

Normas Urbanísticas Municipales de LA FUENTE DE SAN ESTEBAN



MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	3
2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	5
2.1. OBJETIVOS GENERALES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.....	5
2.2. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN	6
3. MODELO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA GENERAL	9
3.1. PROPUESTA DE LA FUENTE DE SAN ESTEBAN.....	9
3.2. INSERCIÓN TERRITORIAL	11
4. SUELO URBANO	13
4.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.....	13
4.1.A. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	13
4.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	14
4.2.A. BOADILLA, MUÑOZ Y SANTA OLALLA DE YELTES	14
4.2.B. LA FUENTE DE SAN ESTEBAN.....	15
4.2.C. ACTUACIONES AISLADAS.....	18
4.2.D. ESTUDIO DE DETALLE ED-1 EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	20
4.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	21
5. SECTOR U4 "LAS CANTINAS"	24
5.1. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA EN EL SECTOR "LAS CANTINAS"	25
5.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN (RUCYL).....	27
5.3. 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	29
6. SUELO URBANIZABLE	30
6.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL URBANIZABLE	30
6.2. OBJETIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	30
6.3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CLASIFICACIÓN	31
6.4. JUSTIFICACIÓN DE LA DEMANDA.....	34
6.4.A. PUNTO DE PARTIDA	34
6.4.B. ANÁLISIS DE LA TENDENCIA DEMOGRÁFICA	35
6.4.C. OFERTA DE VIVIENDA, DINÁMICA DEL PARQUE DE VIVIENDAS.....	38
6.4.D. CONCLUSIONES. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	42
6.5. JUSTIFICACIÓN DE LA COLINDANCIA	45
6.6. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 81 RUCYL.....	46
6.7. CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	47
7. LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS	48

7.1. EL SISTEMA VIARIO	48
7.1.A. <i>RESPECTO A LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUE ESTABLECE LA NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE DE CARRETERAS</i>	49
7.1.B. <i>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</i>	50
7.1.C. <i>FUTURA VARIANTE</i>	51
7.2. LOS SERVICIOS URBANOS	52
7.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	52
7.4. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	54
8. SUELO RÚSTICO	55
8.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO	55
8.2. DESCRIPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO. MODELO TERRITORIAL	57
8.3. CONDICIONES NORMATIVAS EN SUELO RÚSTICO	58
8.3.A. <i>GENERAL</i>	58
8.3.B. <i>EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN SUELO RÚSTICO</i>	58
8.3.C. <i>EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS</i>	59
8.3.D. <i>EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE USOS</i>	59
8.3.E. <i>EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN Y SUPERFICIE</i>	60
8.3.F. <i>EN RELACIÓN CON LAS INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO</i>	61
8.3.G. <i>EN RELACIÓN CON LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN</i>	61
8.4. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO RÚSTICO	61
9. NORMATIVA SECTORIAL	62
9.1. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS	63
9.2. LEGISLACIÓN SOBRE FERROCARRIL	64
9.3. LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS	64
9.4. LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL	66
9.4.A. <i>DE LA LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS</i>	66
9.4.B. <i>DE LA LEGISLACIÓN SOBRE MONTES, HUMEDALES Y VÍAS PECUARIAS</i>	67
9.4.C. <i>DE LA RED NATURA 2000</i>	67
9.4.D. <i>SOBRE LAS ZONAS DE IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA CIGÜEÑA NEGRA</i>	69
9.4.E. <i>DE LA LEGISLACIÓN SOBRE PREVENCIÓN AMBIENTAL</i>	69
10. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS	70
10.1. BIENES DE INTERÉS CULTURAL	71
10.2. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS	73
11. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	74
12. LA PROPUESTA EN NÚMEROS	75

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 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. 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 Fuentepelayo, 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 muchas décadas que se vienen levantando numerosas

construcciones, destinadas normalmente a vivienda pero sin ser infrecuentes otro tipo de usos. El objetivo es aquí 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

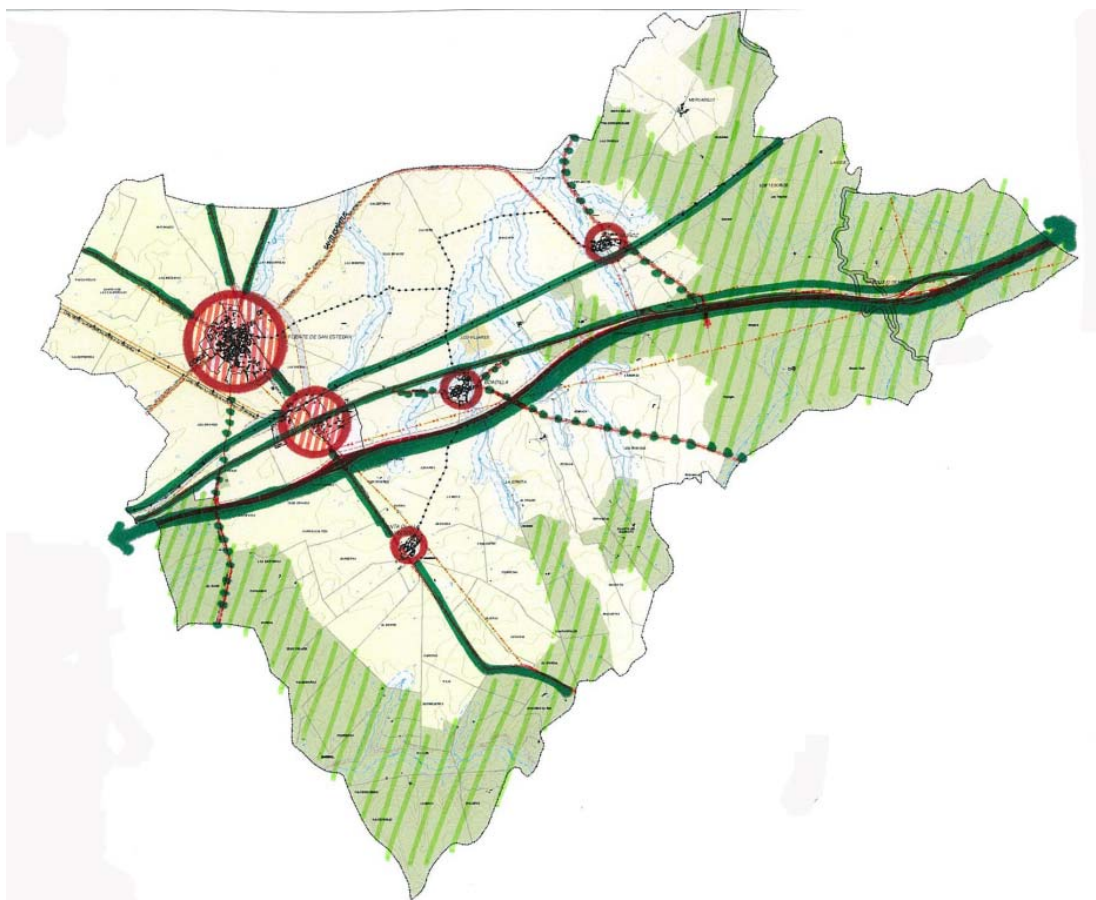
3 . 1 . PROPUESTA DE LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

