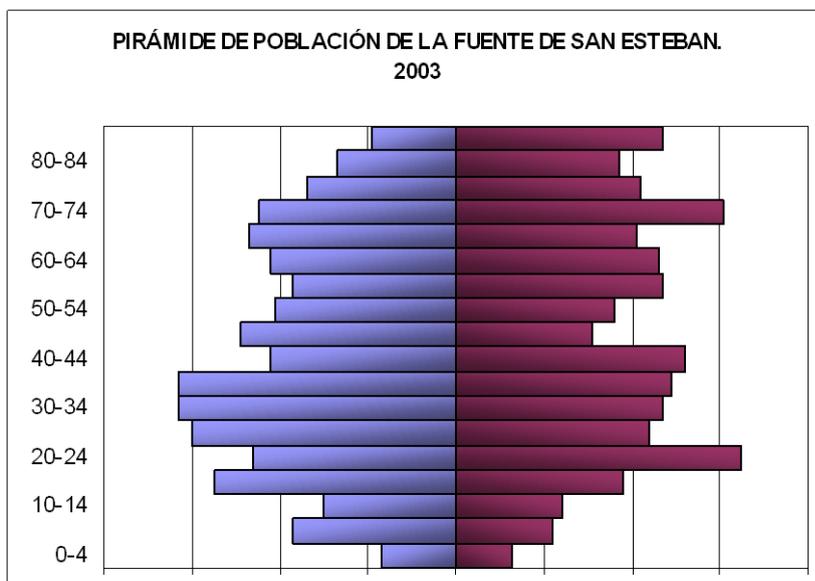
Destaca, en primer lugar, la **regresión demográfica generalizada en el conjunto de los municipios analizados y su pérdida de peso específico**, en términos poblacionales, dentro de la provincia. Así, mientras que los 7.757 habitantes de 1991 suponían el 2,17% de la población provincial, en 2010, los 5.906 habitantes sólo representaban el 1,67%. El retroceso de los efectivos demográficos es evidente dentro del escenario provincial.

En segundo lugar, hay que hacer notar no sólo el mantenimiento de la participación relativa de la población del municipio de La Fuente (que se aproxima al 25%) dentro del ámbito subcomarcal tomado como referencia, sino la tendencia de la población a concentrarse en los centros urbanos más complejos donde la actividad económica concentra una serie de servicios. Este proceso pone de relieve una tendencia evolutiva favorable que las Normas Urbanísticas han considerado en la definición de la clasificación urbanística propuesta.

Municipio	POB 2010		POB 2003		POB 1991	
	Total	%	Total	%	Total	%
Abusejo	254	4,30	250	3,89	319	4,11
Aldeanueva de la Sierra	102	1,73	119	1,85	109	1,41
Aldehuela de la Bóveda	318	5,38	344	5,35	431	5,56
Berrocal de Huebra	80	1,35	113	1,76	149	1,92
Buenamadre	142	2,40	170	2,65	218	2,81
Cabrillas	442	7,48	511	7,95	640	8,25
Fuente de San Esteban	1453	24,60	1.496	23,28	1.814	23,39
Garcirrey	86	1,46	108	1,68	115	1,48
Navarredonda de la Rinconada	216	3,66	267	4,16	321	4,14
Pelarrodríguez	182	3,08	193	3,00	215	2,77
Puebla de Yeltes	180	3,05	225	3,50	289	3,73
Rinconada de la Sierra (La)	142	2,40	175	2,72	191	2,46
Robliza de Cojos	242	4,10	227	3,53	239	3,08
Sagrada (La)	140	2,37	175	2,72	233	3,00
Sanchón de la Sagrada	92	1,56	53	0,82	66	0,85
San Muñoz	277	4,69	333	5,18	426	5,49
Sepulcro-Hilario	204	3,45	259	4,03	339	4,37
Tabera de Abajo	110	1,86	106	1,65	117	1,51
Tamames	971	16,44	1.003	15,61	1.144	14,75
Tejeda y Segoyuela	107	1,81	119	1,85	159	2,05
Villalba de los Llanos	166	2,81	179	2,79	223	2,87
TOTAL	5906	100,00	6.425	100,00	7.757	100,00

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Si en relación a la dinámica general del municipio pueden destacarse tanto el mantenimiento de su funcionalidad territorial como el incremento de su peso relativo en el contexto comarcal, los rasgos de la composición interna de la población no muestran una evolución tan favorable.



De la lectura de la pirámide de población, a continuación, se desprenden dos conclusiones importantes: El carácter notablemente invertido de la pirámide pone de manifiesto el **enorme peso** que alcanzan en el municipio los grupos de **adultos** y, sobre todo, los de **edad**

avanzada. En el extremo opuesto, los grupos de jóvenes (hasta 30 años) apenas representan un porcentaje significativo con respecto al total de la población y están muy lejos de alcanzar la entidad necesaria como para garantizar el reemplazo generacional. Se trata de una estructura poblacional notablemente envejecida sobre un contingente poblacional de una cierta envergadura. Las **características internas** de la población residente **no perfilan un escenario dinámico** porque el grado de envejecimiento de la población es elevado.

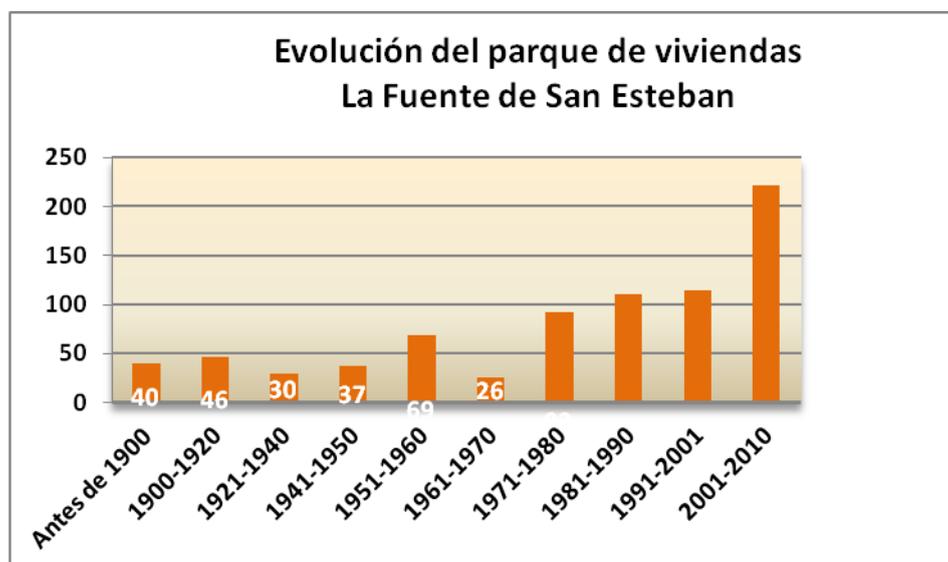
5.3.c. **OFERTA DE VIVIENDA, DINÁMICA DEL PARQUE DE VIVIENDAS**

Oferta de vivienda. En la actualidad componen el parque inmobiliario total de La Fuente de San Esteban un total de casi 1.200 viviendas (1159). Teniendo en cuenta el año de construcción de estas viviendas es posible reconstruir la expansión urbanística a lo largo del siglo pasado y en la primera década de siglo XXI. Destaca una **tendencia claramente expansiva del espacio urbanizado**, el incremento del número de viviendas es constante sobre todo en la última década. **Entre 1991 y 2010** se construyeron en La Fuente de San Esteban **336 nuevas viviendas** que representan casi el 30% del total del parque inmobiliario actual (28,9%). Una cifra que contrasta claramente con la evolución demográfica de este mismo periodo que evidencia una tendencia negativa si bien dentro de un contexto de mantenimiento del rango funcional del municipio.

Tomando como referencia los datos más recientes de licencias urbanísticas suministrados por el Ayuntamiento, en la **última década** se han concedido una media de **22 nuevas licencias de obra mayor año**. Una cifra que se ha mantenido y que pone de relieve la actividad inmobiliaria en el municipio a pesar del descenso generalizado de la actividad constructiva en nuestro país.

Año	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Licencias	19	18	16	18	17	32	23	30	25	24

Fuente: Ayuntamiento de La Fuente de San Esteban



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del INE y del Ayuntamiento.

Analizando los datos contenidos en los Censos de Viviendas de 1991 y 2001, una parte considerable (**21,55%**) de las viviendas existentes en La Fuente de San Esteban funcionan como **segunda residencia**. Con toda seguridad, la ausencia de este tipo de flujos repercutiría de manera inmediata en el aumento del porcentaje de las viviendas desocupadas; porcentaje que en 2001 era significativo a pesar de la ligera reducción experimentada entre 1991 y 2001.

Año	Total	Principales	Secundarias	Vacías	Otras
1991	891	595	70	226	---
2001	937	565	202	168	2

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Es muy llamativo comprobar los **cambios cualitativos habidos en la composición del parque inmobiliario municipal** y que tienen que ver sobre todo con el espectacular aumento de las segundas residencias cuyo número se triplica a lo largo de la década de los noventa.

Desde 2001 hasta la fecha actual el incremento del número de viviendas ha sido muy importante, nada menos que 222 nuevas viviendas. Teniendo en cuenta que no se ha producido un incremento del volumen de población residente es razonable pensar que este proceso de cambio en la funcionalidad del parque de viviendas se ha intensificado notablemente, una buena parte de las nuevas viviendas construidas son segundas residencias.

En la siguiente tabla se recoge la distribución y características del parque inmobiliario en las distintas entidades de población municipales y para la última fecha disponible (2001). Del análisis de los datos disponibles se puede inferir que las **diferencias entre los distintos núcleos de población son notables** en lo que a la composición del parque de viviendas se refiere. Así, mientras que la proporción de viviendas desocupadas es relativamente constante en todas las poblaciones (con porcentajes que oscilan entre el 15 y el 19%), la participación de la segunda residencia y, en consecuencia, de la primera vivienda², varía significativamente en los distintos núcleos urbanos municipales. Por una parte, en los asentamientos de **La Fuente y de Santa Olalla de Yeltes, es destacable la reducida presencia de segundas residencias**: 17,66% y 16,66%, respectivamente; por otra, en los núcleos de **Boadilla y Muñoz** (especialmente en este último) la **participación de las segundas residencias** dentro del parque inmobiliario **es notablemente superior**: 25,92% y 43,88%, respectivamente.

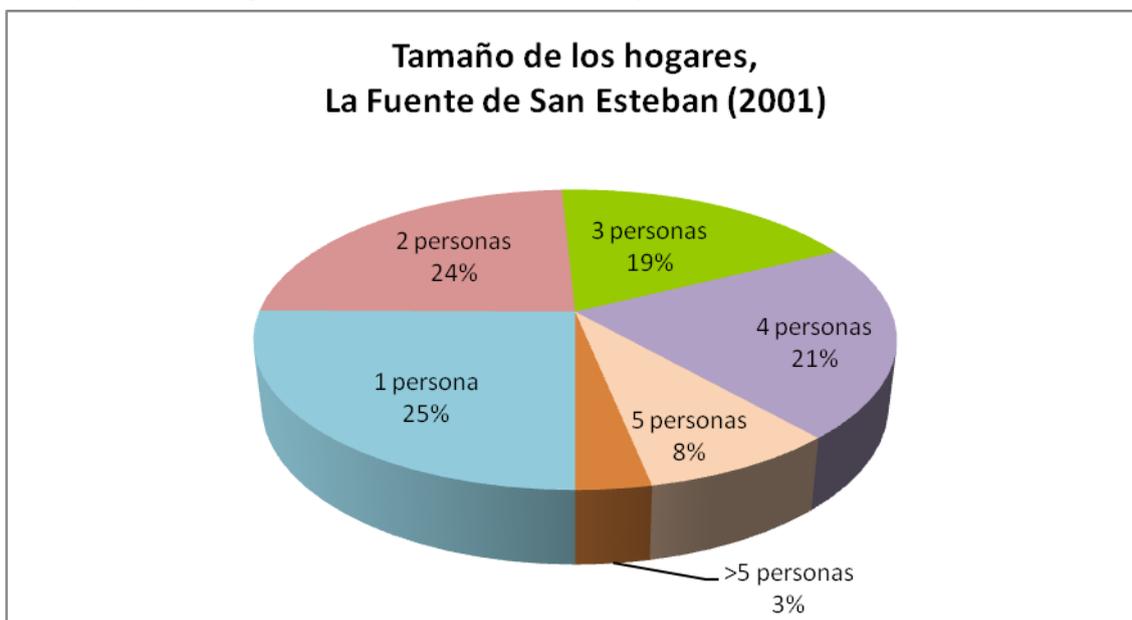
Entidad de población	Núcleo o diseminado	Total	Principales	Secundarias	Vacías	Otras
Boadilla	Total	135	80	35	20	0
	Boadilla	108	58	32	18	0
	Las Cantinas	---	---	---	---	---
	Diseminado	---	---	---	---	---
La Fuente de San Esteban	Total	668	421	118	127	2
	Estación de ferrocarril	---	---	---	---	---
	La Fuente de San Esteban	641	406	118	115	2
	Diseminado	---	---	---	---	---
Muñoz	Total	98	40	43	15	0
	Muñoz	---	---	---	---	---
	Diseminado	---	---	---	---	---
Santa Olalla de Yeltes	Total	36	24	6	6	0
	Santa Olalla de Yeltes	---	---	---	---	---
	Diseminado	---	---	---	---	---
Total		937	565	202	168	2

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

En este contexto cobra **especial interés la llegada de población estacional** durante los periodos vacacionales y, en menor medida, en los fines de semana. De acuerdo con la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales de 1995 la población estacional máxima en La Fuente de San Esteban se eleva a **3.070 habitantes**. Este **flujo poblacional de carácter intermitente** contribuye decisivamente al mantenimiento de los equipamientos y servicios urbanos locales, así como a la conservación del parque inmobiliario municipal.

² Considerando que la presencia de viviendas desocupadas es más o menos constante en todas las entidades, se entiende que el incremento de la segunda residencia en unas poblaciones se ha realizado a expensas de las viviendas principales.

Por último hay que señalar otro proceso relacionado con la evolución y características del parque inmobiliario que también debe considerarse por su incidencia en la planificación urbanística. Entre 1991 y 2001 se han producido cambios en las **características de los hogares**: en primer lugar ha habido un **descenso importante** del número de hogares censados que ha pasado de 636 a 565, un descenso de algo más del 11% (11,16). El **tamaño** de los hogares se ha mantenido **sin grandes cambios**: la suma de los hogares con 1 y 2 personas alcanza casi el 50%, en el extremo opuesto los hogares de 5 y más personas representan menos del 15% y su porcentaje se ha reducido entre 1991 y 2001.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

Estos cambios en la estructura de los hogares son perceptibles también en las características de las personas de referencia cuya edad ha ido en aumento. En 1991 el 42,13 de los hogares de La Fuente se correspondían con personas de más de 65 años cuyos hogares tienen una ó dos personas a lo sumo. En 2001 este mismo porcentaje ha aumentado hasta alcanzar el 44,6% del total.

5.3.d. **CONCLUSIONES. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

La clasificación de suelo definida en las Normas Urbanísticas Municipales de La Fuente toma como fundamento los datos obtenidos del diagnóstico territorial. A lo largo de los **últimos años**, el núcleo de la Fuente de San Esteban ha ido consolidando una **tendencia de cambio indisociable de las relaciones de centralidad que mantiene en su ámbito de influencia**. Tradicionalmente, la villa ha dispuesto de una serie de condiciones atractivas para la recepción de flujos de capital y mano de obra que han alentado los procesos de cambio. La articulación externa de La fuente de San Esteban ha venido siendo una de las bazas esenciales de su centralidad que configura el núcleo como un nodo clave en las relaciones de intercambio a la escala

provincial. Con el tiempo **esta proyección exterior ha resultado determinante** para la adaptación a los procesos de cambio mencionados en el apartado anterior.

Para ello, La Fuente de San Esteban ha dispuesto de una serie de fortalezas o activos que han situado al municipio en unas condiciones favorables a la hora de recibir y acometer nuevas actividades. Su articulación externa se ha visto favorecida por el desarrollo de las infraestructuras de comunicación, concretamente la línea de ferrocarril Paris-Lisboa, la carretera nacional N-620 y la autovía A-62, autovía de Castilla. A ello hay que añadir un potencial ecológico que ha permitido compatibilizar el peso de la ganadería en las penillanuras salmantinas con el desarrollo de una cierta especialización en secano. Finalmente, su entidad demográfica le ha permitido disponer de un mercado local de cierta entidad a partir del cual incentivar las iniciativas de rentabilización de su potencial endógeno y una mano de obra mediante la cual proceder a su explotación.

La **centralidad de La Fuente de San Esteban se ha materializado en un dinamismo y una diversidad que ha exigido un replanteamiento de sus estructuras tradicionales**. La imagen del municipio ha ido transformándose de manera evidente conforme estos cambios se han ido sucediendo de manera más rápida e intensa a lo largo la segunda mitad del siglo pasado.

La primacía del uso residencial en el núcleo se ha acompañado de una modificación en las tipologías tradicionales, adaptando sus características y construcciones auxiliares a los modelos actuales. En muchas ocasiones, se habrían desarrollado complementariamente nuevos usos asociados al comercio, hostelería, servicios, etc, que suponen un salto cualitativo muy importante en las actividades desempeñadas en el interior del núcleo. Hacia el exterior esta especialización se ha traducido en pequeños barrios y promociones residenciales que van conformando una orla periférica compleja y dinámica.

Las **Normas Urbanísticas apuestan por el reforzamiento del papel como núcleo de centralidad intermedia** definiendo una serie de actuaciones que tienen un doble objetivo. El suelo urbano no consolidado se incluye en la trama urbana con el objetivo de habilitar su compleción definitiva evitando los vacíos urbanos generados a lo largo de estos últimos años de transformación en el núcleo. Son 1,23 has., que habilitan la posibilidad de desarrollar 38 nuevas viviendas.

El suelo urbanizable se extiende sobre una superficie de 56,47 has, 12 sectores que amplían la oferta de suelo residencial, industrial y de uso dotacional. Con esta ampliación el número de nuevas viviendas previstas es de 427.

Clasificación	Sectores Uso Residencial	Superficie (has)	Nº Máximo de Viviendas
Urbanizable	8	14.84	432

Desde el punto de vista planificador interesa la definición de un horizonte final con el objetivo de **evaluar la idoneidad** de la propuesta urbanística en relación con su desarrollo temporal; por supuesto no se trata de una predicción automática sino de un ejercicio teórico que define un escenario de actuación y permite valorar globalmente la propuesta presentada. La **propuesta de ordenación considera unas previsiones de ejecución en un horizonte de 22 años.**

Las Normas incorporan la delimitación de dos sectores con un uso predominante industrial vinculados a la potencialidad económica del itinerario europeo E-80, que conecta Portugal con el resto de Europa, en el corredor de la diagonal castellano y leonesa que vertebra la región. El impacto que producirán el desarrollo de estas iniciativas en relación con las previsiones urbanísticas no es fácil de cuantificar en este momento, no obstante es indudable que la presencia de nuevas actividades económicas generará un dinamismo en el mercado de trabajo que se traducirá en un aumento de la capacidad de atracción de La Fuente de San Esteban como lugar de residencia.

