

# 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**



**RESUMEN EJECUTIVO**

## ÍNDICE

1. OBJETO	3
2. ANTECEDENTES	4
2.1. PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE	4
3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 130 DEL RUCYL	6
4. MODELO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA GENERAL	7
4.1. LAS OPORTUNIDADES DERIVADAS DE LA UBICACIÓN EN EL CORREDOR TRANSEUROPEO	9
5. ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	11
5.1. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO	11
5.2. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	14
6. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE	15
7. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS	16



## 1. OBJETO

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

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

## **2 . ANTECEDENTES**

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

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

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

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





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

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

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

FUENTE DE SAN ESTEBAN (LA)

Código INE: 37135 (0077.0 km2)

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



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

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

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

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

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

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



## 4 . MODELO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA GENERAL

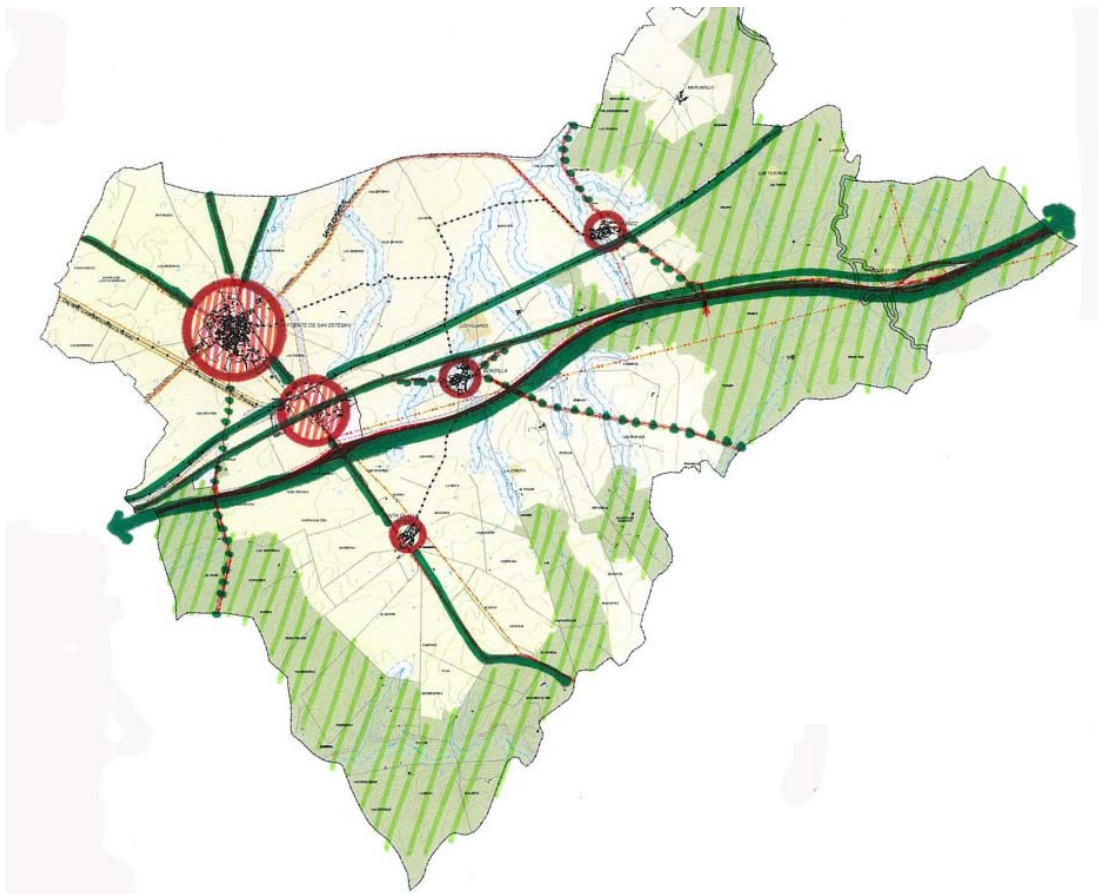
La configuración del modelo territorial no es, ni mucho menos, un proceso sencillo. La evolución del sistema territorial es fruto de la interrelación entre el sistema físico y el contexto socioeconómico de cada momento. Las modificaciones en cualquiera de estos elementos propician un proceso de reajuste 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 Km<sup>2</sup>, se caracteriza por la presencia de importantes vías de comunicación rápida que lo atraviesan en dirección este-oeste y que se enlazan el centro peninsular con Portugal.