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

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

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

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



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

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

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

3.2. INSERCIÓN TERRITORIAL

En las circunstancias urbanísticas del municipio de La Fuente de San Esteban la complejidad se concentra en el eje entre el núcleo principal y la zona de El Cruce. En el resto de entidades menores la ordenación definida revisa la delimitación del suelo urbano de acuerdo con la legislación urbanística vigente pero no define ámbitos de crecimiento de suelo urbanizable. Los procesos de expansión urbana para usos residenciales se concentran en el borde de La Fuente de San Esteban en continuidad con el suelo urbano. Y los crecimientos destinados a usos productivos se localizan en continuidad con el polo industrial existente en el municipio y localizado en la zona de El Cruce y sobre terrenos municipales.

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 el siguiente:

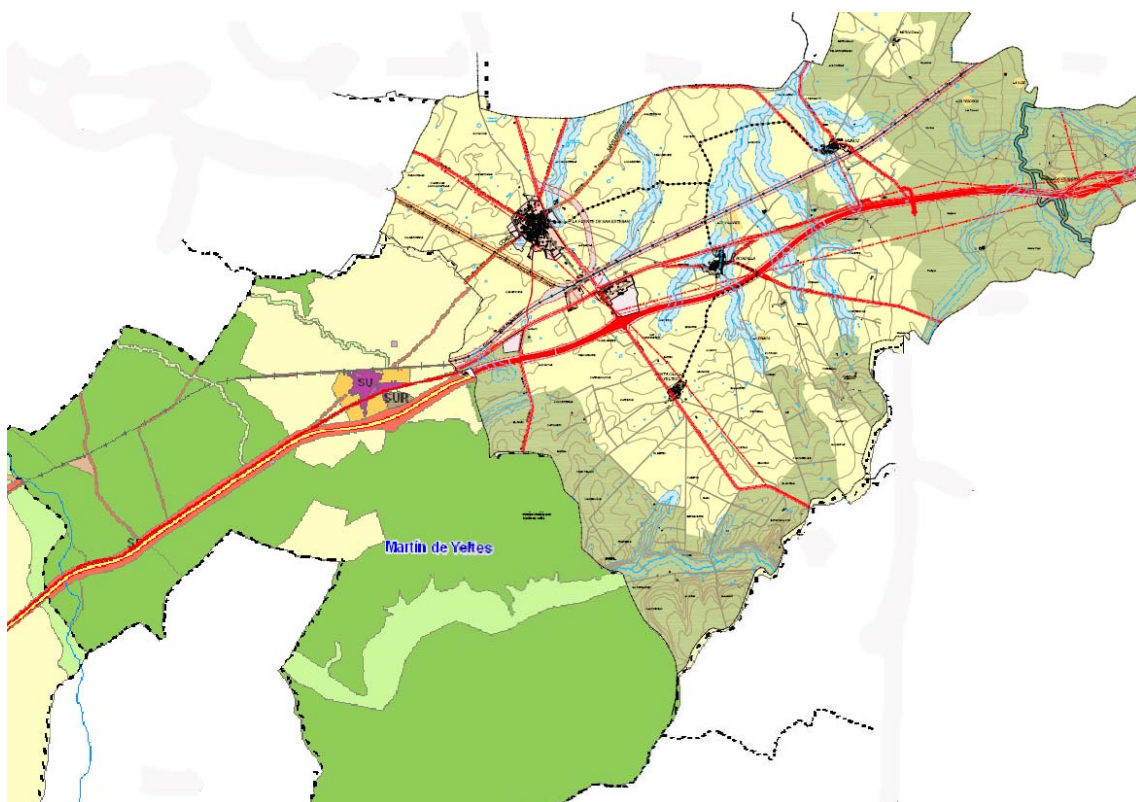
INSERCIÓN TERRITORIAL			
municipio	instrumento de planeamiento vigente	fecha	comentarios
Buenamadre	DSU	1998	No se encuentra disponible
Pelarrodriguez	Sin planeamiento		--
Garcirrey	Sin planeamiento		--
Aldehuela de la Bóveda	DSU	1989	En tramitación un nuevo instrumento de planeamiento general Publicado el documento de referencia en BOCyL 165/2011 de 26 de agosto
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. Mientras que los tramos que discurren por suelo rústico el ámbito de los 100 metros de policía de aguas se ha clasificado como suelo común policía de confederación siguiendo las indicaciones derivadas de la tramitación ambiental del documento.

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 el grado de adecuación de la propuesta de ordenación territorial y que está sirviendo de referencia para futuros planteamientos territoriales en los municipios sin planeamiento o con delimitaciones de suelo urbano del entorno.

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 **92,83** 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 **78,21** hectáreas, distribuidas de la siguiente manera:

La Fuente de San Esteban: 45,76 hectáreas.

Boadilla: 10,03 hectáreas en el núcleo y 11,02 ha en la zona de "El Cruce".

Muñoz: 5,90 hectáreas

Santa Olalla de Yeltes: 5,50 hectáreas.

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 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. 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.

2.b.a. Usos

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	Las Cantinas
Ordenanza 4	Industrial
Ordenanza 5	Residencial planeamiento asumido
Ordenanza 6	Equipamiento colectivo
Ordenanza 7	Equipamiento deportivo
Ordenanza 8	Espacio libre público: Parques y jardines
Ordenanza 9	Espacio libre público: Plazas
Ordenanza 10	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 de **“Las Cantinas”** se define en exclusiva para este sector de suelo urbano no consolidado ubicado en la confluencia de la carretera SA-315 (antigua C525) con la nacional N-620. Esta ordenanza permitirá la convivencia de uso residencial con usos industriales y de taller almacén.