Por otro lado los procesos de concentración de la población en los núcleos con mayor potencialidad como centros intermedios de servicios son una realidad en la región. En el caso de La Fuente de San Esteban se ha constatado en la última década un incremento de esta funcionalidad territorial, a pesar del descenso demográfico La Fuente no sólo ha mantenido sino que ha incrementado su papel de núcleo intermedio de servicios, no tanto por su dinamismo interno como por su capacidad para mantenerse en un entorno caracterizado por una tendencia regresiva.

Bajo estos presupuestos la evaluación global de la propuesta de ordenación toma como referencia una dinámica urbanística similar a la de la última década, con una media de en torno a 25 viviendas al año el suelo urbano no consolidado quedaría colmatado en el plazo de 6 años; mientras que el suelo urbanizable previsto sería suficiente para el desarrollo del municipio durante los 17 años siguientes.

Cualquier instrumento de planeamiento debe considerar un amplio horizonte de ejecución de sus propuestas, no tiene sentido revisar el modelo territorial y las estrategias de actuación sobre los núcleos edificados reiteradamente. Consolidar estos planteamientos exige tiempo y por el contrario dialécticamente los procesos de adaptación a las nuevas necesidades de la sociedad exigen un marco flexible que se adapte con facilidad y propicie la puesta en marcha de los distintos proyectos. En este contexto las Normas Urbanísticas hacen una previsión capaz, con amplitud y flexibilidad suficientes como para incorporar las diferentes iniciativas.

No tiene mucho sentido considerar la planificación urbanística como un programa de actuaciones férreo y sistemático que debe cumplirse taxativamente. En el caso de municipios de mediano tamaño y en un contexto económico regresivo y cambiante este planteamiento tiene, si cabe, menos sentido aún. El valor del plan tiene que ver con su idoneidad para anticipar un modelo territorial final y una estrategia global de actuaciones. Planificar exige una evaluación completa de todos los elementos y un

contraste con las posibilidades del órgano gestor, en este caso el Ayuntamiento de La Fuente de San Esteban, para hacerlo realidad.

La propuesta de ordenación contenida en las Normas atiende a estos requerimientos estableciendo un horizonte final posible y adecuado como referencia de las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en el municipio.

5.4. JUSTIFICACIÓN DE LA COLINDANCIA

En base al Art. 27 del RUCyL y con el objetivo de conseguir un desarrollo compacto de los núcleos de población, se establece la obligación de colindancia de los sectores con el suelo urbano en un mínimo del 20% del perímetro. Esta condición se puede excusar cuando el uso predominante sea el industrial y los usos compatibles no industriales no superen el 20% de la edificabilidad permitida y cuando el sector este separado de suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial con una distancia máxima de 2.000 metros. En caso de sectores separados del suelo urbano por otros sectores la colindancia se calculará respecto de la primera banda de suelo urbanizable.

En el caso de La Fuente de San Esteban nos encontramos con las siguientes situaciones:

- Sectores colindantes con el suelo urbano y entre ellos: UR1, UR2, UR3, UR4, UR5 y UR6.
- Sector de uso industrial colindante con suelo urbano UR8.
- Sector de uso industrial no colindante UR9.
- Sector de uso colectivo espectáculo no colindante UR7.

En el siguiente cuadro se estudia la situación de colindancia de los sectores.

nº sector	denominacion	uso predominante	perímetro (m)	colindancia (m)	% de colindancia
UR1	Valdequintana	residencial	598,61	180,86	30,21
UR2	El Cardenal	residencial	730,08	229,82	31,48
UR3	Las Regueritas	residencial	889,99	509,30	57,23
UR4	El Juncal	residencial	843,72	183,85	21,79
UR5	Los Carriles I	residencial	472,24	128,74	27,26
UR6	Los Carriles II	residencial	534,52	166,35	31,12
UR7	El Coso	colectivo	910,91	0,00	0,00
UR8	La Fábrica	industrial	2.068,43	802,95	38,82
UR9	El Majadal	industrial	1.214,65	0,00	0,00
UR10	Comandancia	residencial	537,87	302,50	56,24
UR11	La Estacion	residencial	488,86	228,79	46,80
UR12	Las Cantinas	taller-almacén	1.702,09	347,36	20,41

Todos los sectores cuentan con un porcentaje de colindancia con suelo urbano superior al 20%, a excepción de los sectores UR7 y UR9. En ambos casos se encuentran dentro de los casos que el Reglamento recoge como posible de excusar la colindancia. El sector UR9 tiene uso predominante industrial, se han limitado los usos compatibles no

industriales al 20% de la edificabilidad permitida y desde el planeamiento se prohíbe expresamente el uso residencial. En el caso del sector UR7 tiene un uso predominante de colectivo-espectáculo-reunión directamente vinculado a la infraestructura existente en el mismo, un coso taurino. Se encuentra separado del suelo urbano del enclave de "El Cruce" por la banda de suelo rústico con protección de infraestructuras derivada de la legislación sectorial de carreteras.

El desarrollo de nuevos usos residenciales se produce de forma continua con el suelo urbano generando un modelo coherente, funcional y que no genere islas urbanizadas por lo que no se ha considerado necesario establecer fases para el crecimiento.

La situación de colindancia confirma los criterios de crecimiento en continuidad con el conjunto urbano actual de La Fuente de San Esteban sin crear nuevos núcleos de población que alteren el modelo territorial existente en el municipio.

5.5. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 81 RUCYL

El crecimiento previsto para el municipio de La Fuente de San Esteban se cuantifica en 1,23 hectáreas de suelo urbano no consolidado y 56,46 de suelo urbanizable, de las que 14,84 son de uso predominante residencial. Tomando como base los datos más recientes del censo en La Fuente de San Esteban (INE 2001) partimos de un parque de viviendas de 937. Así pues y tomando los máximos legales de crecimiento se cumple con las determinaciones del artículo 81 del RUCyL. Al menos el 50% (833) de la suma de las viviendas existentes (937) más el crecimiento previsto por las NUM (690) se localiza en suelo urbano.

crecimiento máximo en suelo urbano no consolidado	crecimiento máximo en suelo urbanizable	viviendas exsistentes	existentes mas crecimiento previsto	50% de la suma de existentes mas crecimiento previsto	existentes y crecimiento previsto en suelo urbano
38	690	937	1.665	833	975

5.6. CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE					
nº sector	denominación	uso	superficie (m ²)	densidad máxima de edificación (m ² /m ²)	nº maximo de viviendas
UR1	Valdequintana	residencial	16.621,00	8.310,50	49
UR2	El Cardenal	residencial	25.346,55	12.596,28	75
UR3	Las Regueritas	residencial	22.984,11	11.492,06	68
UR4	El Juncal	residencial	38.341,25	18.330,63	109
UR5	Los Carriles I	residencial	12.318,81	5.813,41	34
UR6	Los Carriles II	residencial	17.142,25	8.571,13	51
UR7	El Coso	colectivo	52.662,59	26.331,30	35
UR8	La Fábrica	industrial	157.300,72	78.650,36	94
UR9	El Majadal	industrial	79.802,41	39.901,21	
UR10	Comandancia	residencial	7.985,29	3.992,65	23
UR11	La Estacion	residencial	7.671,76	3.835,88	23
UR12	Las Cantinas	taller-almacén	126.520,27	57.909,00	129
TOTAL			564.697,01	275.734,37	690

6 . LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS

La Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León señala, en su Artículo 38, que el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, definiendo varios subsistemas: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

La ordenación propuesta en las Normas Urbanísticas asume este objetivo y considera como principio básico de intervención el mantenimiento de la estructura y la trama urbanas características del núcleo, resultado tanto de la topografía como de la evolución histórica como se puso de manifiesto en el documento de información urbanística.

6 . 1 . EL SISTEMA VIARIO

La **estructura del núcleo** de La Fuente de San Esteban es compacta y como ya se ha señalado anteriormente articulada radialmente por viales que se prolongan en el territorio. Las grandes vías de comunicación no atraviesan este núcleo, se sitúan al sur del mismo y su existencia y la oportunidad industrial y de servicios que proporcionan han dado lugar al crecimiento desagregado de "El Cruce" que estas Normas consolidan con la delimitación de dos sectores de suelo urbanizable y un sector de suelo urbano no consolidado.

Los núcleos menores, Muñoz y Santa Olalla de Yeltes presentan también una estructura urbana compacta, mientras que en el caso de Boadilla esa compacidad se ve alterada con el crecimiento hacia el norte hasta la carretera N-120.

La ordenación propuesta apuesta por la recualificación del espacio público como elemento fundamental de la estructura y habitabilidad urbanas, a través de distintos tratamientos de urbanización, de la configuración de nuevos espacios públicos (pequeñas plazas, espacios de encuentro entre recorridos...) el acondicionamiento de espacios ya existentes y la mejora de la urbanización tanto de los ejes principales como de los viales interiores.

Con objeto de estructurar y acondicionar los caminos de conexión y actividad de nivel municipal, y los de nivel local (equipamientos y espacios libres de cada núcleo), se proponen condiciones de urbanización diferenciadas que potenciarán la autodefinición de los distintos tipos de recorridos (peatonales, rodados o de coexistencia). De esta forma se pretende poner en valor los espacios más atractivos del municipio desde el punto de vista arquitectónico, paisajístico y del propio movimiento humano del núcleo.

Los criterios generales de diseño del viario son:

- Dimensionamiento y cualificación de las conexiones entre diferentes tipos de ejes (carreteras y redes internas), a fin de que los accesos se realicen garantizando óptimas condiciones de visibilidad y velocidad, además de ofrecer un entorno más atractivo y acorde con los usos propuestos.
- Mejoras de las condiciones de pavimentación de las carreteras en general y de los tratamientos de la trama viaria interna (rodados y de coexistencia); así como de su dimensionado adecuado (calzadas y aceras).
- Jerarquización del desarrollo transversal de la red secundaria de los núcleos, otorgando mayor importancia a los recorridos que suponen la red principal de conexiones internas, así como a los que llevan a los caminos estructurantes del entorno natural en suelo rústico.

6.1.a. RESPECTO A LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUE ESTABLECE LA NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE DE CARRETERAS

Se incluyen en todos los planos de ordenación los esquemas que indican gráficamente las determinaciones a las que obliga la legislación en materia de carreteras de acuerdo con el rango de las vías que atraviesan el término municipal.

Asimismo, en la normativa reguladora, en el capítulo en el que se tratan las "*Condiciones generales de normativa sectorial*", se relacionan las leyes y reglamentos estatales y autonómicos que son de aplicación a este respecto, en concreto a nivel estatal la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y a nivel autonómico la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

Se expone a continuación la relación entre las determinaciones de estas leyes y la ordenación urbanística (alineaciones y retranqueos de la edificación) del espacio correspondiente al recorrido de las travesías y tramos urbanos, de las carreteras que cruzan el término municipal de La Fuente de San Esteban, a su paso por el suelo clasificado como urbano, urbano no consolidado y urbanizable en las Normas Urbanísticas Municipales.

En relación a la autovía A-62:

No afecta a ningún núcleo de población, la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros medidos desde la arista exterior de la calzada.

Afecta al sector UR8 "La Fabrica" de suelo urbanizable de uso predominante industrial.

En relación a la carretera nacional N-620:

En la zona norte del suelo urbano consolidado del núcleo de Boadilla, la línea límite de edificación se hace coincidir, tal y como se refleja en planos de ordenación, con las alineaciones de las edificaciones existentes.

El sector U4 "Las Cantinas", por tratarse de un sector de suelo urbano no consolidado no se ve afectado por la línea límite de edificación no obstante a fin de regularizar el frente de edificación se establece un retranqueo definido en los planos de ordenación y situado a 28,50 metros medidos desde el eje.

En los sectores UR7 "El Coso" y UR9 "El Majadal" de suelo urbanizable, se establece la línea límite de la edificación en 25 metros medidos desde la arista exterior/28,50 metros desde el eje de la carretera.

En relación a la carretera SA-315 de la red complementaria preferente:

En el tramo urbano comprendido entre la desembocadura de la calle Fray Luis de León y en los sectores U1 y U2 se establece un retranqueo para la edificación de 12 metros medidos desde el eje. Con esta banda se garantiza la posibilidad de construcción de aceras de dimensiones suficientes para albergar las conducciones de todos los servicios públicos que deban quedar enterrados. En el resto del suelo urbano por ser una zona más consolidada de la travesía se respetan las alineaciones existentes, siempre que el ancho de la vía tenga más de 6 m.

Para los sectores de suelo urbanizable "Valdequintana" y "El Cardenal" la línea límite de edificación se sitúa en 18 metros medidos desde la arista exterior, 21 m desde el eje.

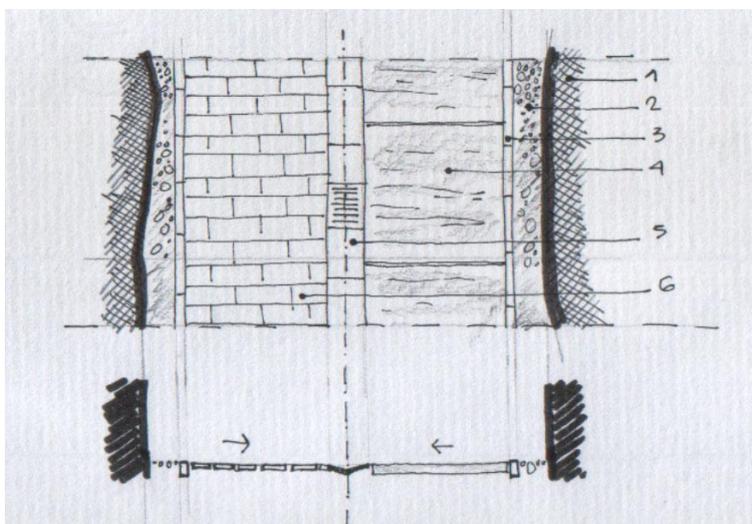
El desarrollo de los sectores delimitados en el borde este del núcleo de la Fuente de San Esteban transformará esta parte de la carretera SA-315 en tramo urbano con la consideración de travesía.

6.1.b. **DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

Es necesario acometer un patrón de recualificación de la red viaria interna que permita la mejora de la imagen urbana de cada núcleo. Para ello se establecen las siguientes determinaciones:

Se establece para todas las calles de ancho menor de 5 metros, para las definidas como viales de coexistencia y para los callejones o fondo de saco, un tratamiento en plataforma única que permita el tránsito ocasional de vehículos para acceso a viviendas y actividades de carga y descarga.

En el siguiente esquema se propone una sección tipo para intervenciones de pavimentación en calles de coexistencia.



1. Edificaciones.

2. Banda de ajuste, se propone en hormigón con un acabado de canto rodado. Esta banda tiene un ancho variable que asume las irregularidades del trazado de la calle

para permitir un banda central de sección constante que en caso de optar por un acabado adoquinado permita un mejor aprovechamiento del material jugando con piezas y medias piezas. Esto no solo facilita la ejecución sino que abarata costes.

3. Línea de remate. Es opcional, en marca la zona central, según la imagen final que se busque para la calle puede realizarse en diferentes calidades y materiales.

4-6. Banda de circulación. Se articula en dos zonas separadas por la pieza de caz central, como en toda la sección las aguas vierten al centro para evitar humedades en los zócalos de los edificios. Se proponen dos acabados, bien con adoquinado o enlosado o bien con hormigón coloreado impreso.

5. Caz central para conducción de agua de escorrentía hasta los sumideros.

Todas las intervenciones realizadas en las vías públicas habrán de ajustarse a las determinaciones del Reglamento de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas de Castilla y León.

Se establece un ámbito de pavimentación especial para el conjunto de la plaza Mayor y plaza del Mercado de La Fuente de San Esteban y para el entorno de la iglesia de Santa Olalla de Yeltes a fin de recualificar el espacio dotándoles de mayor representatividad y aligerando la presencia de vehículos en beneficio de su uso lúdico peatonal. Los acabados deberán estar en consonancia con el uso de ambos espacios y con su entorno urbano.

6.1.c. FUTURA VARIANTE

Derivado del informe del Servicio Territorial de Fomento se incluye una banda de 100 m de anchura, por el exterior del núcleo de La Fuente de San Esteban con la clasificación de rústico de protección de infraestructuras para el emplazamiento de una futura variante de población respecto de la carretera SA-315 de titularidad autonómica. La reserva se ha establecido con el objetivo de minimizar al máximo la afección a terrenos de interés urbanístico, paisajístico, agrícola, comercial e industrial. Igualmente se ha buscado la funcionalidad de la reserva conjugándolo con la mínima afección las otras infraestructuras que discurren por el término municipal y que confluyen en esta zona (carretera nacional N-620 y línea férrea Salamanca-Fuentes de Oñoro). La reserva está sujeta a la necesidad de redacción de los estudios específicos que el órgano que en el futuro se encargue de su desarrollo y ejecución estime convenientes. Esta reserva no ocasiona afecciones ambientales. En su confluencia con el "Cordel de Santi Espiritus" el proyecto que desarrolle la variante preverá los elementos necesarios para dar continuidad a la vía pecuaria.

A instancias del informe del Servicio Territorial de Fomento la reserva propuesta para una futura variante de la carretera SA-315 se continúa hasta enlazar con la SA-325.

6.2. LOS SERVICIOS URBANOS

Las **instalaciones existentes** en el núcleo se consideran en términos generales suficientes para las necesidades actuales del núcleo y su funcionamiento es satisfactorio. En las áreas que la propuesta de ordenación incorpora a la trama urbana del núcleo (sectores de suelo urbanizable) las condiciones de desarrollo y gestión, según la Ley de Urbanismo, deben determinar con la precisión suficiente las

condiciones para su definitiva consolidación como suelo urbano, especialmente en lo que se refiere al proyecto de infraestructuras.

El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación del correspondiente proyecto deberá indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales, que deberán tenerse en cuenta cuando se desarrolle el sector. El proyecto de urbanización deberá desarrollar la red completa y dimensionarla, garantizando el servicio para toda la posible capacidad de usos a ejecutar finalmente.

Se valorará la aplicación de criterios medioambientales y de sostenibilidad a la planificación y realización de las redes de infraestructuras.

6 . 3 . SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

La centralidad tradicional de La Fuente de San Esteban se identifica claramente por el espacio formado por el conjunto de la Plaza Mayor y la Plaza del Mercado, que contiene los elementos de referencia en la trama urbana: Ayuntamiento (actualmente en obras y trasladado provisionalmente de ubicación) y la Iglesia Parroquial Así como la antena que si bien no es un elemento destacable si es una referencia en la escena urbana debido a su impacto y visibilidad desde cualquier punto del pueblo.

En Muñoz encontramos un espacio de centralidad significativo en la Plaza Mayor que con la ordenación propuesta de creación de un espacio libre público con la categoría de plaza se pone en valor.