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.

#### 4.1. 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.

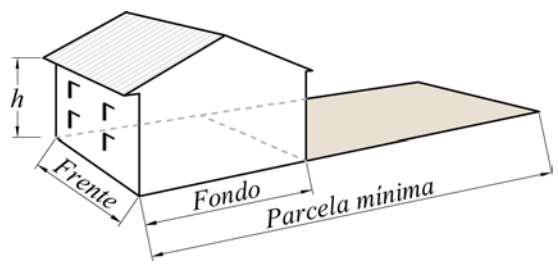
Los terrenos ubicados en este corredor cuentan con una infraestructura de comunicación óptima que, en los próximos años, aún se verá mejorada con la puesta en servicio de la línea ferroviaria de alta velocidad. Esta circunstancia constituye un factor esencial y particularmente atractivo para la ubicación 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...).

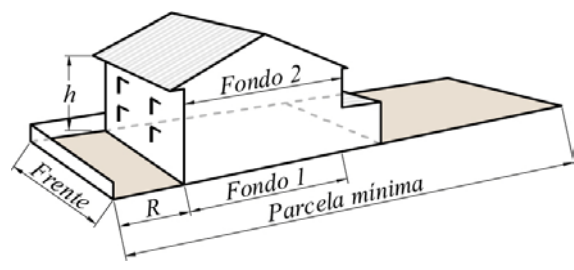
Desde el punto de vista urbanístico, esta circunstancia se ha reconocido mediante la clasificación como **suelo rústico de entorno urbano** de los terrenos ubicados sobre este corredor de importancia supramunicipal. El objetivo de esta clasificación es el reconocimiento del valor de estos terrenos como 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.

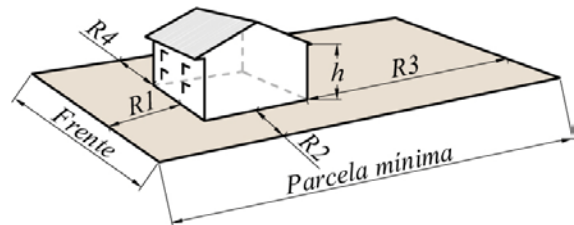
<b>LA FUENTE DE SAN ESTEBAN</b>					
Clasificación de suelo		Localización		Superficies parciales (Has)	Superficies totales (Has)
Suelo urbano	Consolidado	La Fuente de San Esteban		45,62	70,73
		Boadilla	Núcleo	10,04	
			Zona de "El Cruce"	2,39	
		Muñoz	5,90		
	Santa Olalla de Yeltes	5,50			
No consolidado	Boadilla			1,28	1,28
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>					<b>72,01</b>
Suelo urbanizable				56,47	56,47
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>					<b>56,47</b>
		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
<b>TOTAL SUELO RÚSTICO</b>					<b>7588,18</b>

## 5. ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

### 5.1. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO

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

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

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

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

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

Actuaciones aisladas y estudio de detalle en suelo urbano

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

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

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
nº sector	denominación sector núcleo	uso predominante	superficie (m <sup>2</sup> )	índice máx. de densidad de edificación (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	densidad máx. de edificación (m <sup>2</sup> )	nº máx de viviendas (viv)	Mín. % protección pública
U1	La Calzada Boadilla	residencial	12.380,00	0,50	6.415	38	30% edificabilidad residencial
TOTAL VIVIENDAS						199	



## 6. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE					
nº sector	denominación	uso	superficie (m <sup>2</sup> )	densidad máxima de edificación (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	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
<b>TOTAL</b>			<b>564.697,01</b>	<b>275.734,37</b>	<b>690</b>

## 7. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS

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