La ordenanza **Industrial** se define para ubicación de estos usos productivos, industriales y/o agropecuarios que se han localizado principalmente en la zona sur del núcleo de La Fuente de San Esteban vinculados a las infraestructuras de transporte.

La séptima 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 urbano no consolidado sector U1 “Comandancia”.

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.c. 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 dos Actuaciones Aisladas de Normalización de Fincas 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 (m ²)	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.d. ESTUDIO DE DETALLE ED-1 EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Dentro de suelo urbano consolidado se ha delimitado un ámbito en el que se remite a la redacción de un estudio de detalle que 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 (m ²)	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 **14,60** hectáreas.

Con objeto de regularizar todas las intervenciones inmediatas sobre la organización y la gestión de este tipo de suelo, se han definido **cuatro sectores de suelo urbano no consolidado** señalados 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. Comandancia (La Fuente de San Esteban)
- U.2. La Estación (La Fuente de San Esteban)
- U.3. Travesía la Calzada (Boadilla)
- U.4. Las Cantinas (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. Se incluyen aquí parte de una de las dos áreas que las anteriores Normas denominaban "suelo urbano pendiente de planeamiento", concretamente la situada al sureste (Sector U.2) de la población, entre el Paseo de la Estación y la carretera SA-315.

Dentro del suelo urbano del asentamiento cabecera del término municipal, La Fuente de San Esteban, se delimitan dos sectores de suelo urbano no consolidado que se corresponden en parte con lo que en las Normas Subsidiarias actualmente vigentes se denominaba como "suelo urbano pendiente de planeamiento" y que no han conseguido desarrollarse completamente en los términos establecidos en la anterior normativa. Los sectores **U1 Comandancia**, **U2 La Estación** reconfiguran y reordenan zonas vacías del núcleo consolidado con expectativas de crecimiento urbano y difíciles condiciones para un desarrollo directo adecuado. El ámbito de estos dos sectores se ha visto modificado y reajustado por la aceptación de alegaciones.

El sector **U3 Travesía de 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.

Idéntica clasificación, "suelo urbano pendiente de planeamiento", recibían en las anteriores normas, los terrenos sobre los que se extiende la urbanización "Las Cantinas". Para este ámbito se propone ahora su clasificación como suelo urbano no consolidado, sector **U.4 Las Cantinas** y se define la ordenación detallada para la regularización de este asentamiento surgido al margen de la legalidad.

Los sectores señalados tienen por objetivos generales:

- Reorganizar el entramado parcelario para 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 permitiendo su crecimiento de forma continua y colmatando los espacios vacíos internos.
- Ordenar y completar la trama urbana en los bordes del núcleo donde se produce un crecimiento menos controlado y las infraestructuras son más deficientes.
- Dotar el área con las necesarias infraestructuras y servicios buscando la integración y continuidad con los servicios existentes.
- Proporcionar a los propietarios de las parcelas integradas en los sectores la oportunidad de aprovechar los derechos urbanísticos que se derivan de dichas parcelas.
- Regularizar la situación de un asentamiento desconectado del núcleo urbano y surgido de forma incontrolada fuera de los procesos urbanísticos reglados.

El sector **U1 "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 **U2 "La Estación"** viene a consolidar una zona en el borde sur este 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 **U3 "Travesía la Calzada"** 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.

El sector **U4 “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.

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	Comandancia La Fuente de San Esteban	residencial	8.005,42	0,50	4.002,71	24	30% edificabilidad residencial
U2	La Estación La Fuente de San Esteban	residencial	7.671,76	0,50	3.835,88	23	30% edificabilidad residencial
U3	Travesía la Calzada Boadilla	residencial	12.380,00	0,50	6.415	38	30% edificabilidad residencial
U4 Od	Las Cantinas Boadilla	mixto	117.514	0,3255	38.250,81	75 (nuevas)	justificada supresión
TOTAL VIVIENDAS nuevas						160	

5. SECTOR U4 "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 urbano no consolidado de 11,75 hectáreas: Sector U4 "Las Cantinas".

El sector queda señalado en los planos de ordenación a escala 1/1.000, de esta forma se pretende encaminar una situación irregular, permitir la consolidación de las parcelas vacías estableciendo una ordenanza de edificación específica de cabida tanto a los usos existentes como a los que se puedan implantar y realizar 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 mas 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 la 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 se encuentran sin pavimentar. El acceso al sector se produce desde la vía de servicio de la carretera que tiene conexión con la misma en tres puntos y a través de la calle las Cantinas.

Se proyecta una mínima reparcelación del sector manteniendo los puntos de conexión actuales del viario interior con las carreteras estructurantes que lo delimitan y manteniendo la trama viaria actual con las rectificaciones necesarias para la regularización de la misma. En la trama ortogonal se integra como límite sur los espacios destinados a las cesiones de espacio libre público y equipamientos.

El viario interno sigue el trazado reticular existente que permite el cómodo acceso a las parcelas. Cuenta con un punto en "fondo de saco" en previsión de conexión con la trama interior que en su momento defina el plan parcial que desarrolle el 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. 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.

Apoyándonos en el artículo 106.3.a) del RUCyL que la superficie reservada para el sistema local de equipamiento se destine a incrementar la reserva del sistema local de espacios libres públicos. Esta propuesta se justifica por las especiales condiciones del sector que surge de la necesidad de legalización de una situación urbanística irregular. Así pues la ordenación propuesta define una densidad de población que mantiene la

tónica actual de ocupación y una densidad máxima de edificación bastante inferior al máximo legal que asume la edificabilidad consumida actualmente y que permite edificar en las parcelas vacías. Por esta razón no se estima conveniente establecer reservas para equipamientos que necesiten que se aumente la densidad máxima de edificación para su ejecución, en el caso de ser de carácter privado, y que supongan un mayor consumo de suelo por parte de la edificación.

La superficie total delimitada para el sector Las Cantinas es de 117.514 m², y la ordenación detallada grafiada en los planos de ordenación del presente documento, es vinculante. El uso predominante es el residencial y compatibles los de taller, industria en grado 1, comercial y hostelería. Se define una tipología específica para esta zona que se denomina "Las Cantinas".