En Boadilla la denominada Plaza Mayor se produce en un ensanchamiento de la trama y la ordenación no prevé ninguna actuación especial para este espacio.

En Santa Olalla de Yeltes no se cuenta con un espacio significativo ofreciendo el vacío urbano situado entre los viales calle Diego Salas Pombo, calle Carretera y el extremo de las calles Rincón y Sol un ámbito de oportunidad que aprovechan estas normas ordenando un espacio libre público vinculado a un solar con uso dotacional. A esta intervención se une la pavimentación especial del entorno de la Iglesia de Santa Eulalia.

Desde las Normas se busca la mejora de la habitabilidad entendiéndola en un concepto más amplio que no solo se refiere a calidad en la vivienda, sino a acceso a los servicios, oportunidad laboral y calidad de los espacios urbanos. Por ello se ha puesto una especial atención a la adecuación de espacios urbanos de gran interés. En la ordenación se ha diferenciado entre espacios libres públicos-parques y jardines y espacios libres públicos-plazas. La diferencia radica no solo en el tamaño sino también en el carácter de estos espacios. Las plazas constituyen ámbitos más recogidos, producto del esponjamiento de la trama viaria estrechamente vinculados a la edificación que la delimita para las que se propone un tratamiento singular y sencillo que proporcione espacios de estancia. En cambio los parques y jardines cuentan con una escala mayor y un predominio de la superficie que podríamos denominar verde (arbolado, plantaciones de tapizantes, superficies de terriza...) y proporcionan un espacio adecuado para otro tipo de actividades sociales de encuentro y ocio.

La delimitación de estos ámbitos de **espacios libres públicos-plazas** se define en los planos de ordenación a escala 1/1.000.

Además el conjunto de espacios libres públicos se verá incrementado con el desarrollo de los ámbitos de crecimiento en aplicación de los parámetros definidos por el RUCyL que se cifran en una reserva de 10 m² de suelo por cada 100 m² edificables para suelo urbano no consolidado, que se eleva a 15 m² para los sectores de suelo urbanizable.

RESERVAS ELP /EQUIPAMIENTOS EN SECTORES (U y UR)					
---	--	--	--	--	--

nº sector	denominacion	tipo de suelo	densidad máxima de edificacion	reserva ELP (m ²)	reserva EQUIP (m ²)
U1	Travesía La Calzada	urbano no consolidado	6.415,00	641,50	641,50

TOTAL EN URBANO NO CONSOLIDADO				641,50	641,50
---------------------------------------	--	--	--	---------------	---------------

UR1	Valdequintana	urbanizable	8.310,50	1.246,58	1.246,58
UR2	El Cardenal	urbanizable	12.596,28	1.889,44	1.889,44
UR3	Las Regueritas	urbanizable	11.492,06	1.723,81	1.723,81
UR4	El Juncal	urbanizable	18.330,63	2.749,59	2.749,59
UR5	Los Carriles I	urbanizable	5.813,41	872,01	872,01
UR6	Los Carriles II	urbanizable	8.571,13	1.285,67	1.285,67
UR7	El Coso	urbanizable	26.331,30	3.949,69	3.949,69
UR8	La Fábrica	urbanizable	78.650,36	11.797,55	11.797,55
UR9	El Majadal	urbanizable	39.901,21	5.985,18	5.985,18
UR10	Comandancia	urbanizable	3.992,65	598,90	598,90
UR11	La Estacion	urbanizable	3.835,88	575,38	575,38
UR12	Las Cantinas	urbanizable	57.909,00	8.695,00	8.820,85

TOTAL EN SUELO URBANIZABLE				41.368,81	41.494,66
-----------------------------------	--	--	--	------------------	------------------

TOTAL				42.010,31	42.136,16
--------------	--	--	--	------------------	------------------

	habitantes (actuales + prevision de crecimiento)	3.637,00
ratio	11,55	11,59

6 . 4 . SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El artículo 38 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León define el subsistema de equipamientos como las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos, religiosos, de alojamiento de integración, de ocio y otros que sean necesarios. Con esta nueva definición se amplían las posibilidades de uso de la reserva de equipamientos.

El equipamiento no ha de constituir un fin en sí mismo, sino que su existencia cobra sentido en cuanto soporte básico para ofrecer un servicio al usuario. En este sentido hay una serie de actividades inducidas por la población, posibles sólo si existe un umbral mínimo de densidad poblacional que propicie su funcionamiento. En este contexto y teniendo en cuenta el volumen de población de La Fuente de San Esteban, la dotación de equipamientos están orientados a satisfacer las necesidades básicas en materia de educación, sanidad... etc.

Del diagnóstico realizado en el trabajo de campo, presentado en el documento de información urbanística, se deduce que, en términos globales, y teniendo en cuenta las dimensiones y la población del término de la Fuente de San Esteban, el sistema de equipamientos cuenta con un nivel aceptable para las necesidades actuales del núcleo y su previsible evolución demográfica no exige la definición de nuevas reservas de suelo que garanticen el servicio futuro. La estructura básica del sistema de equipamientos se verá ampliada por las operaciones de consolidación de la trama urbana: cesiones obligatorias previstas como consecuencia del desarrollo de los sectores de suelo urbano sin consolidar y de suelo urbanizable que contribuirán a mejorar la dotación de equipamientos del núcleo.

En la propuesta no se señalan reservas de suelo para equipamientos con carácter vinculante, por lo tanto la definición del ámbito de implantación del resto de superficie que ha de ser cedida según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por cada sector, para la construcción de equipamientos, queda a expensas del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Parcial. Como criterio general para la ubicación de dichas cesiones, así como para las cesiones de espacios libres públicos y el viario, se atenderá a criterios de accesibilidad y a la funcionalidad, inserción y continuidad con la estructura general del municipio de forma que la organización de los equipamientos constituya un sistema coherente.

7 . SUELO RÚSTICO

7 . 1 . CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO

Para la clasificación y categorización del suelo rústico se han tomado dos criterios principales de entre los establecidos en el artículo 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

Criterio de protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo con la normativa territorial y urbanística o con la normativa sectorial: aguas, infraestructuras, etc., u otras normas que justifiquen la necesidad de protección o de establecer limitaciones de aprovechamiento.

A pesar de no existir ningún documento específico de ordenación territorial para el ámbito subregional en el que se inserta el municipio de La Fuente de San Esteban, hemos creído oportuno tomar en consideración las líneas maestras contenidas en el Documento de Propuesta de las Directrices de Ordenación Territorial de ámbito provincial de Salamanca. En el término de La Fuente de San Esteban, el documento de las Directrices recoge la presencia de cinco yacimientos arqueológicos, de un Bien de Interés Cultural, de dos vías pecuarias (una que atraviesa el término en dirección NE-SO y otra que lo toca de manera tangencial por el SE con un trazado aproximadamente paralelo a la primera³), de dos muestras de la arquitectura tradicional propia de las dehesas o de varias bandas de terreno de interés geomorfológico asociadas a los cauces. En los planos de ordenación se diferencia además entre las tierras de labor de vocación agrícola, que en el término de La Fuente se extienden fundamentalmente por el centro y noroeste, y las zonas de monte con cierta cobertura arbórea que se asocian a los parajes municipales del sur y este.

En consonancia con lo anterior, el plano en el que se avanza la ordenación del suelo rústico municipal recoge ya una primera diferenciación entre aquellos espacios del término para los que las Directrices aconsejan un tratamiento urbanístico diferenciado y especialmente restrictivo en función de sus especiales valores y aquellos otros que no reúnen tales condiciones y que, por tanto, tienen una mayor capacidad de acogida. Como iremos viendo, la aplicación de este criterio converge con la de los que a continuación se relacionan, otorgando así coherencia a la propuesta urbanística.

Centrando ahora nuestro análisis en lo dispuesto en la normativa sectorial y urbanística sobre los terrenos sometidos a algún régimen de protección incompatible con su urbanización, hay que señalar que la legislación urbanística autonómica, en este caso el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ha hecho ya un importante esfuerzo

³ Conviene apuntar aquí que, de acuerdo con las consultas realizadas al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, sólo una de las vías pecuarias, la denominada Cordel de Sancti-Spíritus, atraviesa suelo municipal. La segunda de ellas recorre el término colindante por el SE sin atravesar el límite municipal de La Fuente de San Esteban.

por trasladar a su cuerpo normativo algunas de las determinaciones sectoriales con más trascendencia urbanística y territorial. Así, por ejemplo, el artículo 35 alude a la legislación sectorial en materia de infraestructuras cuando señala que los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras deben incluirse, junto con sus zonas de defensa, dentro de la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras (S.R.P.I.) siempre que la citada legislación sectorial exija preservar los terrenos de la urbanización. De acuerdo con este artículo se han incluido dentro del S.R.P.I. los terrenos ocupados por la autovía, por la carretera nacional y por la red de carreteras provinciales que atraviesan el término, así como sus correspondientes zonas de defensa. El mismo tratamiento se otorgará a las infraestructuras de transporte energético y a sus zonas de servidumbre.

De la misma manera, el artículo 36, relativo al suelo rústico con protección cultural (S.R.P.C.), apunta que los terrenos ocupados por B.I.C.s declarados o en proceso de declaración, así como sus entornos de protección, además de los terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, deben incluirse dentro de la categoría de S.R.P.C. En cumplimiento de este artículo se han clasificado dentro de esta categoría los terrenos ocupados por los yacimientos arqueológicos inventariados en el término municipal de La Fuente de San Esteban.

En fin, y conforme a lo dispuesto en el artículo 37, referente al suelo rústico con protección natural (S.R.P.N.), las Normas Urbanísticas clasifican dentro de esta categoría los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, así como las zonas de servidumbre de las riberas, y las vías pecuarias que no atraviesan suelo urbano o urbanizable. En ambos supuestos, y en función de los peculiares condicionantes jurídicos que acompañan al dominio público hidráulico (con sus zonas de defensa) y a los caminos ganaderos considerados como tales por los correspondientes proyectos de clasificación, la normativa urbanística remite a las determinaciones sectoriales de aplicación en cada caso.

Dentro de esta categoría debe hacerse una mención especial al **río Huebra y sus afluentes por haber sido propuestos como Lugar de Importancia Comunitaria** para formar parte de la Red Natura 2000.

Completa la clasificación del suelo rústico la categoría de suelo rústico con protección agropecuaria que engloba los espacios colonizados por la explotación agrosilvopastoral de la dehesa. Se trata de un sistema de aprovechamiento característico de la penillanura salmantina plenamente adaptado a las peculiaridades del medio físico y que propicia un elevado grado de biodiversidad así como la configuración de un paisaje emblemático con una gran potencialidad identitaria. En esta categoría de suelo, el régimen de usos se orienta al mantenimiento de este sistema de aprovechamiento salvaguardando sus valores ambientales y la existencia de un paisaje en el que la intervención humana es fundamental para su pervivencia.

Criterio de valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento, entendiéndose incluidos entre ellos los valores paisajísticos, ecológicos, ambientales, históricos, artísticos, arqueológicos,

científicos, educativos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural.

De acuerdo con este criterio se ha procedido clasificando como S.R.P. Agropecuaria a aquellos espacios arbolados de La Fuente de San Esteban⁴, que, por sus condiciones de densidad y desarrollo, adquieren significación desde el punto de vista ecológico y paisajístico. Nos estamos refiriendo a zonas adhesionadas, pobladas principalmente de encinas y secundariamente de quejigos, que se extienden por amplios sectores al sur y este del término municipal.

Con carácter general, la clasificación de suelo del territorio municipal ha estado presidida por dos principios metodológicos que se superponen a los criterios reglamentarios (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) ya enunciados:

- La clasificación de suelo rústico pretende ser **consecuente con la vocación territorial de cada una de las unidades ambientales** diferenciadas y descritas en la memoria informativa. Así por ejemplo, las unidades de mayor calidad ecológica y paisajística son las que se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección natural.

- La clasificación del suelo rústico procura en todo caso la **consecución de unidades territoriales coherentes**, evitando, por ejemplo, la aparición de pequeñas *islas* de suelo rústico común dentro de zonas de suelo protegido. Estos enclaves surgen a menudo como consecuencia de la aplicación de la legislación sectorial (Ley de Aguas básicamente), así como por la consideración de los límites de los montes y vías pecuarias señalados por el Servicio Territorial de Medio Ambiente. En este documento de planeamiento que ahora se presenta para su aprobación inicial, este tipo de *islas* se ha salvado apostando en la mayor parte de los casos por la homogeneización a favor de la categoría urbanística más restrictiva (suelo rústico con protección natural).

En sentido contrario, pero en aplicación del mismo criterio, se ha desestimado la clasificación como suelo rústico con protección natural de la mayor parte de los pequeños rodales de encina que se intercalan entre algunas de las tierras labor. Sólo aquellas masas con una cierta extensión han sido incluidas dentro de la categoría de S.R.P.N.

7.2. DESCRIPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO. MODELO TERRITORIAL

La **mayor parte de la superficie municipal se clasifica como suelo rústico**. En función del modelo y estructura territorial propuestos se han establecido las distintas categorías. La diferenciación principal estriba en la distinción entre el suelo rústico protegido por distintas razones (naturales, culturales...) y el **suelo rústico común (SRC)** que, sin albergar valores tan singulares, tiene un papel fundamental en la estructuración económica y territorial del municipio y que debe preservarse por tanto como espacio abierto y no urbanizado donde el aprovechamiento agrario es el uso dominante.

⁴ Este valor intrínseco ya aparece reconocido en el Documento de Propuesta de las Directrices.

Como suelo rústico protegido hay que diferenciar, el **suelo rústico con protección natural (SRPN)** correspondiente con las riberas del río Huebra, reconocidos como Lugar de Interés Comunitario (LIC), así como una serie de charcas y lavajos que forman parte del Catálogo Limnológico regional. En esta zona las pequeñas áreas inundadas son características por la conformación del sustrato geomorfológico que favorece su aparición, el uso de estos enclaves está vinculado al aprovechamiento ganadero (abrevaderos del ganado) y constituyen pequeños biotopos, de interés en un ámbito caracterizado por su homogeneidad paisajística.

El **suelo rústico con protección cultural (SRPC)** se corresponde con las áreas donde la prospección arqueológica realizada ha documentado la presencia de diferentes restos arqueológicos que es necesario preservar y el ámbito del trazado de la Línea a La Fregeneda. Son algo más de 40 has. de extensión entre las que destaca, por su tamaño, el yacimiento correspondiente a Los Villares ubicado en las proximidades del núcleo de Boadilla.

El **suelo rústico con protección de infraestructuras (SRPI)** incluye todas las áreas de dominio público vinculado a las infraestructuras viarias y ferroviarias existentes, las parcelas ocupadas por infraestructuras de carácter general y servicio público (cementeros, depósitos reguladores...). En esta misma categoría se incluye también la reserva de trazado para la ejecución de una variante que elimine la travesía en el núcleo de La Fuente de San Esteban.

El **suelo rústico de entorno urbano (SREU)** se corresponde con los terrenos ubicados en el espacio intersticial delimitado por las infraestructuras de comunicación de alta capacidad: al norte el trazado ferroviario existente y al sur el trazado de la autovía, que se corresponde con el área de influencia de este corredor estratégico de comunicación. Se excluyen de esta clasificación el dominio público tanto de las carreteras como de las infraestructuras ferroviarias existentes que se clasifican como suelo rústico con protección de infraestructuras. Su clasificación como de entorno urbano, formaliza una reserva para la instalación de usos vinculados a la funcionalidad de las infraestructuras de comunicación que articulan el municipio y constituyen uno de sus principales recursos y oportunidades para el desarrollo municipal.

El **suelo rústico de asentamiento tradicional (SRAT)** incluye enclaves como Mercadillo, y Castillejo de Huebra. Estos pequeños enclaves incluyen los terrenos ocupados por las edificaciones de las características explotaciones agropecuarias de la Dehesa que desarrollan su actividad en torno a una explotación en coto redondo. Estos enclaves constituyen la referencia obligada y el centro de actividad en el reconocimiento de estas explotaciones.

Entre ambos, el **suelo rústico con protección agropecuaria (SRPA)** supone un nivel intermedio que reconoce la singularidad de un sistema de explotación agropecuaria extraordinariamente respetuoso con los ecosistemas sobre los que se desarrolla ya que permite el mantenimiento de considerables niveles de madurez de las formaciones arbóreas. Dentro de esta última categoría se incluye buena parte del territorio municipal. El suelo rústico protegido reúne, desde el punto de vista

qualitativo, una significación máxima ya que en él se encuentran tanto los valores patrimoniales (naturales y culturales) más relevantes del municipio como las infraestructuras de transporte que permiten su inserción comarcal y regional.

7.3. CONDICIONES NORMATIVAS EN SUELO RÚSTICO

7.3.a. GENERAL

Se ha otorgado una especial relevancia a la definición de condiciones "cualitativas" dentro de la normativa en suelo rústico. Este sería el caso de las condiciones estéticas y de integración paisajística o la resolución de las infraestructuras y servicios, que intentan mantener las señas de identidad del ámbito rural y evitar el deterioro ambiental que supone la actividad edificatoria. Con este fin, y sin perjuicio de lo establecido en el régimen de usos del suelo, se recogen nuevas determinaciones de aplicación sobre las instalaciones en suelo rústico. En general, se trata de propiciar el establecimiento de los usos urbanos en los núcleos edificados y evitar la dispersión de nuevas edificaciones sobre el suelo rústico municipal.

Desde el punto de vista formal, cabe reseñar que es imposible regular de forma específica todos los tipos y usos edificatorios que puede albergar el suelo rústico. En cualquier caso el régimen de usos se corresponde con el establecido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León que se ha matizado convenientemente en función del modelo de desarrollo y los objetivos territoriales definidos para cada ámbito por estas Normas Urbanísticas. El régimen del suelo rústico con protección es el más restrictivo respecto a la implantación de edificaciones y se permiten únicamente los usos característicos del espacio rural, condicionando a su autorización el resto de actividades y prohibiéndose dos tipos de usos: aquellos que originan fuertes impactos ambientales negativos (actividades extractivas, escombreras...) y los que por su carácter urbano deben instalarse en el núcleo edificado (vivienda) o en áreas especializadas y convenientemente acondicionadas (usos industriales...). En el S.R.C. la permisividad es mayor.

7.3.b. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN SUELO RÚSTICO

En la normativa reguladora se establecen, con carácter general, algunas condiciones básicas relativas a la estética de las edificaciones. Pues bien, en el epígrafe titulado "*Condiciones específicas del suelo rústico*" se recoge el deber de adaptación al entorno, exigido por otro lado en el artículo 17 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, haciendo hincapié en dos supuestos en los que la fragilidad paisajística y el impacto visual se consideran máximos: en los ámbitos de especial valor natural y cultural y en los entornos urbanos. Y es que es muy frecuente que las nuevas edificaciones de uso agrícola, ganadero o industrial causen fuertes impactos visuales en las zonas de mayor valor ambiental y, por su elevada concentración y visibilidad, en los entornos urbanos. En este sentido, la normativa no sólo establece una regulación de tipo paramétrico sino que además fija requisitos irrenunciables desde el punto de vista estético.

7.3.c. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Se recoge aquí la normativa que regula la implantación de infraestructuras en suelo rústico, incidiendo de manera especial en las condiciones de vertido y relación con los asentamientos urbanos de las instalaciones ganaderas.

7.3.d. EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE USOS

Los regímenes del suelo rústico con protección natural y cultural son los más exigentes. En principio, para estos suelos protegidos se permiten únicamente los usos característicos del espacio rural.

En contrapartida el suelo rústico común es un ámbito de transición en el que se permiten o autorizan una mayor diversidad de usos, aunque con las cautelas suficientes para garantizar su adecuada inserción en el medio rural. La normativa tiene en cuenta de forma específica las posibles demandas asociadas a dos tipos de actividades: por una parte, los específicos requerimientos de las explotaciones agrarias como las naves, para las que se habilitan condiciones normativas que regulan su implantación y evitan su dispersión indiscriminada; por otra, se fijan también las condiciones para la implantación de actividades ligadas al aprovechamiento del espacio rústico como un lugar de ocio, afirmando así la nueva funcionalidad del territorio.

Pero, como ya se ha comentado, la presencia del LIC "*Riberas de los ríos Huebra, Yeltes, Uces y afluentes*" introduce un mayor número de condicionantes que necesariamente deben ser considerados. En este sentido, la normativa urbanística establece un régimen básico de protección (el conferido por la categoría de suelo rústico con protección natural) para los terrenos incluidos dentro de los límites del LIC y deja el establecimiento de medidas de gestión concretas para el documento de planificación ambiental que en su día se redacte en espacios de este tipo.

El régimen de usos establecido no supone ningún obstáculo para el normal funcionamiento de las actividades agrarias desarrolladas en el suelo municipal. Antes al contrario, la restricción de usos como los extractivos, los industriales y los residenciales pretende garantizar la ausencia de interferencias (ocupación física de terrenos productivos, fragmentación del territorio con usos construidos ajenos a la lógica agraria, aparición de tensiones especulativas, etc.) que pudieran perjudicar el rendimiento de las explotaciones agropecuarias.

El uso de vivienda se considera autorizable en suelo rústico común y prohibido en el suelo rústico con protección. En contrapartida, la clasificación de suelo urbanizable es generosa, incorporándose al desarrollo urbanístico varias decenas de hectáreas de nuevo suelo urbanizable en torno a la capital municipal y al asentamiento de El Cruce. De esta manera se ofrece una alternativa razonable para encauzar la significativa demanda inmobiliaria existente pero reduciendo al mínimo su impacto ambiental.

7.3.e. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN Y SUPERFICIE

En la definición de las condiciones normativas que regulan la implantación de usos construidos en suelo rústico se ha tenido en cuenta, además de la variada casuística existente en lo que a actividades y valor/fragilidad ambiental del medio receptor se refiere, la peculiar estructura parcelaria del suelo rústico municipal. Ésta se define por su carácter dual: alto grado de trituración parcelaria en las inmediaciones de los asentamientos urbanos que contrasta con la considerable extensión de los predios vinculados al monte.

Es éste un aspecto básico a la hora de interpretar el territorio del municipio y fundamentar las propuestas de su ordenación. La definición de parcelas mínimas en la normativa reguladora no ha sido ajena a este hecho, procurándose en todo momento la concertación entre los intereses de los promotores de usos construidos en suelo rústico con el interés general de la preservación de esta clase de suelo como un espacio abierto, productivo desde el punto de vista agrario y atractivo desde el punto de vista ambiental.

Así, y dentro del suelo rústico común, se han tomado los 10.000 m² como parcela mínima exigible para las construcciones vinculadas al uso agrario⁵, al dotacional y a las instalaciones asociadas a las infraestructuras. Para las edificaciones necesarias en el desarrollo de las actividades extractivas e industriales la parcela se fija en 20.000 m². En el suelo rústico común específico adhesionado los requerimientos de parcela mínima se duplican al entender que es aquí mayor la fragilidad ambiental.

En las categorías de suelo rústico protegido las restricciones son todavía más elevadas por considerar que se trata de los espacios más valiosos desde el punto de vista ambiental y patrimonial de todo el municipio y en los que, en consecuencia, la vocación urbanística del territorio debe ser relegada a un segundo plano⁶. En el caso del S.R.P.I. las restricciones se justifican por las servidumbres que la legislación sectorial introduce para garantizar la funcionalidad de las infraestructuras.

7.3.f. EN RELACIÓN CON LAS INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

Para las obras de rehabilitación, reforma y ampliación son de aplicación las condiciones de edificación específicas establecidas en cada categoría y las definidas con carácter general para todo el suelo rústico. Como regla general se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

⁵No obstante lo anterior, para aquellas construcciones de reducidas dimensiones (menos de 35 m²) y de uso agrario, o bien de carácter tradicional (tejavanos o sotechados) o de características particulares (invernaderos) la parcela mínima se establece en la existente el día de la aprobación inicial, por entender que su edificación no entraña ningún riesgo de desarticulación territorial y satisface algunas de las demandas municipales.

⁶ El objeto es impedir una proliferación excesiva de los elementos construidos en el suelo rústico y disipar así cualquier posibilidad de formación de nuevos núcleos de población.

El objeto de estas medidas es reconocer y evitar la calificación como fuera de ordenación de las instalaciones existentes; con ello se impide la consolidación indiscriminada de las edificaciones y usos presentes en el suelo rústico y, al mismo tiempo, se valoran nuevas circunstancias que recogen otro tipo de funciones de las edificaciones ya construidas.

7.3.g. **EL ENTORNO DE LA ESTACIÓN**

La presencia de la estación de ferrocarril significó, desde su implantación en 1886 un foco de actividad económica importante para el municipio de La Fuente de San Esteban. Además de la estación todavía en funcionamiento perteneciente a la línea de Fuentes de Oñoro a Portugal, en este mismo enclave se sitúa la estación de inicio de la línea de ferrocarril a La Fregeneda, declarada Bien de Interés Cultural, hoy en desuso.

Las instalaciones de la estación reúnen una estación de pasajeros, depósito, cochera, báscula, muelle, muelle de carbón, casa de empleados y cuatro carriles en paralelo de los cuales dos son para el estacionamiento de vagones.

Desde su aparición en el siglo XIX y durante la primera mitad del siglo XX, el ferrocarril constituyó una infraestructura esencial en la distribución de las materias primas vinculadas a los recursos agrarios y a las incipientes industrias agroalimentarias desarrolladas en estos primeros años de industrialización. Fábricas de harinas, de piensos, instalaciones de distribución se asentaron en las proximidades de las estaciones de ferrocarril donde aprovechaban las ventajas de unas óptimas condiciones para la distribución de la producción.

Este proceso se constata también en el entorno de la Estación de Ferrocarril de La Fuente de San Esteban. En las imágenes adjuntas se observan las instalaciones existentes en el año 1954 y la imagen más actual de 2011. Además de las instalaciones propias de la infraestructura ferroviaria, ubicadas en la margen derecha, hacia el sur se ubican una serie de naves e instalaciones situadas aquí desde hace más de 50 años.

El desarrollo de las infraestructuras de transporte por carretera propició el declive de las industrias de transformación de materias primas agrarias (harinas, piensos...) afincadas en estos puntos de distribución intermedia, que han visto reducido considerablemente su papel en el sector.

Desde el punto de vista urbanístico estas áreas no cuentan con una dotación de infraestructuras completa que permita su consideración como suelo urbano y por ello se clasifican como **instalaciones existentes en suelo rústico**. La normativa reguladora establece para estas instalaciones un régimen de mantenimiento y posible ampliación, así como un cambio de uso que pueda facilitar su reconversión para la implantación de nuevos usos. Conforme a la clasificación definida estas instalaciones se ubican sobre suelo rústico de entorno urbano, un ámbito cuya funcionalidad (vinculada a las infraestructuras de comunicación) está relacionada con estos usos ya instalados.



Entorno de la Estación de Ferrocarril de La Fuente de San Esteban. Vuelo americano 1954 (blanco y negro) y ortofoto (en color) de 2011.



7.3.h. **EN RELACIÓN CON LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN**

Para impedir la formación de nuevos núcleos de población, además del cumplimiento de las condiciones referidas con carácter general en el epígrafe "*Condiciones específicas del suelo rústico*", debe observarse en particular lo dispuesto en su apartado "*Núcleo de población*".

7.3.i. **USOS MINEROS**

En relación a los **USOS MINEROS** en el término municipal hay que destacar la afección de dos permisos de exploración de uranio: Berkeley-3 y Berkeley-7 cuya coincidencia territorial en La Fuente de San Esteban se recoge en el esquema adjunto.

La conciliación entre los usos mineros y la ordenación urbanística se ha habilitado en las Normas Urbanísticas mediante la definición de unas condiciones de uso características para las labores vinculadas a los derechos mineros existentes en este momento sobre el término municipal, a saber: dos permisos de exploración.

De conformidad con el artículo 40.1 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas:

El Ministerio de Industria podrá otorgar permisos de exploración, que conferirán a sus titulares los siguientes derechos:

a) Efectuar estudios y reconocimientos en zonas determinadas, mediante la aplicación de técnicas de cualquier tipo que no alteren sustancialmente la configuración del terreno y con las limitaciones que establezca el Reglamento.

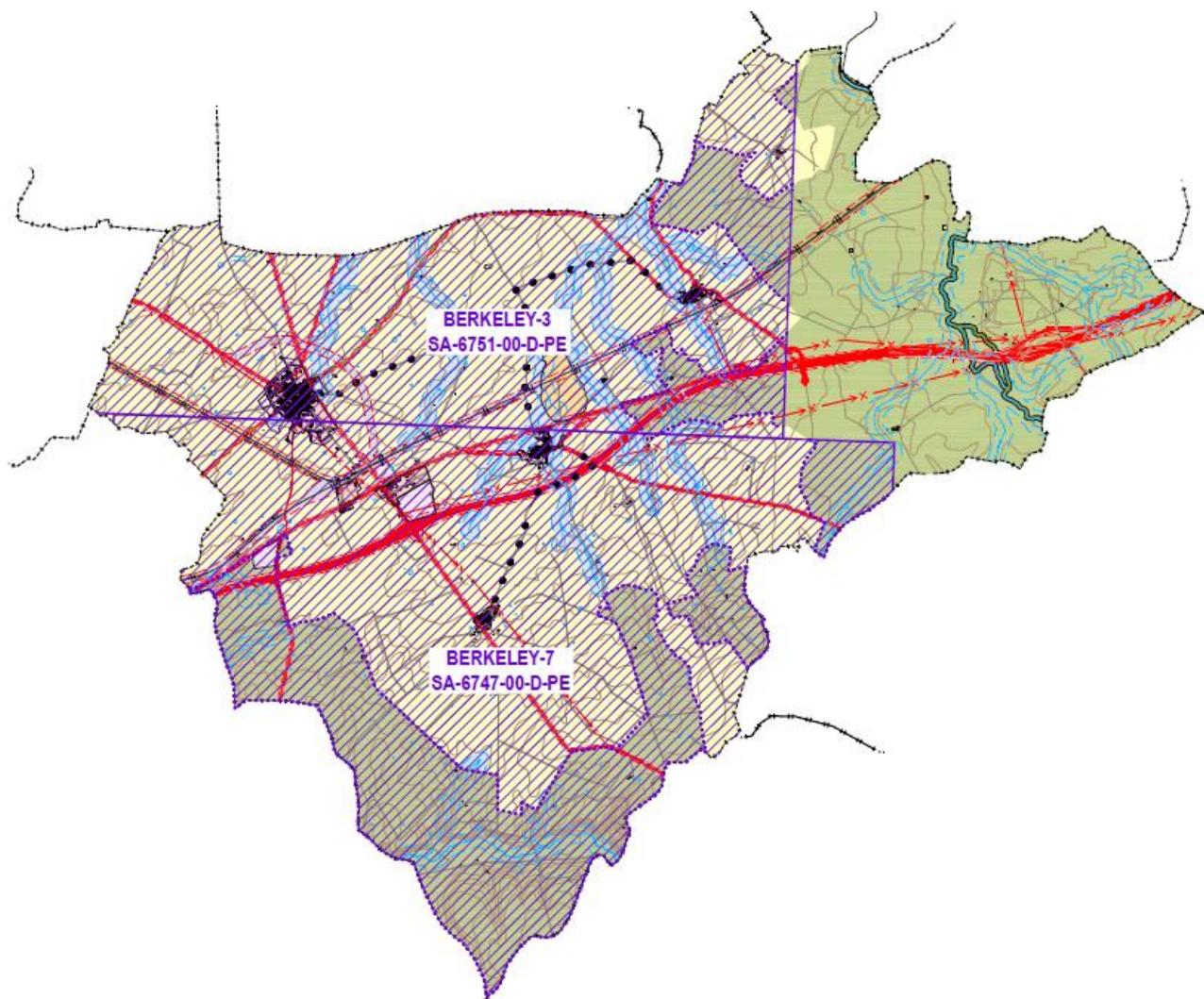
b) Prioridad en la petición de permisos de investigación o concesiones directas de explotación sobre el terreno que, incluido en su perímetro, fuera franco y registrable en el momento de presentarse la solicitud de exploración.

Sobre el suelo rústico común la actividad minera en su conjunto se considera un uso autorizable, sin perjuicio del resto de autorizaciones necesarias (minas, evaluación ambiental...) en cada caso.

Sin perjuicio del resto de las autorizaciones derivadas de la legislación sectorial de aplicación, sobre el resto de las categorías de suelo protegido la normativa recoge como usos autorizables los derechos mineros vinculados a la existencia de los permisos de exploración, es decir, la realización de estudios y reconocimientos en zonas determinadas, mediante la aplicación de técnicas de cualquier tipo que no alteren sustancialmente la configuración del terreno y con las limitaciones que establezca el reglamento de la Ley de Minas. Se concilia así la ordenación urbanística con los derechos mineros existentes en la actualidad. La superficie clasificada como suelo rústico protegido donde estas labores vinculadas a los permisos de exploración vigentes podrán ser consideradas como usos autorizables asciende a 1.634,29 has.

En todo caso cabe destacar el carácter dinámico y evolutivo que los usos mineros tienen en sí mismos, los recursos mineros están ocultos hasta que se descubren. Las Normas Urbanísticas Municipales establecen una clasificación urbanística basada en el reconocimiento de los valores objetivos presentes en el territorio de La Fuente de San Esteban (Ver epígrafe 8.1 y otros de la Memoria). Si como consecuencia de las labores de exploración se acreditara la existencia de una riqueza mineral de gran valor, el

recurso objeto de exploración: uranio, está incluido entre las materias primas minerales prioritarias, se justificaría sobradamente la reconsideración de la clasificación urbanística en los términos que fuera necesario para el óptimo desarrollo de la explotación minera. Es decir la legislación ya contempla mecanismos suficientes para conciliar la ordenación urbanística y la explotación de los recursos mineros existentes en el municipio.



7. 3. 1. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO RÚSTICO

Con frecuencia, la falta de referencias en el territorio que se clasifica como rústico propicia la desarticulación de un extenso espacio, que, sin embargo, alberga funciones (productivas, paisajísticas, culturales...) de gran importancia. La recualificación de ciertos ejes contribuye a formar una red capaz de dotar de acceso al territorio, enfatizando al mismo tiempo ciertos elementos de interés (arbolado, espacios agrarios, patrimonio...) que forman parte del paisaje de La Fuente de San Esteban. De acuerdo con este planteamiento se han seleccionado varios caminos relevantes en la vertebración del espacio rústico. Éstos, que proponen vías de conexión alternativas entre las cuatro poblaciones municipales, se recogen en los correspondientes planos de ordenación.

8 . NORMATIVA SECTORIAL

La legislación urbanística tiene por objeto “la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación” según se señala el artículo 2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Sobre la ordenación del territorio y el uso del suelo inciden también distintas normativas sectoriales cuya aplicación tiene igualmente claras implicaciones en la distribución final de los usos del suelo. El resultado final está pues directamente condicionado por el cumplimiento simultáneo de la normativa urbanística y sectorial. En este sentido conviene no olvidar que, a pesar del carácter global de la normativa urbanística, sus disposiciones no incorporan todas y cada una de las determinaciones, exigencias y autorizaciones necesarias para la implantación de un determinado uso o actividad con todas las garantías legales. Sólo el cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial correspondiente, en función del uso y actividad de que se trate, y de la legislación urbanística garantiza la implantación adecuada de cada uso o actividad.

El texto articulado de estas Normas Urbanísticas incluye una relación sin carácter cerrado de las principales disposiciones con implicaciones urbanísticas más claras. Sin embargo queremos señalar la dificultad de incluir en esta relación todas y cada una de las diversas disposiciones referidas a todos los usos y actividades posibles por lo que la relación incluida se presenta sin carácter limitativo.

Se han incluido las disposiciones tanto estatales como autonómicas con implicaciones urbanísticas más evidentes: patrimonio, aguas, carreteras, sector ferroviario, montes, vías pecuarias o prevención ambiental.

Cada una de estas legislaciones desarrolla determinaciones propias que deben cumplirse simultáneamente a la normativa reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales. Así por ejemplo, tanto la propuesta de ordenación como su normativa recogen las determinaciones de la Ley de Aguas a propósito de las restricciones de uso establecidas en las zonas de servidumbre y policía; sin embargo ello no exime al propietario del cumplimiento de los trámites dispuestos en la correspondiente legislación sectorial.

No es posible que la normativa reguladora de las Normas Urbanísticas recoja de forma precisa y pormenorizada las determinaciones derivadas de todas estas legislaciones concurrentes. No obstante, tanto la propuesta de ordenación como la normativa reguladora incorporan determinaciones de ordenación que aúnan de forma coherente la propuesta urbanística y las disposiciones sectoriales.

En algunas ocasiones además las determinaciones de las distintas legislaciones sectoriales convergen sobre los mismos ámbitos espaciales, caso por ejemplo de los cruces de carreteras sobre ríos y arroyos. Este tipo de *solapamientos* se han solventado haciendo prevalecer gráficamente en los planos de ordenación las zonas de

defensa que han podido ser acotadas con mayor precisión y en las que las restricciones son mayores desde el punto de vista urbanístico.

En el supuesto citado, el más frecuente sin duda de cuantos se presentan en la ordenación del suelo rústico, se ha optado por grafiar en primer plano la línea límite de edificación que la legislación de carreteras establece en torno a cada una de ellas a una distancia mayor o menor en función de su categoría. Estas líneas de límite de edificación se imponen en todos los casos a las zonas de policía que establece la legislación sobre aguas ya que, en ausencia de delimitación exacta por parte de las Confederaciones Hidrográficas del dominio público hidráulico de cada cauce, en los términos que establece la Ley de Aguas, la definición de las mencionadas zonas de policía tiene un carácter meramente orientativo. Además, los usos que las Confederaciones pueden llegar a autorizar en esas bandas resultan incompatibles con el régimen de protección establecido por la Ley de Carreteras. De ahí que, siguiendo el criterio de prevalencia del régimen más restrictivo en el caso de convergencia de legislación sectorial sobre un mismo ámbito, enunciado al principio de este párrafo y asumido por las presentes Normas Urbanísticas, se haya optado por remitir a todas las bandas en torno a las carreteras (independientemente de la concurrencia de otras legislaciones sectoriales) a las determinaciones específicas recogidas en la legislación de carreteras, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística establecida con carácter general en este documento de planeamiento.