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.

5.1. 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 incluyendo las dotaciones urbanísticas generales existentes	11,75 Ha
Densidad máxima legal de edificación	5.000 m ² / ha
Densidad máxima definida de edificación	3.255 m ² / ha
m ² edificables máximos en el uso predominante	23.457,00 m ²
Uso predominante	Residencial
Usos compatibles	Taller, industrial (grado 1), comercial, hostelería
Usos prohibidos	el resto

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	Uso y tipología	Superficies de ordenación (m ²)	Edificabilidades (en m ² / m ² y m ² totales)	Coefficientes de ponderación	Superficies edificables lucrativas ponderadas (m ²).
1	Taller/Industria	36.350,00 m ²	0,75m ² / m ²	0,50	13.631,25
			27.262,50 m ² totales		
2	Residencial unifamiliar aislada	56.850,00 m ²	0,41 m ² / m ²	1	23.457,00
			23.457,00 m ² totales		
3	ELP parques y jardines	4.697,75 m ²	-	-	-
4	EQUIP servicios urbanos	352,20 m ²	0,70 m ² / m ²	-	-
			227,64 m ² totales		
5	VIARIO	20.488,15 m ²	-	-	-
Total aprovechamiento lucrativo (*)					37.088,25

La zonificación se establece de la siguiente manera: Se establece que los usos industriales y de taller se ubiquen en las parcelas con frente a la vía de servicio de la carretera para dejar los usos residenciales al interior del sector, alejados de los viales de mayor tráfico y por tanto de mayor ruido y contaminación.

Al mismo tiempo se mantienen mínimamente las secciones de los viales internos actuales por lo que para un ancho de máximo 8 metros no es posible permitir el tráfico más pesado vinculado al uso industria / taller. Este tipo de tráfico se limita a la vía de servicio de la nacional que cuenta actualmente con tres puntos de conexión con la misma. Los viales interiores soportaran únicamente el tráfico propio de residentes.

Se establece un máximo de una vivienda por parcela, permitiendo para las parcelas de uso industria / taller la ubicación de una vivienda vinculada a la actividad del uso principal. No se deja fuera de ordenación ninguna de las edificaciones ni de los usos actuales.

Las cesiones de espacio libre público se ubican al sur rematando la manzana más meridional actuando como cierre del sector bien hacia el suelo rústico, bien hacia el sector adyacente de suelo urbanizable.

5.2. 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 11,75 Has, con 0,35 Has de DUG (dotaciones urbanísticas generales existentes) significa un máximo de 556.971,50 m². En base a las consideraciones anteriormente expuestas se ha optado no llegar a los máximos establecidos definiendo como densidad máxima de edificación un índice de 0,3255 m²/m² repartido entre los usos residencial, taller e industria grado 1.

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

El Reglamento de urbanismo obliga a reservar una superficie mínima de 10 m² de Espacio Libre Público por cada 100 m² construidos en el uso predominante, es decir: 2.345,70 m². Y similar porcentaje para la reserva de equipamientos.

En la ordenación detallada propone, en base al artículo 106.3.a) que la reserva del sistema local de equipamiento se destine a incrementar la reserva del sistema local de espacios libres públicos del sector con lo que el estándar legal se cifra en 4.691,40 m² siendo la reserva efectuada de 4.697,75 m². Así mismo en cumplimiento del Art. 105 del Reglamento, estos espacios se prevén con adecuado soleamiento, y con una superficie destinada a especies vegetales autóctonas, 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 espacios donde tengan cabida un mínimo de 1 plaza de uso público por cada 100 m² 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 industria. Contando con 37.088,25 m² edificables, el número de plazas de uso público que resulta de la aplicación de los varemos establecidos en el RUCyL al tener es de 370. La ordenación propone un total de 195 plazas en suelo público resolviéndose el resto en el interior de las parcelas. Para ello toda parcela con uso residencial deberá resolver de forma obligatoria un mínimo de dos plazas de aparcamiento en su interior mientras que las parcelas de uso taller / industria deberán ubicar en su interior un mínimo de tres plazas. De esta forma con el actual número de parcelas con usos residenciales e industriales en activo, se alcanzan 70 plazas dentro del uso residencial y 42 en el uso

industrial. En aplicación de las condiciones de ordenanzas definidas en la ordenación detallada se pueden obtener 8 parcelas más de uso industrial que supone 24 plazas más, y 50 nuevas parcelas de uso residencial lo que sumaría en el estado final 100 plazas más vinculadas al uso residencial.

En resumen:

Plazas en de uso y titularidad pública	195
Plazas de uso público y titularidad privada uso residencial	170
Plazas de uso público y titularidad privada uso industrial	66
Total	431

En total llegando a los máximos estaríamos en un 45% de las plazas de uso y dominio público y un 55% de uso público en dominio privado.

En sectores de uso industrial, el Reglamento establece que pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia de plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías. En base a esto se establecen los siguientes criterios de ponderación:

Plaza estándar para coche = 10 m²

Plaza estándar para camión = 50 m²

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 para viviendas con protección pública del 30 al 80% de la edificabilidad residencial del sector. No obstante en el mismo artículo se fijan las reducciones que legalmente se permiten. En este caso, por encontrarnos en un sector de suelo urbano no consolidado de Normas Urbanísticas, se puede, justificadamente suprimir la reserva. Se opta por esta supresión de la reserva de vivienda de protección basándonos en las especiales circunstancias del sector. Como se ha indicado anteriormente se trata de un sector que surge en respuesta a las consideraciones expuestas por la corporación municipal y al deseo de los propietarios implicados de legalizar la situación urbanística en que se encuentran. Se proyecta una mínima reparcelación enfocada a incorporar el suelo necesario para cumplir las reservas de espacio libre público. El ámbito alberga usos residenciales y de taller-industria dejando escaso suelo vacante.

Junto a esto, la reserva de suelo urbanizable clasificada para el término municipal de La Fuente de San Esteban alcanza, en sectores de uso residencial y llevado a parámetros máximos permitidos por la ley, un total de 66.037,40 m² edificables para uso residencial. Tanto la edificabilidad que le corresponde al ayuntamiento como cesión del 10% (6.603,74 m²), como la reserva mínima del 30% exigible en suelo urbanizable (19.811,22 m²) cubren sobradamente con la posible demanda de viviendas de protección en el término municipal.