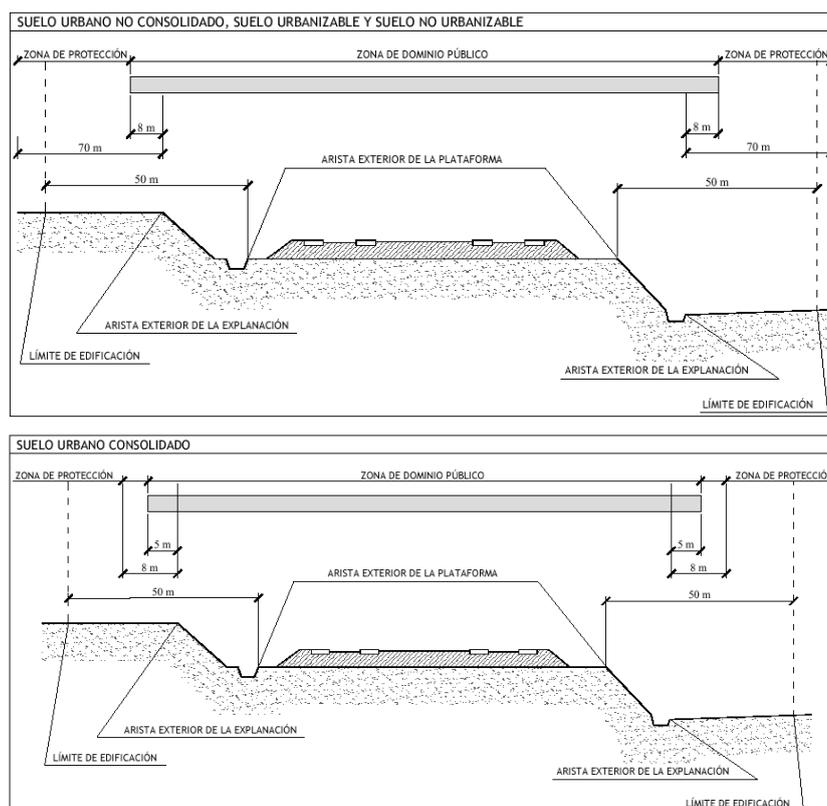
8 . 1 . LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS

El marco legal está constituido actualmente por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, por la Ley 2/1990, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, y, en ausencia de desarrollo reglamentario de este texto, por el Reglamento general de carreteras, aprobado por R.D.1812/1994 de 2 de septiembre. El término municipal de La Fuente de San Esteban aparece atravesado por numerosas carreteras. Dos de ellas, las de mayor rango, son de titularidad estatal (A-62 y N-620) y son las que posibilitan la inserción regional del municipio. Ambas carreteras, pero especialmente la autovía A-62, tiene un trazado propio de las vías de alta capacidad y velocidad (curvaturas de amplio radio, restricción en las incorporaciones, etc.). Ello, unido a las fuertes servidumbres legales establecidas para garantizar su correcta explotación y unos adecuados niveles de seguridad, hace de este corredor un condicionante territorial de primer orden a la hora de abordar la ordenación del suelo rústico municipal.

El resto, de titularidad regional o provincial, están dimensionadas para soportar un tráfico menos denso y complementan a las primeras. En función de su rango menor, la legislación contempla zonas de defensa (dominio público, servidumbre, límite de edificación y afección) inferiores a las establecidas para los grandes ejes de transporte. En este caso, sin embargo, la incidencia en el planeamiento no se encuentra tanto en la escala territorial como en la urbana ya que algunos de sus tramos, al discurrir a través del asentamiento de La Fuente de San Esteban, tienen consideración de travesías, o, en su caso, de tramos urbanos.

8.2. LEGISLACIÓN SOBRE FERROCARRIL

Respecto al ferrocarril, la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, establecen limitaciones de uso en las inmediaciones de los tendidos férreos para garantizar su seguridad y funcionalidad. El término de La Fuente de San Esteban aparece atravesado por la línea Medina-Fuentes de Oñoro, en uso y de especial relevancia por ser la conexión principal con Portugal, y la línea férrea "La Fuente de San Esteban-La Fregeneda" declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento, hoy en desuso. En cualquier caso, las Normas trasladan los preceptos legales de aplicación en este tipo de supuestos.



8.2.a. PROYECTO LÍNEA DE ALTA VELOCIDAD A PORTUGAL

El Informe de la DG de Ferrocarriles señala literalmente:

"En este tipo de estudios, los trabajos se llevan a cabo en varias fases, cada vez a menor escala, en los que sucesivamente se analizan los distintos trazados posibles, hasta llegar al óptimo. Así, las fases iniciales, normalmente a escala 1:50.000 y 25.000, sirven para identificar los corredores idóneos, mientras que en la última fase (a escala mínima 1:5000) se plantean las alternativas que definitivamente se consideran mejores (...) Con respecto a la línea ferroviaria objeto de la consulta, cabe señalar que en la actualidad se ha finalizado la primera fase de los trabajos (a escala 1:25.000) habiéndose identificado los

corredores o alternativas idóneas, si bien no se ha desarrollado todavía la fase 5000”.

Resulta evidente que el desarrollo de los trabajos en relación al trazado de esta nueva conexión ferroviaria es todavía incipiente, si bien es posible identificar lo que se ha considerado como corredor idóneo. Se ha optado por trasladar a los planos de información esta información como una de las afecciones que cualquier propuesta de planificación deberá tener en cuenta. No se trata de definir una clasificación de suelo para estos terrenos, sino de trasladar una afección de importancia estratégica para el municipio de La Fuente de San Esteban.

Se ha optado por trasladar a los planos de ordenación el corredor propuesto como una afección. Se ha señalado asimismo una banda de 50 m. a ambos márgenes como espacio posible en la definición final del trazado. La traslación de este trazado tiene como objetivo reflejar la afección ferroviaria en estos terrenos; el otorgamiento de las posibles autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico sobre estas áreas considerará específicamente esta circunstancia.

8 . 3 . LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

El marco legal básico en esta materia está constituido por la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

No consta la existencia en el municipio de ningún gasoducto. Si que existen, en cambio, varias líneas de alta tensión que cruzan el término municipal y, aunque por su trazado no afectan al asentamiento urbano actual, sí pueden llegar a condicionar su crecimiento por el oeste y sur. En cualquier caso, y considerando que la normativa reguladora de estas Normas incorpora las infraestructuras como uno de los usos permitidos o autorizables siempre que estén previstos en alguno de los instrumentos de planificación sectorial, la futura implantación en el suelo rústico de nuevas infraestructuras de este tipo no representaría ningún problema.

En las inmediaciones de las mismas queda prohibido todo uso construido, salvo los que la administración competente juzgara necesarios para su mantenimiento, y cualesquiera otros que pudieran suponer algún riesgo a las personas y sus propiedades o perjudicaran de alguna manera el funcionamiento de las propias instalaciones. De esta manera, los promotores de actuaciones como las edificaciones, las plantaciones de árboles o la apertura de caminos en las proximidades de este tipo de infraestructuras deberían cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los artículos 158 y 162.3 del Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, y el artículo 35 del Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre.

Por su especial relevancia, se trasladan aquí los siguientes textos legales que, en cualquier caso y como ya se ha señalado más arriba, han sido tomados en consideración en la ordenación urbanística establecida en las Normas de La Fuente:

Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (B.O.E. de 8/10/1998), que en su artículo 5 especifica: La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

La planificación de instalaciones a que se refiere la letra g) del número 3 del artículo 4 también será tomada en consideración en la planificación de carreteras.

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (B.O.E. de 28/11/1997), que en su artículo 5 recoge: La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

El Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía (B.O.E. 27/12/2000), señala lo siguiente en su artículo 158: *La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:*

El vuelo sobre el predio sirviente.

El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del artículo 162: En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.158/68 (B.O.E. 27/12/68). (Ver sección tipo incorporada en los planos de ordenación de las Normas).

8 . 4 . LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL

La creciente sensibilización social por todas aquellas cuestiones relacionadas con la protección medio ambiental y el desarrollo sostenible ha tenido su traslación jurídica en la producción de una creciente cantidad de textos legales sobre esta temática en los últimos tiempos. A esta corriente de pensamiento no ha sido ajeno el urbanismo y, en este sentido, las Normas Urbanísticas de La Fuente de San Esteban pretenden ser un documento capaz de compatibilizar el normal desarrollo urbanístico del municipio con la protección de sus valores naturales.

8 . 4 . a . DE LA LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS

El Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico constituyen los textos legales de referencia. En el término municipal de La Fuente de San Esteban no existen grandes colectores fluviales y el drenaje se organiza a través de una red de pequeños arroyos y regatos de escaso caudal que a menudo tienen un carácter estacional. Sólo el río Huebra, que cruza el término municipal por su extremo oriental en sentido meridiano, tiene cierta relevancia, En todo caso, y con independencia de la reducida entidad de los mismos, la normativa reguladora y los planos de ordenación de las Normas recogen las implicaciones legales de carácter sectorial existentes en las zonas de servidumbre (5 metros) y policía (100 metros), así como todos los aspectos de tipo procedimental a tener en cuenta en la tramitación de las autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico.

Con carácter excepcional, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento de Urbanismo, podrán promoverse estudios hidrológicos e hidráulicos⁷ para aquellos entornos fluviales cuya incorporación al desarrollo urbanístico municipal pueda entrañar riesgos para las personas y sus propiedades. La ordenación urbanística será consecuente con los resultados obtenidos y se diseñará de forma en que quede minimizado tanto el riesgo como el impacto ambiental.

Al haberse previsto la incorporación al desarrollo urbanístico de algunos ámbitos próximos a cursos fluviales, la normativa establece que los documentos de planeamiento de desarrollo correspondientes deben incluir estudios hidrológicos e hidráulicos que tienen que contar con informe favorable por parte del Organismo de cuenca correspondiente, en este caso la Confederación Hidrográfica del Duero.

⁷ Si el organismo de cuenca correspondiente así lo estima conveniente y siempre que éste no cuente ya con información válida al respecto.

8.4.b. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE MONTES, HUMEDALES Y VÍAS PECUARIAS

La producción legal sobre estas materias específicas es especialmente abundante y tiene ya una larga tradición dentro del derecho ambiental español. No obstante, y considerando la ausencia de humedales catalogados en el término municipal de La Fuente de San Esteban y de Montes de Utilidad Pública o Consorciados, nos limitaremos aquí a traer a colación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y a recordar que sus determinaciones son de obligado cumplimiento para el único camino ganadero reconocido como tal por el correspondiente Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, el Cordel de Sancti-Spíritus. Sus singulares características ambientales y su particular régimen jurídico han justificado su tratamiento especial por parte de las Normas Urbanísticas a través de su inclusión en la categoría de suelo rústico con protección natural.

8.4.c. DE LA RED NATURA 2000

La singularidad y riqueza ecológica de algunos de los cauces que discurren por el término municipal ha sido reconocida con la propuesta de inclusión del río Huebra y su entorno fluvial en la Red Natura 2000 bajo la denominación de "*Riberas de los ríos Huebra, Yeltes, Uces y afluentes*". De acuerdo con la información facilitada por la Consejería de Medio Ambiente sobre estos corredores fluviales, propuestos como Lugar de Importancia Comunitaria, se trata de un espacio que incluye varios tramos de los siguientes ríos: río Huebra, río Yeltes, río Maíllo, río Morasverdes, río Gavilanes, río Tenebrilla y tramos de los arroyos Zarzoso, Navia de Fiuncia, Zarzosillo, Moresna, Madriega, Vallefrío, Gavilanes y Cilleruelo. Se incluyen además las Lagunas de Tenebrón.

El Lugar incluye dos tramos fluviales que cuentan con significativas poblaciones de distintas especies de peces continentales, en particular de *Rutilus lemmingii* (*Chondrostoma lemmingii*), únicamente presente en ríos de Salamanca y Ávila, dentro de la Cuenca del Duero, constituyendo estos ríos el límite norte de la distribución natural de la especie dentro de la península Ibérica, enmarcada en el cuadrante suroeste de la misma. Como poblaciones de nayades (moluscos de río) nos encontramos la *Anodonta sp.* y *Unio sp.* Destaca la población reproductora de Cigüeña negra (*Ciconia nigra*), con 3 parejas, con importancia nacional (supone el 1% de la población española) e internacional. Señalar la presencia de nutria, *Lutra lutra*. Las dos especies de galápagos incluidas en el anexo II de la Directiva.

La vulnerabilidad en este lugar procede de las quemadas o incendios de vegetación y la erosión en el cauce, proyectos de construcciones de embalses y grandes presas, la extracción de áridos, principalmente en la cabecera del río Yeltes e introducción de especies piscícolas exóticas.

La superficie englobada la define el cauce del río más una anchura de 200 m en ambos márgenes del Huebra hasta las inmediaciones del Cubo de Don Sancho y hasta la nacional N-620 en el caso del Yeltes. En el resto de tramos la anchura es de 25 m para ambos márgenes.

Esta circunstancia obliga a adoptar unas medidas de gestión encaminadas a la conservación de los hábitats y de las especies que son objeto de protección.

Y es que, el segundo párrafo del apartado 4 del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE de Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, establece un trato especial en los casos en que un plan o proyecto afecte a un espacio que albergue hábitats o especies prioritarias. No es por tanto de extrañar que actualmente la inclusión de un espacio en el catálogo de Lugares de Interés Comunitario (LICs) de la Red Natura 2000 se haya convertido en un condicionante de la ordenación territorial y de la planificación urbana de primer orden. La Directiva obliga a un estudio más detallado y completo del suelo rústico, mediante una adecuada regulación de usos sobre las superficies ocupadas, especialmente respecto de los usos constructivos.

El antecedente inmediato de este documento fue la Directiva 79/409/CEE, de Protección de Aves, en la cual, se establecía un régimen de protección sobre los ámbitos identificados como Zonas de Protección Especial de las Aves (ZEPAS). Con la Directiva 92/43/CEE se observó un salto cualitativo en la protección de la naturaleza al centrarse en la conservación integral de sus ecosistemas más representativos. De acuerdo con los principios que inspiran esta Directiva, el planeamiento debe garantizar la consecución de sus objetivos conservacionistas a través las herramientas urbanísticas que le son propias: la clasificación del suelo y su calificación, es decir, la asignación de usos e intensidades en las distintas porciones homogéneas del territorio de manera consecuente con la capacidad de acogida de cada ámbito y con los principios de sostenibilidad ambiental.

En este sentido, y considerando la fragilidad de las riberas del río Huebra, parece lo razonable mantener al margen sus riberas de cualquier desarrollo urbanístico, incluyéndolas con este fin dentro de una categoría de suelo rústico con protección.

8 . 4 . d . *SOBRE LAS ZONAS DE IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA CIGÜEÑA NEGRA*

De acuerdo con el Decreto 83/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de la Cigüeña Negra, se considera como hábitat de la cigüeña negra todos los terrenos no urbanizables incluidos en las denominadas Zonas de Importancia para la Conservación de la Cigüeña Negra delimitadas en el Plan de Recuperación. Aparte de unas mínimas condiciones en la regulación de las actividades forestales y de pesca, no se establecen explícitamente condicionantes para la ordenación del suelo. Únicamente, sobre los sectores incluidos en las Áreas Críticas se incluyen disposiciones adicionales para el control de algunas de las actividades económicas, aunque interesa especialmente que se asimilen a las necesidades de conservación y preservación de las ZEPAs. En el término municipal de La Fuente de San Esteban no se ha definido ningún Área Crítica, a pesar de estar incluido en su totalidad en una de las denominadas Zonas de Importancia. En todo caso, las Normas Urbanísticas protegen la mayor parte de las zonas arboladas municipales (haciendo una especial distinción dentro del suelo rústico común) y todos los entornos fluviales.

8.4.e. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE PREVENCIÓN AMBIENTAL

La entrada en vigor de la Ley 11/2003 de 8 de Abril de Prevención Ambiental de Castilla y León define un nuevo escenario que integra al establecido con carácter parcial por las legislaciones de actividades clasificadas e impacto ambiental⁸. Esta Ley establece el sistema intervención administrativa de las actividades, instalaciones o proyectos susceptibles de afectar al medio ambiente y lo hace además de una manera gradual, a través de los procedimientos de Autorización Ambiental, Licencia Ambiental o Comunicación. En consecuencia, las Normas Urbanísticas de La Fuente de San Esteban adecuan los distintos regímenes de uso por ellas establecidos (tanto en suelo rústico como en suelo urbano y urbanizable), así como los procedimientos de carácter administrativo que pudieran entrar en conflicto con lo dispuesto en la Ley de Prevención Ambiental⁹.

⁸ La entrada en vigor de ésta ha derogado la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas en Castilla y León y el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, salvo los apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV de dicho texto refundido.

⁹ Sobre este último particular parece lo más deseable buscar fórmulas de tramitación conjunta que agilicen la resolución de los expedientes de contenido urbanístico y ambiental referidos a una misma cuestión.

9 . CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, señala la obligación de los ayuntamientos de proteger y promover la conservación y el conocimiento de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León que se ubiquen en su ámbito territorial.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 44, apartado c, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sin perjuicio de las medidas de protección de las normas urbanísticas municipales, se ha desarrollado por parte del equipo redactor de estas normas un catálogo que incluye una relación de todos los elementos que por una u otra razón tienen interés no sólo monumental sino paisajística o histórica, situados en cualquier tipo de suelo y que son objeto de conservación o mejora.

En cumplimiento de ambas determinaciones, las Normas Urbanísticas incluyen diversos aspectos derivados de la ley de patrimonio que se refieren fundamentalmente a los siguientes aspectos:

- Incorporación de un catálogo de elementos protegidos.
- Consideración específica de las determinaciones aplicables a los Bienes de Interés cultural.
- Régimen de autorizaciones y licencias, en los BIC, yacimientos arqueológicos y elementos e inmuebles catalogados.

En el catálogo que se presenta a continuación se han incluido todos aquellos elementos que, por su valor cultural, merecen ser protegidos en el municipio de La Fuente de San Esteban. En virtud de su diferente naturaleza se han establecido diferentes regímenes de protección que, a su vez, se traducen en condiciones de intervención diferenciadas en función de la naturaleza y características de los elementos que se protegen. Se diferencian varios tipos: BIC, yacimientos arqueológicos, vías pecuarias y bienes inmuebles.

Se han incluido en catálogo un total de 16 fichas, distinguiéndose:

Bienes de Interés Cultural, protegidos según las determinaciones de la Ley de Patrimonio. En esta categoría se encuentran la línea férrea de La Fregeneda con declaración de BIC en la categoría de monumento con fecha 24 de noviembre de 2000 y los dinteles labrados declarados BIC de forma genérica de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico español y el Decreto 571/1963 de 14 de marzo.

Edificaciones histórico-religiosas, tales como la iglesia o la ermita, elegidas por su alto valor tanto artístico como cultural y social dentro de la localidad en la que se emplaza, o incluso para toda la comarca. En esta categoría se incluyen todas las iglesias y ermitas de los distintos núcleos de población del término municipal de La Fuente de San Esteban.

Elementos singulares, de gran impronta en el paisaje como el puente sobre el arroyo Tumbafrailles.

Edificaciones civiles, elegidas por su singularidad en su formalización externa y en su tipología y la relación con su espacio. En esta categoría están el edificio de pasajeros de la estación y el edificio de la harinera.

Dentro de cada una de las fichas se establecen unas determinaciones particulares para cada caso, además de señalar el **Grado de Protección** correspondiente: **Integral, Ambiental, Vía pecuaria o Arqueológico**. En el capítulo correspondiente de la Normativa: "Condiciones para la Protección y Conservación del Patrimonio", se indican las actuaciones posibles según cada Grado de Protección.

La información contenida en cada una de las fichas del catálogo recoge la localización de los yacimientos (referencias catastrales, coordenadas geográficas...) relacionadas con los planos de ordenación de estas Normas y la caracterización de todos los yacimientos: atribución cultural, tipología, superficie total delimitada, restos atestiguados y estado de conservación. En función de este diagnóstico las Normas clasifican todos los restos documentados dentro de la categoría de suelo rústico con protección cultural.

Las determinaciones de intervención sobre estos espacios quedan articuladas en torno a un doble sistema: en primer lugar la clasificación urbanística, como suelo rústico con protección cultural, establece el régimen urbanístico (usos permitidos, autorizables y prohibidos) básico, y en segundo lugar, las matizaciones detalladas convenientemente (cuando es necesario) a través de las determinaciones establecidas en cada una de las fichas del catálogo.

9.1. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

De los elementos recogidos en el catálogo, cabe destacar expresamente la consideración como Bienes de Interés Cultural (B.I.C), de la línea férrea Fuente de San Esteban - Estación Barca de Alva, también denominada como ferrocarril de la Fregeneda, El conjunto lo componen una red de vías que recorre 77 kilómetros, 20 túneles y 13 viaductos. La estación de partida se encuentra en La Fuente de San Esteban y culmina en Portugal, en la estación de Barca d`Alva, en la confluencia del río Águeda con el Duero. La línea se inauguró el 8 de Diciembre de 1.887 y fue cerrada el 1 de Enero de 1.985. Por Real Decreto 1934/2000, de 24 de noviembre, se declara la mencionada línea férrea BIEN DE INTERÉS CULTURAL, CON CATEGORÍA DE MONUMENTO.

Las alternativas de aprovechamiento que presenta en la actualidad pasan por las actividades de ocio y recreo, como son el senderismo y su recorrido en bicloneta (dos bicicletas de montaña unidas por un eje que se adaptan al rail).

Esta línea conecta los siguientes municipios de la provincia de Salamanca partiendo de la estación de La Fuente de San Esteban: Villavieja de Yeltes, Villares de Yeltes, San Felices de los Gallegos, Retortillo, Olmedo de Camaces, Lumbrales, Hinojosa de Duero, Fuenteliante, La Fregeneda, Cerralbo, Bogajo y Boada. La oportunidad de esta infraestructura como eje vertebrador de una apuesta de turismo rural es una situación que no debería dejarse pasar para revalorizar el medio natural y los pequeños municipios por los que atraviesa.

Dentro de la Normativa Reguladora: se dan las determinaciones suficientes para la conservación y protección de los B.I.C. regulándose la intervención en los Bienes de Interés Cultural de acuerdo con lo establecido en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.



9.2. SOBRE EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

La secuencia de yacimientos arqueológicos documentados en el término municipal de La Fuente de San Esteban, pone de manifiesto unas **dinámicas de ocupación de este espacio bastante heterogéneas hasta la configuración definitiva de la moderna red de poblamiento**, existiendo amplios vacíos ocupacionales que no sabemos muy bien si responden a estrategias predeterminadas, o simplemente a carencias en la información arqueológica hasta ahora disponible.

En este sentido, es oportuno señalar que si bien los datos de los que disponemos por el momento no responden a un trabajo de investigación arqueológica sistemática, sino a la identificación de evidencias de cultura material superficiales, fruto de trabajos de prospección arqueológica más o menos intensiva, sí permiten sin embargo una primera aproximación a la evolución histórica de este territorio.

Llama la atención el reconocimiento en **Muñoz** de dos lugares, **"La Vide"** y **"Los Tesoros"**, que representan el **tránsito por estos parajes de las gentes del Paleolítico Inferior**, sin que sea posible concretar demasiados detalles sobre el modelo de asentamiento desarrollado por los mismos, toda vez que se han interpretado como "lugares de aprovisionamiento de materias primas", es decir sitios donde la abundancia de cantos de cuarcita permitía el desarrollo de procesos de fabricación de herramientas, sin que pueda descartarse por ello que se trate de lugares donde se llevaron a cabo otro tipo de actividades de carácter doméstico.

Los **periodos prehistóricos más recientes, vinculados muy posiblemente ya a la colonización agro-ganadera de estos espacios**, estarían representados por los yacimientos **"Teso Grande" y Las Calderonas"**, localizados en Boadilla y La Fuente de San Esteban respectivamente. En ambos casos parece tratarse de dos pequeños establecimientos, muy posiblemente asentamientos de carácter estacional, vinculados a la explotación directa de los recursos inmediatos, como se ha señalado dentro de estrategias de aprovechamiento de los recursos agropecuarios.

Las evidencias más representativas de la existencia de una **ocupación estructurada** y vinculada ya a estructuras de poder bien articuladas las encontramos en el yacimiento de **"Los Villares"** en Boadilla, y en menor medida en **"La Ermita"** en Santa Olalla de Yeltes. En efecto, el primero responde al modelo característico de ocupación romana del territorio mediante grandes explotaciones que, una vez transformadas en estructuras arqueológicas, ocupan espacios muy amplios, lo que denota la importancia del propio asentamiento. Estas grandes propiedades rurales, comúnmente conocidas en la bibliografía histórica y arqueológica como villas y que en este caso concreto se ha mantenido en el propio topónimo del lugar –Los Villares–, un dato que vendría a avalar la importancia de este yacimiento como uno de los centros jerarquizadores del territorio a lo largo de todo el periodo romano (siglos I a V d.C.).

Por su parte, "La Ermita" estaría representando una ocupación puntual cuya funcionalidad por el momento se nos escapa.

Una vez amortizado este modelo de ocupación del territorio, **ya en época medieval, surgiría la malla de poblamiento actual**, con un elemento significativo de las primeras fases del proceso en la **iglesia de San Bernardo de Boadilla**, cuyo ábside semicircular, a pesar de las intensas reformas sufridas, nos está indicando un momento alrededor del siglo XIII. La consolidación de este proceso estaría representado por los núcleos actuales, cuyas iglesias son buenos exponentes de dicho proceso, destacando en este sentido la iglesia de santa Eulalia, en Santa Olalla de Yeltes, que presenta unas trazas de arquitectura renacentista de muy buena calidad y que nos traslada ya a los siglos XVI y XVII.

En conjunto la superficie en la que se ha documentado la presencia de yacimientos arqueológicos es de algo más de 40 has., si bien la mayor parte de los yacimientos inventariados son de reducida dimensión salvo el de los Villares ubicado al Norte del núcleo de Boadilla.

Sobre este ámbito en mayo de 2009 ARATIKOS ARQUEOLOGOS, S.L realizó la prospección arqueológica para la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) del proyecto de instalación de Central Solar Termoeléctrica (CST) "*Las Calderonas*", en La Fuente de San Esteban (Salamanca). Esta intervención permitió documentar la afección directa del proyecto a tres yacimientos, dos de ellos inéditos ("Teso Grande" y "Las Calderonas") así como al ya registrado como Los Villares".

La revisión de este último durante las tareas de campo de 2009 llevó a aumentar su superficie de extensión, tras comprobar la numerosa presencia de restos hacia el Sur del foco hasta entonces documentado. Como consecuencia, se comprobó que este enclave se desarrollaba en aproximadamente el doble del espacio hasta entonces documentado. Al respecto conviene puntualizar que si bien no descartamos que la presencia de restos en su zona perimetral externa pueda estar asociada a su desplazamiento por la maquinaria agrícola y por tanto considerarse como restos dispersos, la gran extensión en la que estos se hallan nos lleva a considerar que la mayor parte de los restos en superficie se encuentran en relación directa con los potencialmente conservados en el subsuelo.

Por su parte la revisión realizada con motivo de la prospección arqueológica para la elaboración del catálogo arqueológico de las NUM de La Fuente de San Esteban, confirmó los datos registrados en 2009, sin que esta última prospección supusiera un nuevo aumento de su extensión.

Además de las fichas correspondientes a los yacimientos arqueológicos, también se establece una **cautela arqueológica en el entorno de protección en iglesias y ermitas**

Se ha incluido dentro del catálogo arqueológico la protección del subsuelo de estructuras religiosas, -iglesias y ermitas-, que suelen tener necrópolis asociadas; la presencia de cementerios en las iglesias parroquiales es una costumbre que se mantiene con desigual intensidad prácticamente hasta mediados del siglo XIX, no siendo ajenas a este proceder las iglesias parroquiales de las localidades de este municipio. Por su parte las ermitas plantean una problemática similar, pudiendo además haber sido iglesias de barrios o núcleos actualmente despoblados. Además, el hecho de proteger el entorno próximo de las arquitecturas religiosas se justifica ante la posibilidad de que tuvieran una estructura mayor o construcciones asociadas.

Por tanto, ante la más que probable presencia de restos en el subsuelo de iglesias y ermitas y su entorno inmediato, y dada la finalidad del catálogo de bienes arqueológicos, se protege el subsuelo de dichos bienes.

Por otra parte, todo cuanto se halle de manera fortuita (hallazgos casuales), en lugares no incluidos en el catálogo arqueológico por la ausencia de indicios que indiquen nada al respecto, queda a merced de lo que establecen los art 59 y 60 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el 126 del Reglamento de Patrimonio Cultural de Castilla y León. No es el caso de estas áreas en las que parece razonable considerar la presencia de restos arqueológicos que es necesario preservar activamente.

De hecho el artículo 60 considera hallazgos casuales: "los descubrimientos de objetos y restos materiales que poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole. 2. En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos a los que se refiere el artículo 54".

9.2.a. GRADOS DE PROTECCIÓN, PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Los yacimientos arqueológicos tienen la consideración de bienes inmuebles y, como tales, es necesario de conformidad con el Reglamento de Urbanismo (disposición Adicional, apartado h) definir su grado de protección. Teniendo en cuenta que la metodología, reconocimiento, estrategias y actuaciones de puesta en valor... del patrimonio arqueológico difieren sustancialmente de las intervenciones y metodologías utilizadas para la protección del patrimonio monumental, la normativa reguladora opta por adscribir los grados de protección definidos (integral, estructural y ambiental) pero diferenciando que se trata de patrimonio arqueológico.

Las categorías resultantes son: estructural yacimiento arqueológico y ambiental patrimonio arqueológico. Para cada uno de estos niveles se establecen una serie de medidas e intervenciones diferenciadas que permitirán la adecuada puesta en valor del patrimonio arqueológico.

Por último se establece también una cautela arqueológica en los entornos de iglesias e ermitas, mediante el correspondiente seguimiento arqueológico de las obras públicas y privadas en estas áreas.

9.3. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS

CUADRO RESUMEN DE ELEMENTOS CATALOGADOS			
Nº catálogo	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	Estructural, Yacimiento
YA-1.2	Teso Grande	Término municipal	Estructural, Yacimiento
YA-1.3	Iglesia de San Bernardo	Boadilla	Estructural, Yacimiento
YA-2.1	Las Calderonas	Término municipal	Estructural, Yacimiento
YA-2.2	Iglesia de San Esteban	La Fuente de San Esteban	Estructural, Yacimiento
YA-3.1	La Vide	Término municipal	Estructural, Yacimiento
YA-3.2	Castillejo de Huebra	Término municipal	Estructural, Yacimiento
YA-3.3	Los Tesoros	Término municipal	Estructural, Yacimiento
YA-3.4	Iglesia de San Pedro	Muñoz	Estructural, Yacimiento
YA-3.5	Ermita del Humilladero	Término municipal	Ambiental, Yacimiento
YA-4.1	La Ermita	Término municipal	Estructural, Yacimiento
YA-4.2	Iglesia de Santa Eulalia	Santa Olalla de Yeltes	Estructural, Yacimiento
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

10 . EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Dentro de suelo urbano no se declara expresamente como Fuera de Ordenación ningún inmueble.

Estas Normas establecen como fuera de ordenación los siguientes usos, edificaciones e instalaciones:

- Los usos y edificaciones que a los efectos del Artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se encuentren emplazados dentro de los sectores que se definen para el suelo urbano y que coinciden con terrenos calificados en la ordenación propuesta y con carácter vinculante, como espacios libres o viario.
- Toda construcción sobre suelo rústico que carezca de autorización de uso, así como todas las edificaciones o usos que ocupen espacios que la ordenación prevista defina como suelos de uso o utilización públicos.
- Las instalaciones ubicadas dentro de la franja límite de edificación respecto de las carreteras que discurren por el término municipal de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

11 . LA PROPUESTA EN NÚMEROS

LA FUENTE DE SAN ESTEBAN					
Clasificación de suelo		Localización		Superficies parciales (Has)	Superficies totales (Has)
Suelo urbano	Consolidado	La Fuente de San Esteban		45,62	70,73
		Boadilla	Núcleo	10,04	
			Zona de "El Cruce"	2,39	
		Muñoz		5,90	
	Santa Olalla de Yeltes		5,50		
No consolidado	Boadilla			1,28	1,28
TOTAL SUELO URBANO					72,01
Suelo urbanizable				56,47	56,47
TOTAL SUELO URBANIZABLE					56,47
		Protección cultural			41,32
		Protección de infraestructuras			587,37
		Protección natural			24,54
		Protección Agropecuaria			3236,21
		Suelo rústico de entorno urbano			492,38
		Suelo rústico de asentamiento tradicional			2,02
		Suelo rústico Común			3204,34
SueTOTAL SUELO RÚSTICO					7588,18

12 . COHERENCIA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN REGIONAL DEL VALLE DEL DUERO.

El Plan Regional del Valle del Duero incluye al municipio de La Fuente de San Esteban en la **Unidad Homogénea de Gestión del Paisaje nº 9 "Arribes del Duero y Penillanuras Occidentales"**. Con dicha zonificación espacial, este Plan pretende crear un marco de referencia para las acciones de mejora del paisaje y para el control de su transformación a través de la protección de sus elementos valiosos.

Por otra parte, el artículo 63 del PRT califica al núcleo de La Fuente de San Esteban como **Núcleo Rural Intermedio** dentro del sistema urbano propuesto en el Plan. Las funciones previstas para las localidades de este rango urbano abarcan desde el desarrollo e integración de proyectos de gestión sostenibles, el fomento del turismo rural a la creación de ofertas de ocio en relación con la propuesta de corredores verdes.

Las Series de Planos de Ordenación de Protección y Desarrollo totalizan buena parte de las previsiones específicas que el PRT establece para el municipio en ambos casos. En el primer caso, para la protección del paisaje, el Plan identifica una importante extensión de terreno correspondiente a encinares adherados en el municipio. Estas superficies de monte forman parte del Sistema Territorial Forestal del Plan, donde se establece una jerarquización de las masas forestales en niveles, según la cual, las dehesas y espacios forestales de las penillanuras se incluirían por norma general dentro del nivel 2. Además, el artículo 52 desarrolla una regulación monográfica sobre las dehesas tratando de armonizar su conservación con otros usos en proyectos de índole económica, recreativa, educativa y sensorial. En consecuencia, se establece que los instrumentos de planeamiento deberán tener en cuenta una serie de acciones particulares:

- Evitar la pérdida de sus valores naturales, ambientales, ecológicos y paisajísticos ante la presión urbanística.
- Preservar de cualquier utilización los espacios forestales que modifiquen sus características ecológicas.
- Conservar los recursos faunísticos y florísticos.
- Regenerar y conservar cada uno de sus ecosistemas.
- Ordenar el aprovechamiento tradicional manteniendo su capacidad productiva y compatibilizándolos con la conservación de los recursos naturales y con los nuevos usos turísticos y recreativos.
- Regular las actividades piscícolas y cinegéticas.
- Regular y controlar las actividades turísticas y recreativas.
- Limitar la presión sobre la cubierta vegetal de la actividad ganadera.

Si consideramos la delimitación del Plan de este sistema territorial STD-FO de las dehesas en el municipio de La Fuente de San Esteban, se puede apreciar una **elevada correspondencia** con el ámbito que las NUM han clasificado como **suelo rústico**

con protección agropecuaria. Esta categoría de clasificación se considera idónea para cumplir con los objetivos previstos por el PRT para la dehesa toda vez que aparte de reconocer su origen silvopastoril establece un régimen de uso que garantiza su explotación viable, su compatibilidad con nuevos usos educativos o turísticos y su preservación frente a las actividades más lesivas de este paisaje genuino y de gran calidad ambiental.

De igual modo, en las NUM se han trasladado los cauces existentes en el municipio, con especial atención al curso del Huebra que se ha clasificado como suelo rústico con protección natural.

En segundo lugar, por lo que se refiere a la **Serie de Desarrollo**, las propuestas para La Fuente de San Esteban se restringen al **refuerzo de la infraestructura viaria** que atraviesa el municipio y a la **definición de áreas de forestación preferente** en su mayor parte distribuidas en torno a los **cauces** y, por tanto, incluidas en la Zona de Policía de la Ley de Aguas. Además, la normativa del PRT en su apartado sobre el desarrollo del sistema ferroviario en el Duero reconoce la declaración como Bien de Interés Cultural de la antigua vía férrea de La Fuente de San Esteban – La Fregeneda. Además, llama la atención sobre la existencia de iniciativas de carácter turístico para el aprovechamiento del corredor por lo que se recomienda su clasificación preventiva como suelo rústico con protección. A estos efectos, **las NUM han incluido el trazado de la antigua línea férrea dentro de la categoría de suelo rústico con protección cultural y en el resto de las infraestructuras actuales se adopta la clasificación de suelo rústico con protección de infraestructuras.**

En conclusión la ordenación propuesta en las Normas Urbanísticas Municipales atiende a las determinaciones y previsiones establecidas en el Plan Regional del Duero.

13 . CAMBIOS DERIVADOS DEL TRÁMITE AMBIENTAL.