5.3. 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 exigido de plazas de uso público es de 370, la reserva mínima debería ser de 9 plazas.

En el plano de ordenación se señalan con una ubicación obligatoria un total de 9 plazas (se señalan con un punto sobre ellas) distribuidas por las zonas de aparcamiento de uso y dominio público previstas.

6 . SUELO URBANIZABLE

6 . 1 . CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL URBANIZABLE

De acuerdo a 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 **9** 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 **44,27** 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.

6 . 2 . OBJETIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

Las 54,95 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.

6.3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CLASIFICACIÓN

Partiendo de estas bases, el suelo así clasificado se agrupa en nueve 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 y UR6
- En el cruce: sectores UR7 y UR8.
- 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.

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.

6.4. JUSTIFICACIÓN DE LA DEMANDA

6.4.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.

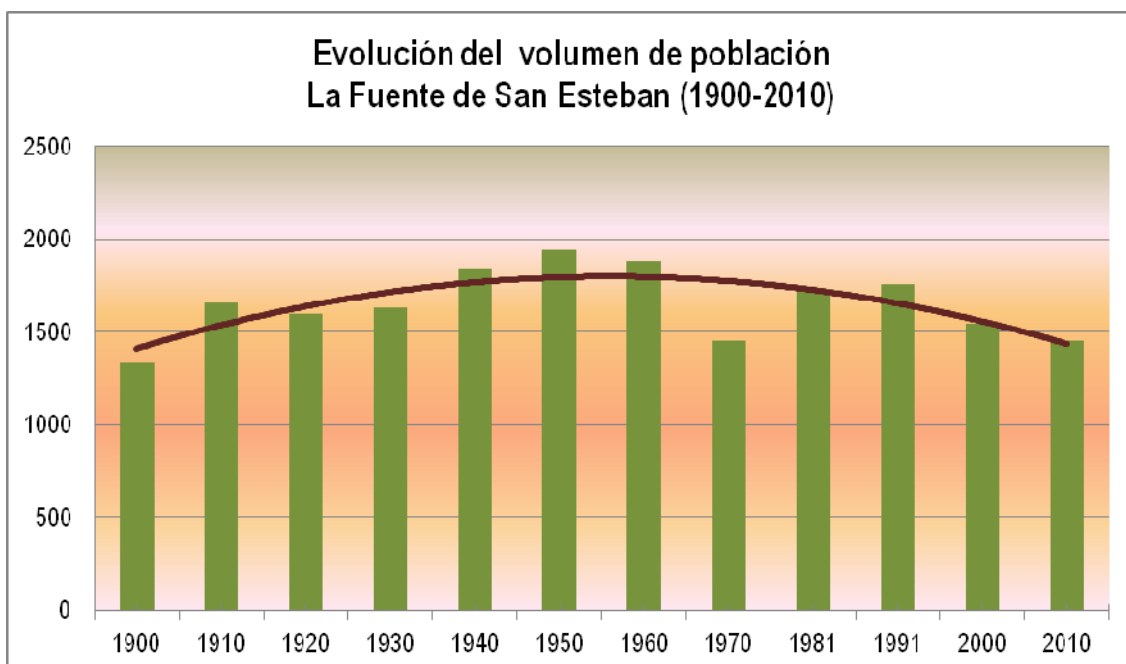
La ejecución de la totalidad del trazado correspondiente al itinerario E-80 que se identifica con la diagonal regional es un elemento clave para afianzar el papel y el rango funcional del núcleo de La Fuente de San Esteban en la red urbana provincial y regional. La mejora de la conectividad con los grandes 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).

6.4.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.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

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.

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 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

¹ Se han considerado aquí los veintiún 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.

representaban el 1,67%. El retroceso de los efectivos demográficos es evidente dentro del escenario provincial.

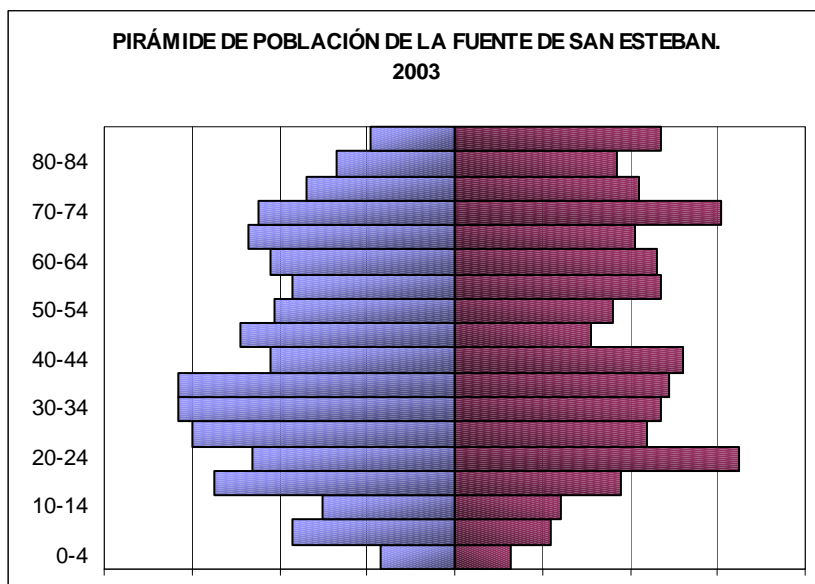
En segundo lugar, hay que hacer notar no sólo el mantenimiento de la participación relativa de la población del municipio de La Fuente (que se aproxima al 25%) dentro del ámbito subcomarcal tomado como referencia, sino la tendencia de la población a concentrarse en los centros urbanos más complejos donde 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
<i>Fuente de San Esteban</i>	1453	24,60	<i>1.496</i>	<i>23,28</i>	<i>1.814</i>	<i>23,39</i>
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.

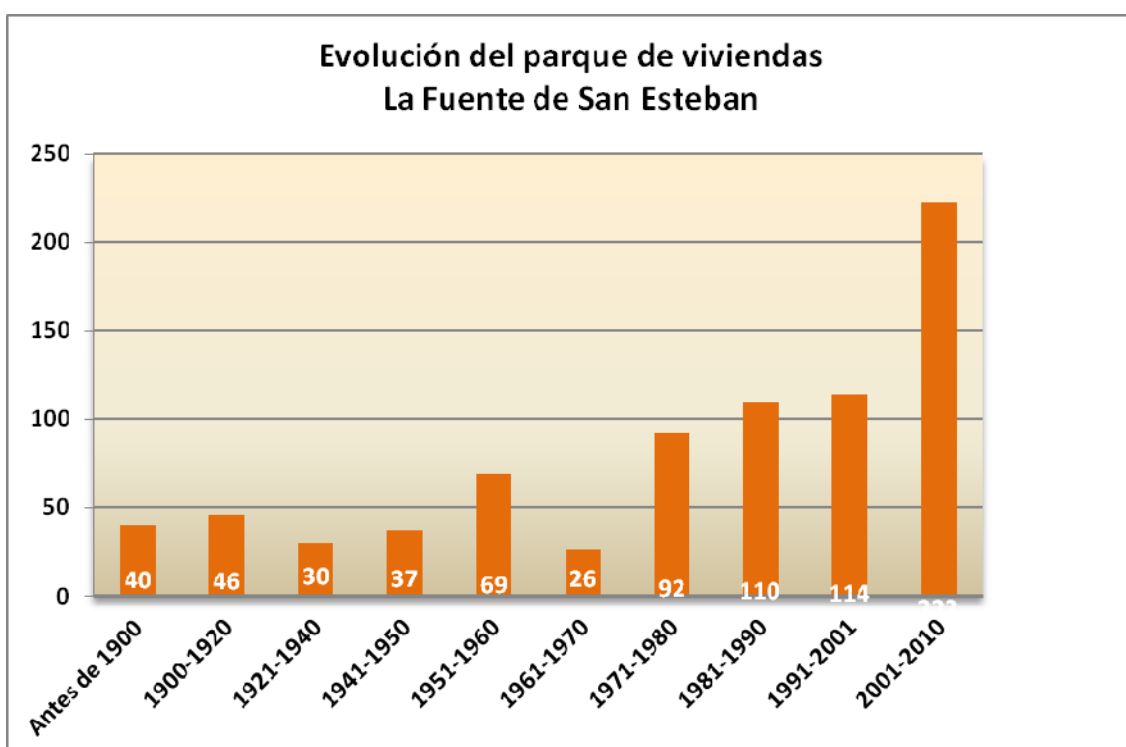
6.4.c. OFERTA DE VIVIENDA, DINÁMICA DEL PARQUE DE VIVIENDAS

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	---	---	---	---	---

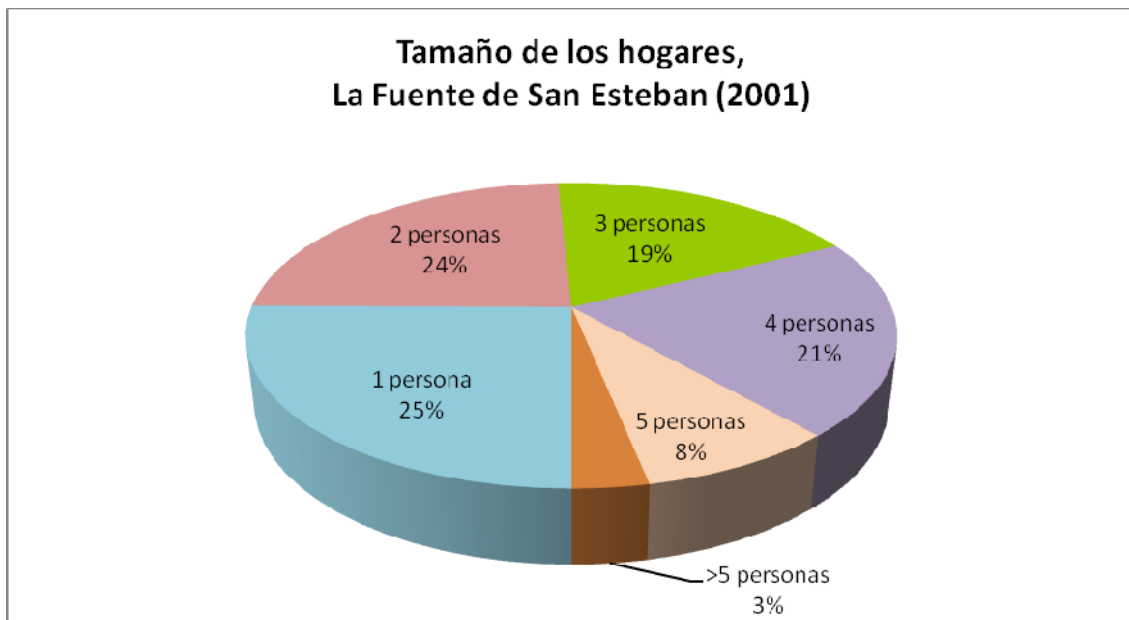
² Considerando que la presencia de viviendas desocupadas es más o menos constante en todas las entidades, se entiende que el incremento de la segunda residencia en unas poblaciones se ha realizado a expensas de las viviendas principales.

	Total	36	24	6	6	0
Santa Olalla de Yeltes	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.

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.

6.4.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. Las actuaciones en suelo urbano no consolidado se distribuyen 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 14,55 has. que habilitan la posibilidad de desarrollar 136 nuevas viviendas en 4 sectores de uso residencial y uno más de uso mixto. En esta categoría cabe destacar la extensa superficie correspondiente al sector "Las Cantinas" que se corresponde mayoritariamente con una superficie de suelo ya ocupado que las Normas incorporan definitivamente a la estructura urbana regularizando el espacio correspondiente con "El Cruce" que surgió en el cruce de caminos entre la carretera hacia Tamames y la antigua N-620. La densidad aquí fijada es más reducida por eso el horizonte final de capacidad es menor a pesar de que la superficie es extensa.

El suelo urbanizable se extiende sobre una superficie de 44,46 has, 9 sectores que amplían la oferta de suelo residencial (6 sectores), industrial (2 sectores) y de uso dotacional (1 sector). Con esta ampliación el número de nuevas viviendas previstas es de 427.

Clasificación	Sectores Uso Residencial	Superficie (has)	Nº Máximo de Viviendas
Urbano no consolidado	4	14,55	136
Urbanizable	6	13,46	427
Total	10	28,01	563

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.