13 . 1 . MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

En relación al contenido de la Memoria Ambiental emitida con fecha 16 de mayo de 2012, el documento de Normas Urbanísticas ha dado traslado de las principales propuestas que han sido fijadas por el Órgano Ambiental en el Apartado V "Determinaciones a incluir en las Normas Urbanísticas Municipales de La Fuente de San Esteban".

En primer término, las consideraciones relativas a la justificación de las superficies dispuestas para nuevos desarrollos, ya tratado en el ISA y en la Memoria Justificativa, y acerca del trámite posterior de evaluación de impacto ambiental, se consideran aspectos que deberán cumplirse conforme a su normativa sectorial (urbanística y de evaluación de impacto ambiental) que no precisan de nuevas determinaciones normativas en las NUM.

Sí que han supuesto modificaciones normativas la incorporación de una **nueva Sección 5ª "Condiciones Generales respecto de la protección de la avifauna"** en el Título II, Capítulo 3º, en la cual, conforme a la Memoria Ambiental, se ha dado traslado a los principales reglamentos reguladores así como al necesario cumplimiento de sus determinaciones. En particular, por su trascendencia, se recogen literalmente las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

La Memoria Ambiental reconoce ciertos ámbitos que podrían albergar algunos valores ambientales dignos de protección. Se trata de los sectores UR7 "El Coso" y UR9 "El Majadal". Para ellos la normativa específica contenida en las Fichas de Sectores establece como **condiciones de ordenación generales para su desarrollo que la reservas de espacios libres de concentrarán en las áreas de mayor densidad arbórea y en los hábitats de especies amparadas por el Decreto 63/2007 que deberán ser identificadas en los estudios previos a su tramitación.**

Por otra parte, la **Ordenanza 8 "Espacio Libre Público: Parques y Jardines" incorpora un nuevo artículo 194 sobre Protección Ambiental**, en el cual, se establecen precauciones específicas sobre los espacios libres que alberguen pies arbolados y áreas de posible distribución de taxones de especies protegidas que se concretan en una serie de prohibiciones específicas.

Por último, se procede a incluir en los planos de ordenación la **superficie que está incluida en el LIC (ES4150064) "Riberas de los ríos Huebra, Yeltes, Uces y afluentes" conforme se establece en la Memoria Ambiental.**

13.2. DIAGNÓSTICO ACÚSTICO.

Este apartado pretende ser una primera introducción a las condiciones de calidad acústica del municipio y a la determinación de los principales problemas de ruido ambiental que deberán ser resueltos en cada fase de ejecución de las NUM. La Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León atribuye una serie de competencias relativas a la prevención de la contaminación acústica, muchas de las cuales se encauzan a través de los instrumentos de planeamiento urbano y ordenación del territorio.

En concreto, a continuación, desde las NUM de la Fuente de San Esteban se pretende realizar un esbozo de las **circunstancias relativas a la calidad acústica del municipio**, su relación con la propuesta de ordenación de las NUM y el nuevo escenario de usos del suelo previsto, las áreas sometidas a mayor afección potencial y los objetivos de calidad que se disponen para cada zona.

El municipio de **La Fuente de San Esteban no dispone de focos de actividades que generen afecciones acústicas individualizadas y de entidad**. Los principales emisores acústicos que generan contaminación acústica en el municipio se corresponden con la red de infraestructuras viaria y ferroviaria.

Según los datos del Mapa de Tráfico de 2010 del Ministerio de Fomento en el tramo de La Fuente de San Esteban la A-62 soporta unos valores de Intensidad Media Diaria de 8.835 vehículos/día y un reparto modal de un 65% de vehículos ligeros y un 35% de vehículos pesados. Por su parte, la carretera N-620 arroja un saldo mucho más reducido lo que revela que su funcionalidad como eje vertebrador ha sido completamente sustituida por la A-62 para convertirse fundamentalmente en un eje de acceso a las poblaciones cercanas.

Por lo que se refiere a la red regional de carreteras, el viario al norte del núcleo de población cuenta con unos valores similares de intensidad media diaria en torno a 425-450 vehículos/día, mientras que en la conexión a Tamames por la Sa-125 se alcanzan los 603 vehículos/día.

Según el Mapa Sónico de Barcelona se puede realizar una primera equivalencia entre la IMD de tráfico de vehículos y los niveles sonoros.

Nº de vehículos diarios	Leq dB(A) diurno	Leq dB(A) diurno mayoritario
< 1000	55 - 68	62 - 68
1000 a 4500	64 - 69	64 - 68
4500 a 25000	65 - 75	70 - 75
25000 a 100000	75 - 80	76 - 79

Fuente: Mapa Sónico de Barcelona.

Parece claro que en el caso de La Fuente de San Esteban, los emisores principales se corresponden con la A-62, y de manera más secundaria la carretera N-620 y el ferrocarril. Pese a que estas infraestructuras atraviesan longitudinalmente el municipio

remarcando sus efectos sobre la calidad sonora del aire, no deja de ser menos cierto que la mayor parte del municipio presenta una **buena calidad acústica, como corresponde a espacios predominantemente rurales con escasa presión en el uso del suelo**. Estos rasgos se asimilan a lo que la Ley 5/2009 denomina como Zonas Tranquilas, esto es, campo abierto y espacios no perturbados por ruido procedente del tráfico, de las actividades industriales, de las actividades deportivo-recreativas, de las actividades de ocio con música, ni de los diferentes sistemas de reproducción sonora relacionadas con el sector de hostelería.

La **ordenación prevista en las NUM de La Fuente de San Esteban no introduce alteraciones importantes en el esquema básico de emisores y sus respectivas zonas de afección**. El análisis de la contaminación acústica que realiza el Informe de Sostenibilidad Ambiental concluye que la mayoría de las afecciones en este apartado vendrán asociadas a la fase de ejecución/desarrollo de las NUM con las obras de urbanización de los nuevos desarrollos. De cualquier forma, se consideran efectos asumibles toda vez que revisten un carácter temporal y pueden ser atenuados mediante medidas correctoras en la construcción.

CARACTERIZACIÓN -CONTAMINACIÓN POR RUIDO-			
Efecto	Directo	Intensidad	Media
Acumulación	Simple	Extensión	Parcial
Periodicidad	Discontinuo	Momento	A largo plazo
Persistencia	Temporal	Sinergia	Simple
Reversibilidad	A corto plazo	Recuperabilidad	Inmediato
IMPORTANCIA		SIGNIFICATIVO	
MAGNITUD		BAJA	

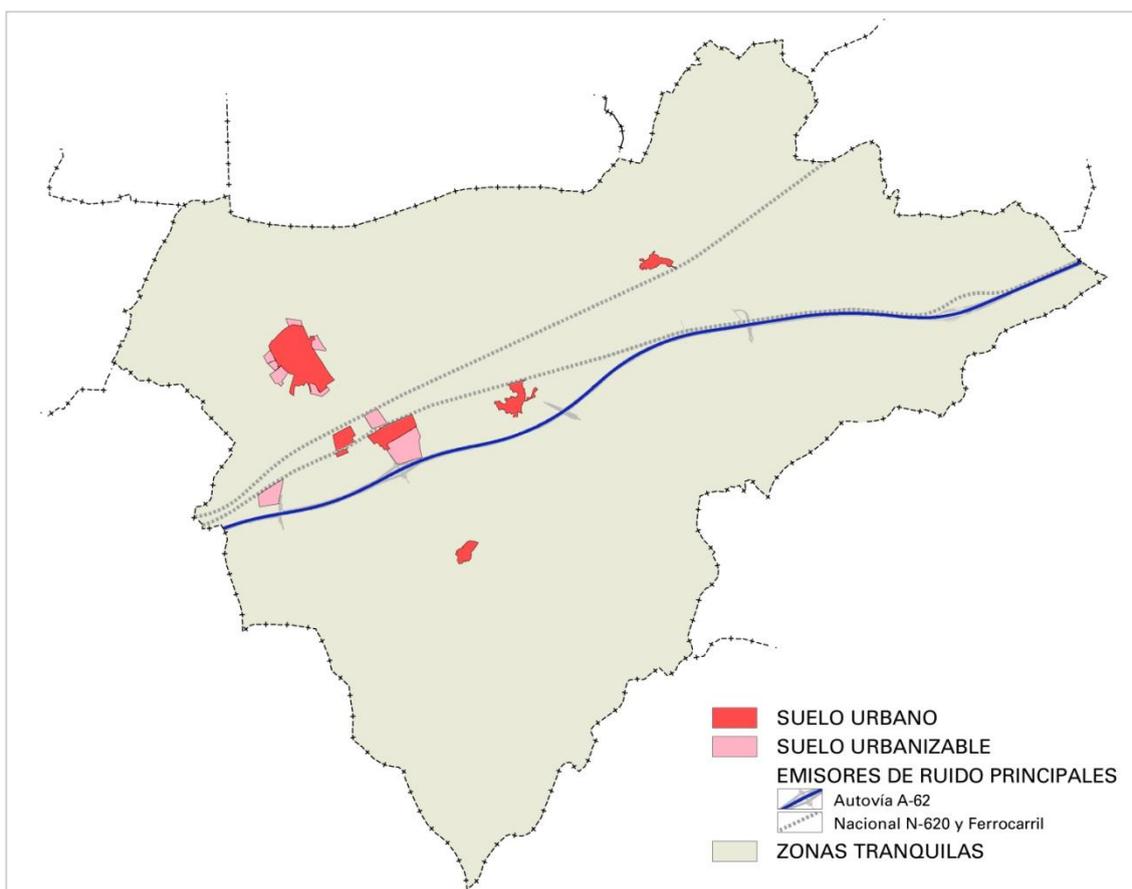
Fuente: Valoración del impacto acústico en el municipio de La Fuente de San Esteban según el Informe de Sostenibilidad Ambiental de las NUM.

El artículo 8 de la Ley 5/2009 introduce una distinción en áreas de calidad a la que corresponden determinados objetivos de calidad acústica. El Anexo II de la Ley detalla los valores límites que se proponen en cada caso y en cada una de las zonas del municipio.

ÁREA RECEPTORA Situación nueva	índices de ruido dB(A)			
	L _d 7h-19	L _e 19h-23h	L _n 23h-7h	L _{den}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente	sin determinar			

Fuente: Valores límites de niveles sonoros ambientales. Anexo II de la Ley 5/2009.

La captura que se presenta a continuación incluye un esquema básico de los elementos esenciales del ruido ambiental en el municipio de La Fuente de San Esteban:



La síntesis de estas áreas regladas y la propuesta de clasificación del suelo de las NUM permiten establecer una valoración global sobre las posibles afecciones ligadas al nuevo escenario que se plantea en el municipio.

Tomando como referencia los emisores acústicos principales del municipio, las mayores afecciones se producirían en el sector 8 "La Fábrica" colindante con la A-62 que soporta un mayor flujo de vehículos en el municipio. Por ello, las NUM han establecido como **condición general para el desarrollo de este sector**, la necesidad de realizar un **Estudio Acústico detallado** del que se obtengan las medidas correctoras más adecuadas para asegurar el cumplimiento de los estándares de confort sonoro.

Algo más alejado se encuentra el sector 9 "El Majadal", si bien, en este caso la mayor incidencia deriva de la proximidad de la carretera N-620. En todo caso, la estimación del impacto acústico de la red viaria debe partir de que estos sectores tiene asignado un uso predominante industrial, en consecuencia son espacios de baja sensibilidad acústica que no requieren una preservación contra el ruido. Por otra parte, la proximidad a estos emisores no deja de ser buscada atendiendo a los específicos requerimientos de estos espacios en los cuales contar con una buena accesibilidad es más determinante en la elección de su emplazamiento que las externalidades ambientales que ello pudiera ocasionar.

El sector D7 "El Coso" se emplaza entre dos focos emisores: la vía férrea y la carretera N-620. De cualquier modo, los valores de emisión de estas infraestructuras no alcanzan ni de lejos la entidad de la carretera A-62, especialmente cuando no dejan de ser infraestructuras funcionalmente desplazadas por el peso específico adquirido en la canalización del tráfico por ésta última. Por último, su destino colectivo y de reunión le permite asumir cierto grado de ruido, circunstancia que ya han ido asumiendo las construcciones ubicadas en el mismo (plaza de toros) desde hace mucho tiempo.

Finalmente, existen dos zonas urbanas – Las Cantinas y la Estación - dispuestas entre estas infraestructuras que pueden resultar afectadas por la contaminación acústica. Sin embargo, en este punto la incidencia de las NUM es mucho más relativa toda vez que se limita a dar un reconocimiento legal a una situación existente de ocupación del suelo. Las **afecciones que se producen sobre esta amalgama de construcciones no son de nueva aparición ni derivan de la aprobación de las NUM**. Se trata de una situación preexistente que es preciso definir en términos urbanísticos y que incluso reviste una menor importancia en la época actual toda vez que el tráfico ferroviario y por la carretera nacional ha descendido exponencialmente en los últimos años.

En el resto de los núcleos urbanos del municipio, a salvo de elementos puntuales de emisión de ruidos, no existen como tales zonas o emisores de especial relevancia, especialmente, ante el dominio del uso y tipologías residenciales de estos espacios. Lo mismo ocurre en el suelo rústico del municipio cuya calidad acústica es elevada en las condiciones que se han venido dando, a salvo, de los espacios cercanos a los emisores señalados, y no es esperable que experimente variaciones como consecuencia de la aprobación de las NUM.

14 . SECTOR UR12 "LAS CANTINAS"

Dando respuesta a las consideraciones expuestas por la corporación municipal de La Fuente de San Esteban y al deseo de los propietarios implicados de legalizar la situación urbanística en que se encuentran, se ordena detalladamente un sector de suelo urbanizable de 12,65 hectáreas: Sector UR12 "Las Cantinas".

El sector queda señalado en los planos de ordenación a escala 1/1.000 y en la serie específica de ordenación detallada. De esta forma se pretende encaminar una situación irregular, permitir la consolidación de las parcelas vacías estableciendo una ordenanza de edificación específica que dé cabida tanto a los usos existentes como a los que se puedan implantar de forma coherente con lo existente y realizando las cesiones correspondientes. Para la consecución de estos objetivos se ofrece una respuesta conjunta de diseño de la estructura viaria, la compatibilidad de las infraestructuras o las condiciones para su adecuación, la organización espacial de los usos permitidos y unas condiciones de edificación que mantengan una densidad adecuada al entorno y una forma de ocupación del suelo que no sugiera una aglomeración sin más de estos usos.

El sector se sitúa al sureste del núcleo de la Fuente de San Esteban, en una zona conocida como "El Cruce" o "Las Cantinas" junto a una zona urbana consolidada surgida con frente a la carretera SA-315 en el cruce con la N-620. Se trata de terrenos particulares provenientes de una antigua segregación y lotificación irregular de suelo rústico. Cuenta con servicios urbanos (abastecimiento de agua potable, suministro eléctrico y saneamiento) pero la mayor parte de los viales tienen deficiencias de urbanización. El acceso al sector se hace a través de la calle las Cantinas y también desde la vía de servicio de la carretera que tiene conexión con la misma en tres puntos.

Se proyecta una mínima reparcelación del sector manteniendo los puntos de conexión actuales del viario interior con las carreteras que lo delimitan y manteniendo la trama viaria actual con las rectificaciones y ampliaciones necesarias para su regularización conforme a la ordenación propuesta. Se mantiene el diseño ortogonal existente, integrando al sur los espacios destinados a las cesiones de espacio libre público y equipamiento.

El viario interno sigue el trazado reticular existente que permite un cómodo acceso a las parcelas. Cuenta con un punto en "fondo de saco" y una embocadura hacia el sector delimitado al sur en previsión de conexión con la trama interior que en su momento defina el plan parcial que desarrolle este sector de suelo urbanizable adyacente "La Fábrica".

Dada la configuración y el nivel de consolidación de los usos y edificaciones se incorpora el suelo necesario para la ubicación de las cesiones correspondientes, situándose en el límite sur del sector. Se establece así una franja final que busca crear una banda lineal que funcione como espacio de transición entre usos. Esta banda actúa

de cerramiento y conexión con la ubicación vinculante que se establece en las determinaciones del sector "La Fábrica" para el uso residencial y las cesiones.

La ordenación propuesta define un uso predominante de *Taller-Almacén*, que permite consolidar este asentamiento de usos mixtos vinculados a su estratégica localización al lado de la carretera nacional y con una excelente conectividad con la actual autovía. El objetivo es ofrecer unas condiciones que permitan una adecuada implantación de usos vinculados a las actividades económicas favoreciendo el desarrollo futuro de este ámbito ya con un alto nivel de ocupación y con unas potencialidades intrínsecas que deben reencauzarse para que puedan aprovecharse como oportunidades de futuro.

La superficie total delimitada para el sector Las Cantinas es de 126.520,27 m², y la ordenación detallada grafiada en los planos de ordenación del presente documento, es vinculante. El uso predominante es *Taller-Almacén*, los usos compatibles son residencial, comercio y servicios, oficina, hostelería, alojamiento turístico, colectivo, pequeña industria y otros. Se definen ordenanzas específicas para esta zona en el capítulo de la Normativa: "*Condiciones específicas para el sector de suelo urbanizable "Las Cantinas" con ordenación detallada"*.

A los efectos de gestión y ejecución se considera la totalidad el espacio incluido en el sector como una única unidad de actuación. No obstante y conforme a las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente, se podrá modificar la delimitación de la unidad de actuación definida.

14 . 1 . PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA EN EL SECTOR "LAS CANTINAS"

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

Las principales determinaciones de ordenación general se resumen en la siguiente tabla:

Superficie total	12,65 Ha
Densidad máxima legal de edificación	5.000 m ² / ha
Densidad máxima definida de edificación	4.577 m ² / ha
m ² edificables	57.909 m ²
Uso predominante	Taller-Almacén
Usos compatibles	Residencial, comercio y servicios, hostelería, alojamiento turístico, colectivo, pequeña industria, otros.
Usos prohibidos	Ganaderos y todos aquellos para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales (ver ordenanza de uso)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

En la normativa que acompaña a este documento se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión particulares para este sector de suelo urbano no consolidado, recogiendo las infraestructuras existentes y las previstas, las secciones de los viarios modificados, la ficha detallada del sector con todos aquellos datos necesarios para su desarrollo: ordenanzas, aprovechamiento, condicionantes de la ordenación, aparcamientos,...