6.5. 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	Denominación sector	Uso predominante	Perímetro (m)	20% del perímetro	Colindancia con SU	% de colindancia efectiva
UR1	Valdequintana	residencial	598,61	119,72	180,86	30,21
UR2	El Cardenal	residencial	730,08	146,02	229,82	31,48
UR3	Las Regueritas	residencial	889,99	178,00	509,30	57,23
UR4	El Juncal	residencial	843,72	168,74	183,85	21,79
UR5	Los Carriles II	residencial	472,24	94,45	128,74	27,26
UR6	Los Carriles I	residencial	534,52	106,90	166,35	31,12
UR7	El Coso	Colectivo espectáculo reunión	910,91	182,18	0,00	0,00
UR8	La Fábrica	Industrial	2.068,43	413,69	802,95	38,82
UR9	El Majadal	Industrial	1.214,65	242,93	0,00	0,00

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.

6.6. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 81 RUCYL

El crecimiento previsto para el municipio de La Fuente de San Esteban se cuantifica en 14,60 hectáreas de suelo urbano no consolidado y 44,27 de suelo urbanizable, de las que 13,46 son de uso predominante residencial. En aplicación de los valores máximos de número de viviendas que prevé la legislación autonómica vigente (30 viviendas por hectárea) el crecimiento podría alcanzar 160 nuevas viviendas en suelo urbano no consolidado y 530 en el urbanizable. 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% (814) de la suma de las viviendas existentes (937) mas el crecimiento previsto por las NUM (690) se localiza en suelo urbano (1.097).

Crecimiento máximo en suelo urbano no consolidado y ED-1	Crecimiento máximo en suelo urbanizable	Viviendas existentes	Existentes mas crecimiento previsto	50 de la suma de existentes mas crecimiento previsto	Existentes mas crecimiento previsto en suelo urbano
160	530	937	1.627	814	1.097

6.7. CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE							
nº sector	denominación sector	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)	Min. % protección pública
UR1	Valdequintana	residencial	16.621,00	0,50	8.310,50	49	30% edificabilidad residencial
UR2	El Cardenal	residencial	25.346,55	0,50	12.596,28	75	30% edificabilidad residencial
UR3	Las Regueritas	residencial	24.830,00	0,50	12.415,00	74	30% edificabilidad residencial
UR4	El Juncal	residencial	38.341,25	0,50	18.330,63	109	30% edificabilidad residencial
UR5	Los Carriles II	residencial	12.319,00	0,50	5.813,50	34	30% edificabilidad residencial
UR6	Los Carriles I	residencial	17.143,00	0,50	8.571,50	51	30% edificabilidad residencial
UR7	El Coso	Colectivo espectáculo reunión	52.663,00	0,50	26.331,50	35	30% edificabilidad residencial
UR8	La Fábrica	Industrial	172.578,00	0,50	86.289,00	103	30% edificabilidad residencial
UR9	El Majadal	Industrial	82.862,00	0,50	41.431	--	uso no permitido
TOTAL						530	

7. 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.

7.1. 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.

7.1.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 explanación.

Afecta al sector D12 "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 D11 "El Coso" y D13 "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 D5 y D6 la línea límite de edificación se sitúa en 18 metros medidos desde la arista exterior.

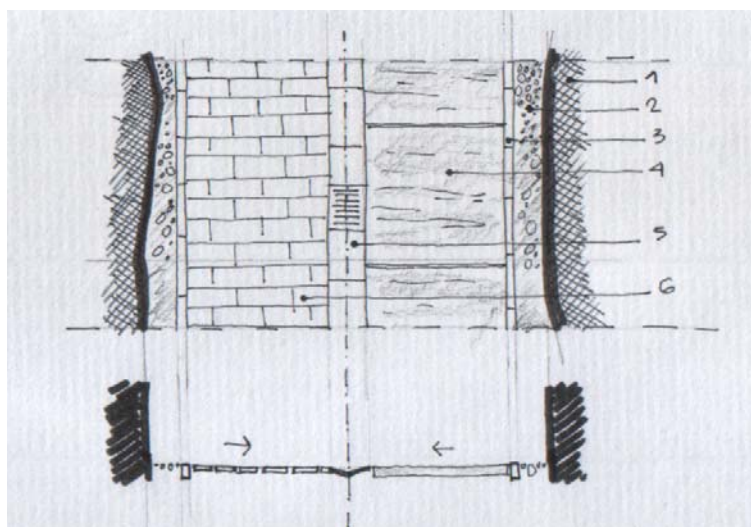
El desarrollo de los sectores delimitados en el borde este del núcleo de la Fuente de San Esteban transformará esta parte de la carretera SA-315 en tramo urbano con la consideración de travesía.

7.1.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 ámbitos 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.

7.1.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.

7.2. 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.

7.3. 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.

Con la previsión de suelo urbanizable establecida para La Fuente de San Esteban y en aplicación de los parámetros máximos de densidad de edificación y de reservas para equipamientos y espacios libres públicos establecidos en la legislación urbanística autonómica y calculando a 3 habitantes por vivienda, se alcanzarían un total de 39.136,44 m² de suelo para la localización de nuevos espacios libre públicos y 34.438,69 m² de suelo para nuevos equipamientos.

RESERVAS ELP /EQUIPAMIENTOS EN SECTORES (U y UR)					
nº sector	denominacion	tipo de suelo	densidad máxima de edificación	reserva ELP (m ²)	reserva EQUIP (m ²)
U1	Comandancia	urbano no consolidado	4.002,71	400,27	400,27
U2	La Estacion	urbano no consolidado	3.835,88	383,59	383,59
U3	Travesía La Calzada	urbano no consolidado	6.415,00	641,50	641,50
U4	Las Cantinas*	SUNC con OD	37.088,45	4.697,75	
TOTAL EN URBANO NO CONSOLIDADO				6.123,11	1.425,36
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	12.415,00	1.862,25	1.862,25
UR4	El Juncal	urbanizable	18.330,63	2.749,59	2.749,59
UR5	Los Carriles I	urbanizable	5.813,50	872,03	872,03
UR6	Los Carriles II	urbanizable	8.571,50	1.285,73	1.285,73
UR7	El Coso	urbanizable	26.331,50	3.949,73	3.949,73
UR8	La Fábrica	urbanizable	86.289,00	12.943,35	12.943,35
UR9	El Majadal	urbanizable	41.431,00	6.214,65	6.214,65
TOTAL EN SUELO URBANIZABLE				33.013,34	33.013,34
TOTAL				39.136,44	34.438,69
habitantes (actuales + prevision de crecimiento)				3.541,00	
ratio				11,05	9,73

* En la OD del sector U4 se unifican las cesiones en la categoria de ELP

7.4. 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.

8. SUELO RÚSTICO

8.1. 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 por

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.

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. Para estos cauces y sus entornos la protección natural está doblemente justificada.

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.C-E.A. 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.

8.2. 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 categorías citadas en el epígrafe anterior. La diferenciación principal estriba en la distinción entre el suelo rústico protegido por distintas razones (naturales, culturales...) y el suelo rústico común no específico que, sin albergar valores tan singulares, tiene un papel fundamental en la

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

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. 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 cualitativo, 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.

8.3. CONDICIONES NORMATIVAS EN SUELO RÚSTICO

8.3.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.

8.3.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.

8.3.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.

8.3.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 contruados 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.

8.3.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.

⁵No obstante lo anterior, para aquellas construcciones de reducidas dimensiones (menos de 35 m²) y de uso agrario, o bien de carácter tradicional (tejavanas 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.

8.3.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.

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.

8.3.g. 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*".

8.4. 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.

9. 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.

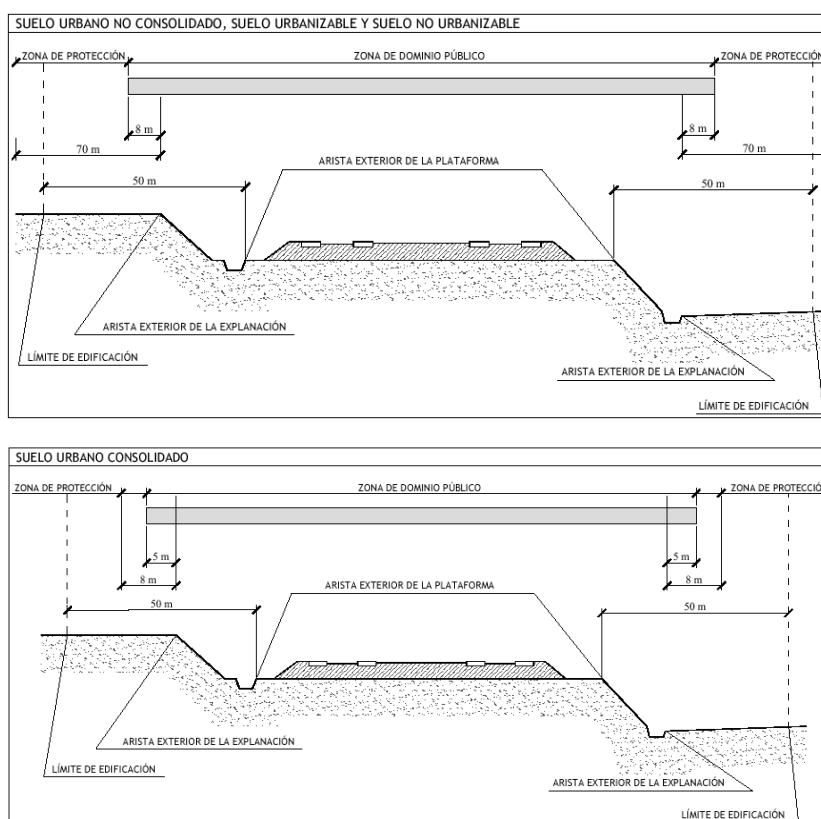
9.1.1. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS

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.

9.2. 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.



9.3. 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).

9.4. 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.

9.4.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.

9.4.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-Spiritus. 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.

9.4.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*

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

(*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 de 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.

9.4.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.

9.4.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.

10 . 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.

10.1. 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.



10.2. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS

CUADRO RESUMEN DE ELEMENTOS CATALOGADOS			
Nº catalogo	Denominación	Localización	Grado de Protección
01	Cordel de Sancti-Spiritus	Término municipal	VIA PECUARIA
02	Yacimiento "La Vide"	Término municipal	ARQUEOLÓGICO
03	Yacimiento "La Ermita"	Término municipal	ARQUEOLÓGICO
04	Yacimiento "Los Tesoros"	Término municipal	ARQUEOLÓGICO
05	Yacimiento "Castillejo de Huebra"	Término municipal	ARQUEOLÓGICO
06	Yacimiento "Los Villares"	Término municipal	ARQUEOLÓGICO
07	Línea férrea Fuente de San Esteban-La Fregeneda	Ámbito supramunicipal	INTEGRAL BIC
08	Iglesia Parroquial	La Fuente de San Esteban	INTEGRAL
09	Iglesia de San Pedro	Muñoz	INTEGRAL
10	Iglesia de Santa Eulalia y cementerio	Santa Olalla de Yeltes	INTEGRAL
11	Iglesia de San Bernardo	Boadilla	INTEGRAL
12	dintel labrado	Muñoz	INTEGRAL BIC (declaración genérica)
13	dintel labrado	Muñoz	INTEGRAL BIC (declaración genérica)
14	Puente sobre el arroyo Tumbafrailles	Término municipal	INTEGRAL
15	Edificio de pasajeros de la Estación	La Fuente de San Esteban	AMBIENTAL
16	Edificio de la Harinera		AMBIENTAL

11 . 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.

12. 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		45,76	78,21
		Boadilla	Núcleo	10,03	
			Zona de "El Cruce"	11,02	
		Muñoz		5,90	
		Santa Olalla de Yeltes		5,50	
	No consolidado	La Fuente de San Esteban		1,57	14,60
		Boadilla	Núcleo	1,28	
			Zona de "El Cruce"	11,75	
TOTAL SUELO URBANO					92,81
Suelo urbanizable		general		44,27	
TOTAL SUELO URBANIZABLE					44,27
Suelo Rústico	Común				2877,91
	Común Policía Confederación Hidrográfica				755,57
	Protección cultural				55,46
	Protección de infraestructuras				586,89
	Protección natural				24,54
	Protección Agropecuaria				3278,19
TOTAL SUELO RÚSTICO					7.578,56
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL					7.715,64