Las determinaciones y superficies resultantes de la ordenación detallada se resumen en la siguiente tabla:

CONDICIONES DETALLADAS DE ORDENACIÓN Y USO				
Zonificación por usos	Tipologías edificatorias	Superficies de ordenación (m²)	Edificabilidades (en m²/m²)	Superficies edificables lucrativas (m²).
CANTINAS. MIXTO 2	Edificación aislada/pareada	57.283,98	0,67	38.380,27
CANTINAS. MIXTO 3	Edificación aislada/pareada	30.672,37	0,48	14.722,74
CANTINAS PLURIF (VPO)	Edificación bloque	4.005	1,20	4.806
EQUIPAMIENTO Colectivo público	Singular	8.820	1,00	--
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Parques y jardines	8.695	--	--
SERVICIOS URBANOS	--	344,74	0,70	--
VIARIO	--	16.699,18,10	--	--
Total aprovechamiento lucrativo				57.909

La zonificación se establece de la siguiente manera: Se ha asignado la ordenanza de MIXTO 3 para aquellas parcelas de mayor tamaño, mayoritariamente con actividades existentes de taller y de tal manera que, aunque el índice de edificación es menor que para el resto, realmente pueden desarrollar un número muy alto de metros construibles, compatibilizándolos con otros usos incluido el residencial. Con el fin de garantizar el uso predominante de Taller-Almacén se establece una limitación en la intensidad del uso residencial, que no puede superar un 7% de la edificabilidad total, por entenderse su necesidad únicamente por su vinculación a la actividad principal (propiedad, custodia o vivienda de trabajadores). Por la misma razón también se establece un porcentaje mínimo para los usos principales (taller y /o almacén), de un 60 %. La ordenanza de MIXTO 2 se ha asignado para el resto de parcelas edificables que no son ni equipamiento, ni reserva para viviendas protegidas. Se corresponden con el resto del parcelario existente y con un alto grado de ocupación en usos tanto de taller como de viviendas. De forma similar a la ordenanza de Mixto 3, también se han limitado los usos residenciales, garantizando la prioridad para los usos de Taller y/o Almacén, estableciendo una limitación en la intensidad del uso residencial, que no

puede superar un 26% de la edificabilidad total, y un porcentaje mínimo para los usos principales (taller y /o almacén), de un 40 %. Estas condiciones hacen posible justificar la prevalencia de los usos de taller y almacén frente a los demás permitidos, incluido el residencial, que permite el mantenimiento de las viviendas existentes, sin perjudicar el desarrollo del ámbito como área de preferencia para actividades económicas no industriales. No se deja fuera de ordenación ninguna de las edificaciones ni de los usos actuales.

Las cesiones de espacio libre público y equipamiento se ubican al sur rematando la manzana más meridional actuando como cierre del sector que a su vez da frente al sector adyacente de suelo urbanizable.

14.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN (RUCYL)

CUMPLIMIENTO DEL ART. 122 (RUCYL) EN CUANTO A DENSIDAD MÁXIMA

El Reglamento establece a una densidad máxima de edificación, o edificabilidad máxima en usos privados de 5.000 m² por hectárea, lo que para una superficie total de sector de 12,65 Has significa un máximo de 63.260,14 m². La ordenación establecida no consume este máximo establecido, definiendo como densidad máxima de edificación un índice de 0,4577 m²/m² repartido entre los usos lucrativos, incluido el de reserva para viviendas con protección. La edificabilidad resultante, en metros cuadrados totales edificables es de 57.909 m².

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO (AM) DEL SECTOR.

SUPERFICIE total del sector	Dotaciones existentes:		Superficie de referencia para el cálculo del aprovechamiento medio (excluidas dotaciones existentes)
126.520,27 m ²	locales (calles públicas)	7.127 m ²	119.393,27 m ²
	generales	0	
Superficie edificable lucrativa	APROVECHAMIENTO MEDIO RESULTANTE:		0,4850 m²/m²
57.909 m ²			

Exclusivamente a los efectos de este cálculo del AM, se ha tomado como coeficiente de ponderación el valor de 1 para todos los usos

CUMPLIMIENTO DEL ART. 128 (RUCYL) EN CUANTO A LAS RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

El Reglamento de urbanismo obliga a reservar para espacios libres y para equipamientos una superficie mínima de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, en cada caso, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector:

Cesiones mínimas					RESERVA
ESPACIO LIBRE	mín 5% de la sup del sector	6.326,01 m ²	15 m ² / m ²	8.686,35 m ²	8.695 m²
EQUIPAMIENTO	mín 5% de la sup del sector	6.326,01 m ²	15 m ² / m ²	8.686,35 m ²	8.820 m²

Así mismo en cumplimiento del Art. 105 del Reglamento, los espacios libres se prevén con adecuado soleamiento, y con una superficie destinada a especies vegetales no inferior al 50%.

CUMPLIMIENTO DEL ART. 128 (RUCYL) EN CUANTO A LAS RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

El Reglamento de Urbanismo obliga a prever al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables. Se toma como referencia una plaza de 10 m² de superficie, sin perjuicio de las plazas accesibles y las que se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos para el uso de taller o almacén. Contando con 57.909 m² edificables, el número de plazas de uso público que deberá preverse es de 579 plazas. La ordenación propone un total de 186 plazas en viales de suelo público, todas ellas dibujadas y numeradas en el plano de ordenación detallada; resolviéndose el resto en el interior de las parcelas de la siguiente forma:

La ocupación máxima para las zonas de uso Mixto 3 es del 80% (ocupación máxima según normativa), puesto que los usos a ellas vinculados requerirán espacios de uso público necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías y usuarios. El suelo no ocupado por edificación se reserva para uso de patio con uso preferente para aparcamiento y área de maniobra. Con una superficie ordenada para este uso de 30.672,37 metros cuadrados, se garantiza por tanto una superficie libre de edificación de 6.134 m², lo cual, si atendemos a la máxima capacidad de este suelo, supondría una equivalencia de 306 plazas, tomando como superficie de equivalencia la suma de 10 m²/plaza más otros 10 m² de repercusión por cada plaza de las posibles calles de circulación necesarias:

USO	SUP ORDENACIÓN	OCUPACIÓN	SUP MÁX. OCUPADA	SUPERF PATIO
MIXTO 3	30.672,37	0,8	24.537,896	6.134,47

Se ha estimado suficiente establecer en la ordenanza para la zona de uso Mixto 3 una reserva de suelo para plazas de uso público dentro de la parcela en función de la superficie construida que dé cumplimiento al número necesario de plazas, de tal manera que deberán ubicarse al menos 1 plaza por cada 60 metros cuadrados construidos:

$$\text{Uso Mixto 3: } 30.672,37 \text{ m}^2 \times 0,48 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 14.722,74 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

$$14.722,74 \text{ m}^2 \times 1 \text{ plaza}/60 \text{ m}^2 = 245 \text{ plazas}$$

De forma semejante, el uso de equipamiento puede generar una mayor demanda de plazas de aparcamiento concentradas que el resto de usos, que mayoritariamente resolverán muchas en suelos privados (las viviendas y los pequeños locales y almacenes). Por ello se ha condicionado la ocupación de la parcela de equipamiento a la creación de plazas dentro de la parcela, para satisfacer esta necesidad en el momento de la construcción de las instalaciones colectivas, para un total de 150 plazas.

La reserva total para plazas de aparcamiento es la siguiente:

Plazas en de uso y titularidad pública en vía pública	186
Plazas en de uso y titularidad pública en parcela de equipamiento público	150
Plazas de uso público y titularidad privada uso Mixto 3	245
Total	581

CUMPLIMIENTO DEL ART. 128 (RUCYL) EN CUANTO A LOS SERVICIOS URBANOS

Debido a las particulares características del sector, este ya cuenta con servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, saneamiento y suministro eléctrico. En la ordenación propuesta se ha reservado un espacio para servicios urbanos en caso de ser necesaria la ampliación o mejora de las redes existentes. Esta zona se localiza al sur del sector en la franja donde se ha ubicado la reserva de espacios libres públicos.

CUMPLIMIENTO DEL ART. 122 (RUCYL) EN CUANTO A LA RESERVA PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

En el citado artículo se establece la obligatoriedad de una reserva mínima para viviendas con protección pública de un 30% de la edificabilidad residencial del sector.

El sector Las Cantinas, no tiene como uso predominante el residencial, si bien se establece como uno de los usos compatibles; por tanto, es necesario fijar la edificabilidad máxima que puede destinarse a este uso para así establecer la reserva mínima para viviendas con protección pública. Si analizamos las ordenanzas de aplicación para cada una de las zonas, podemos obtener el dato de la edificabilidad máxima que puede destinarse al uso residencial de la siguiente forma:

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DEL SECTOR					
Zonificación por usos	Superfíc. de ordenación (m²)	Edificabilidad (m²/ m²)	Edificabilidad total (m²).	Porcentaje máximo para uso residencial según normativa (%)	Edificabilidad residencial máxima (m²)
CANTINAS. MIXTO 2	57.283,98	0,67	38.380,27	26	9.978,87
CANTINAS. MIXTO 3	30.672,37	0,48	14.722,74	7	1.030,59
CANTINAS PLURIF (VPO)	4.005	1,20	4.806	100	4.806
TOTAL					15.815,46 m ²
30%					4.744 m ²

Luego, como se han reservado 4.806 m² para VPO, se cumple la reserva mínima legal. La parcela de reserva se localiza en el plano de ordenación con una zonificación y ordenanza específica.

14.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998, DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS Y SU REGLAMENTO (D. 217/2001, DE 30 DE AGOSTO), EN RELACIÓN CON LAS BARRERAS URBANÍSTICAS

NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: Por cada 40 plazas o fracción deberá reservarse 1 plaza permanente para vehículos que transporten o conduzcan personal en situación de discapacidad o movilidad reducida. De esta forma, y teniendo en cuenta que el número total de plazas de uso público es de 581, la reserva mínima debería ser de 15 plazas.

En el plano de ordenación se señalan con una ubicación obligatoria un total de 10 plazas (se señalan con un punto sobre ellas) distribuidas por las zonas de aparcamiento de uso y dominio público previstas. El resto deberán reservarse obligatoriamente dentro de los espacios previstos para la ubicación de las plazas dentro de las parcelas industriales y de equipamiento, tal y como se ha establecido en la normativa, de tal forma que por cada 40 plazas se reserve 1 plaza de movilidad reducida. Esto significa que la parcela de equipamiento deberá reservar 4 plazas de movilidad reducida y las parcelas de uso Mixto 3 existentes, por su superficie¹⁰, garantizan que como mínimo se reservarán otras 2 plazas de este tipo, pues dos parcelas¹¹ superan la superficie mínima para el deber de cumplimiento de este requisito, ya que tienen suficiente superficie para ello, 7.809 y 10.733 m² respectivamente.

¹⁰ Recordamos que en la zona de uso Mixto 3 la parcela mínima es la existente en la fecha de la aprobación inicial de estas Normas.

¹¹ Datos catastrales.

14.4. ESTUDIO ECONÓMICO

El estudio económico tiene por objeto valorar la viabilidad de la propuesta de ordenación prevista y se centra en evaluar si los aprovechamientos asignados y las condiciones de urbanización previstas por las Normas Urbanísticas son suficientes para justificar la viabilidad económica de la operación prevista.

Obviamente, la estimación realizada tiene un carácter global, correspondiendo al Proyecto de Actuación el análisis detallado de la situación en el momento efectivo de ejecución del planeamiento. La estimación para la viabilidad no puede agotar exhaustivamente todos los elementos económicos que caracterizan cualquier supuesto de gestión urbanística, sobre todo teniendo en cuenta los amplios plazos a que están sometidas las operaciones de gestión urbanística y las inevitables incertidumbres en cuanto su realización efectiva. Además, en este caso de legalización, la estimación económica no tiene tanto que ver con la viabilidad, como con asegurar el equilibrio entre lo existente y lo necesario para su adecuación a la legalidad. Una parte importante del proceso habitual en cualquier gestión de suelo ya está realizada y el consenso de todos los propietarios es suficiente para garantizar este desarrollo, pues su primer objetivo es precisamente implementar las intervenciones, de planeamiento y de urbanización, con el fin de conseguir que esta nueva inversión tenga como consecuencia la legalización de las parcelas y las edificaciones.

ESTUDIO DE VIABILIDAD

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS. Edificabilidad total: 57.909 m². El uso predominante es el de Taller-Almacén en tipología de nave y el uso residencial es el uso compatible definido y que por la existencia de viviendas y las posibles resultantes del desarrollo, son importantes como datos de valoración económica.

ESTIMACIÓN DE INGRESOS¹²:

Repercusión por m² construido de vivienda unifamiliar libre: 1.019 euros/m².

Repercusión por m² construido de vivienda colectiva protegida: 646 euros/m².

Repercusión por m² construido de otros usos (naves almacén y taller): 369 euros/ m².

Valoración de los usos Viv Unif. libre: 11.218.171 euros (11.009 m²).

Valoración de los usos Viv Plurifam. VPO: 3.104.676 euros (4.806 m²).

Valoración otros usos (naves almacén y taller): 15.532.686 euros (42.094 m²).

Estimación total: 29.855.533 euros

Como se trata de un sector de suelo urbanizable, es patrimonializable el 90% de la totalidad: 26.869.979 euros.

¹² Estos datos se formulan tomando como referencia los valores manejados por la Agencia Tributaria: *Portal Tributario de la Junta de Castilla y León*.

ESTIMACIÓN DE COSTES. Deben considerarse la adquisición de los terrenos, los costes de urbanización, la comercialización y la financiación.

COSTE DE ADQUISICIÓN DEL SUELO: Se estima un coste de 43 euros/m², tomando como referencia los valores actuales del Portal Tributario de la Junta de Castilla y León. La singularidad de este ámbito, en el que el objetivo inicial es la regularización urbanística de una situación de ocupación existente, condiciona claramente lo que debe tomarse como costes de adquisición de suelo. En este sentido sólo se pueden tener en cuenta las superficies de suelo no ocupadas o parceladas, pues en su totalidad se mantiene la configuración parcelaria actual. Sólo es necesario tener en cuenta para la estimación de los costes de adquisición de suelo, la superficie necesaria para la ubicación de los espacios públicos viarios y otras cesiones obligatorias según se especifican en la ordenación detallada del sector. Esta superficie supone la necesidad de adquisición por el agente urbanizador (promotor-propietarios en este caso) de unos 20.000 m². El importe total de la adquisición del suelo ascendería a la cantidad de 860.000 euros.

A ellos habría que añadir otros gastos de gestión: notaría, procesos registrales, AJD, ITO (se estima un 10% del anterior). El importe total de la adquisición asciende a 946.000 euros.

COSTE DE LA URBANIZACIÓN. Para la estimación del coste de urbanización se han utilizado valores para una urbanización de calidad media, que incluya infraestructuras de agua, saneamiento separativo, electricidad, alumbrado, comunicaciones y gas combustible.

En función de los usos y la ordenación previstos, se ha estima un valor del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) en función de otros proyectos de urbanización similares, calculando el coste de la misma sobre la superficie de vial afectada, considerando una urbanización nueva para los viales nuevos y una urbanización parcial para los existentes.

Se puede estimar unos valores mínimos por las siguientes circunstancias: las parcelas resultantes mantendrán en su mayoría la configuración actual, se requiere urbanización pero existen redes de servicios; la propuesta de ordenación mantiene la estructura predefinida con el objeto de mantener la funcionalidad actual de las parcelas, mejorando su accesibilidad y condiciones urbanísticas generales. Con estas condiciones las cifras que se obtienen como costes de ejecución de la urbanización están en torno a los 80 €/m² de viales, incluyendo las aceras, y de 25 €/m² para los espacios libres; y es la que se ha aplicado sobre las superficies correspondientes:

Sector	Superficie Viales (m ²)	Coste (€/m ²)	Subtotal (€)	Superficie Espacio Libre Público	Coste (€/m ²)	Subtotal (€)	Total Coste Urbanización
UR12 Las Cantinas	16.699	80	1.335.920	8.695	25	217.375	1.553.295

RESUMEN DE GASTOS.

El importe total de los gastos derivados del desarrollo de la actuación urbanística completa (urbanización y coste de adquisición de suelo) asciende a: 2.499.295 euros. Lo que significa una repercusión de 19,75 €/m² sobre la superficie total del sector o de 43,15 € sobre cada metro cuadrado edificable.

Con los datos planteados se obtendría un coste inicial de la operación que demuestra su viabilidad económica.

SOBRE EL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN PREVISTA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

La actuación prevista para el ámbito superficial del sector Las Cantinas propone para su desarrollo el sistema de compensación gestionado por la Asociación de Propietarios.

Según este sistema de gestión, además de la homogeneidad de cargas y beneficios que debe existir entre los propietarios afectados, estos adquieren el deber de urbanizar, a su cargo, los terrenos del ámbito superficial ordenado, de establecer las conexiones necesarios con las infraestructuras generales, así como la de entregar al Ayuntamiento de La Fuente de San Esteban las zonas verdes públicas, la parcela de servicios urbanos, la parcela de equipamiento, el viario público, la red de saneamiento, abastecimiento y de alumbrado público. Las redes de servicios urbanos tales como la gasística y de telecomunicaciones, en su caso serían también ejecutadas y sufragadas económicamente por los propietarios del sector.

Por tanto, la hacienda pública local ni interviene en la financiación de las redes de los servicios urbanos, ni en la ejecución del resto de la urbanización.

Pertenece a la hacienda local la recepción, titularidad y mantenimiento de la red viaria, de la red de saneamiento, de abastecimiento, de alumbrado público y del conjunto de las zonas verdes previamente urbanizadas y ajardinadas por los propietarios del suelo del sector, en las condiciones técnicas y de diseño establecidas para ello desde el Ayuntamiento y en estas Normas Urbanísticas. Pero es a través de los diferentes mecanismos impositivos con los que las leyes facultan a la administración local, donde se produce la transferencia del gasto de mantenimiento de estas redes y sistemas a los propietarios beneficiarios, en la cuantía legalmente autorizada.

En resumen, ninguna hacienda pública interviene como administración en el proceso de urbanización del sector, ni en ninguna obligación que se reconozca como gastos de urbanización dentro del proceso de su desarrollo. Tampoco van a soportar ninguna carga inusual derivada de la acción urbanizadora, más allá de las que les pertenecen genéricamente como hacienda local propietaria paulatina de los suelos públicos obtenidos en el proceso de ordenación y del desarrollo urbano previsto. No obstante, la situación de ocupación de los terrenos garantiza por sí misma la posibilidad de revertir a través de los mecanismos ya indicados, los gastos de mantenimiento ordinarios, más allá de la posibilidad de constituir una entidad de conservación que obligue a los propietarios a este mantenimiento durante un plazo establecido de acuerdo con el Ayuntamiento.

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:
Urbanismo y Planificación Territorial, s.l.p. (URBYPLAN)

DIRECCIÓN GENERAL Y DIRECCIÓN TÉCNICA:

Gloria Hernández Berciano, arquitecta
M^a del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

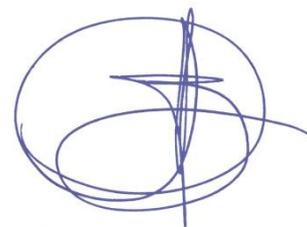
CONTENIDO DE LAS NUM:

TOMO PREVIO
Memoria Informativa y Planos de Información
TOMO I
Memoria Vinculante
Resumen Ejecutivo
Normativa Reguladora
Catalogo de Protección
TOMO II
Planos de Ordenación
Ordenación Detallada sector UR12 Las Cantinas
TOMO III
Ordenación detallada ED-1

Diciembre 2012



Fdo.: M^a del Pilar Pérez Fernández
Geógrafa



Fdo.: Gloria Hernández Berciano
Arquitecta