


AVANCE



# Normas Urbanísticas Municipales de El Pego. Zamora.

 Director del equipo redactor  
GREGORIO ALARCIA ESTÉVEZ

Documento de Avance. Octubre de 2008  
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE EL PEGO

---

El presente documento, además de establecer los criterios e intenciones que regirán en la redacción del Documento de Normas Urbanísticas Municipales, se considera como DOCUMENTO INICIAL del Trámite Ambiental, establecido por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre la Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente y por el artículo 52bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

# **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE EL PEGO. ZAMORA.**

## **DOCUMENTO DE AVANCE**

### **0. INTRODUCCIÓN**

<b>1. ANALISIS Y DIAGNOSTICO SECTORIAL Y LOCAL</b>	<b>2</b>
1.1.MEDIO FÍSICO Y RECURSOS NATURALES	2
1.2.SOCIEDAD	6
1.3.MEDIO URBANO	10
1.4.PLANEAMIENTO Y AFECCIONES	14
<b>2. CLASIFICACION DEL SUELO</b>	<b>17</b>
2.1. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO	17
2.2. ORDENACION DEL SUELO RÚSTICO	19
2.4. LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS. GESTIÓN Y EJECUCIÓN	21
<b>3. OBJETIVOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACION</b>	<b>23</b>
3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION	23
3.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACION	25
3.3. ACTUACIONES URGENTES	26
<b>4. PREVISIÓN DE IMPACTO EN EL MEDIO AMBIENTE DE LOS OBJETIVOS DE ORDENACIÓN PROPUESTOS</b>	<b>27</b>

## **0.- INTRODUCCIÓN.**

El artículo 50 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, en su apartado 4 establece que “Durante la elaboración del planeamiento el Ayuntamiento podrá elaborar y exponer al público Avances expresivos de sus objetivos y propuestas generales”.

La elaboración de este Documento de Avance, donde se expresan las propuestas y objetivos sobre los que redactar las Normas Urbanísticas Municipales, también está recogida en el artículo 152 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Por ello se redacta este documento, en el que se señalan, a modo informativo, los aspectos más influyentes y que deben ser tenidos en cuenta al redactar dicho documento, a partir de los cuales se obtienen una serie de conclusiones a modo de objetivos para el planeamiento general del municipio. Estos aspectos, como analizaremos más adelante son, tanto físicos como socio-económicos, culturales, etc.

Así, cabe destacar que hay tres factores de mayor influencia en la morfología y crecimiento del municipio, los cuales desarrollaremos más tarde, pero dejamos señalados en esta introducción:

- Previsión de crecimiento / decrecimiento futuro del municipio y forma de crecimiento deseable.
- Influencia de la actividad agrícola, ganadera o industrial en la economía del municipio.
- Zonas de especial interés medioambiental, cultural, etc., merecedoras de protecciones acordes con sus valores.

En base a todos estos factores se procede a redactar el presente documento de AVANCE, que se complementa, además, con una serie de planos mediante los cuales se ha realizado el análisis de la situación urbanística del municipio.

## **1.- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO SECTORIAL Y LOCAL**

### **1.1.-MEDIO FISICO Y RECURSOS NATURALES**

El municipio de El Pego está enclavado en la meseta y se sitúa en la zona sureste de la provincia de Zamora, a 33 kilómetros de la capital. Su término municipal cuenta con una extensión en superficie aproximada de 27 Km<sup>2</sup>.

Se trata básicamente de un terreno estepario llano, con algunas pequeñas elevaciones, dedicado en su gran mayoría al cultivo de cereales, así como de viñedo. En los lugares más elevados, aparecen algunas parameras, zonas arbustivas y pequeños encinares poco desarrollados.

Todo el término está incluido dentro de la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) denominada LLANURAS DEL Guareña y delimitada en base a la RED NATURA 2000.

La red Natura 2000 creada mediante la Directiva 92/43/CEE, de Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, constituye la mayor apuesta de conservación realizada hasta la fecha a nivel mundial. Hasta la fecha están clasificadas como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) más de 48 millones de hectáreas y más de 37 millones como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA). A ello se debe añadir que dicha conservación debe realizarse de manera que, mediante ésta, se garantice el mantenimiento de los niveles de calidad de vida de los ciudadanos de la Unión Europea, y se alcance un desarrollo económico compatible.

Esta red de Espacios Protegidos está formada por las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), que se incorporan directamente a la red y que están declaradas en virtud de la aplicación de la Directiva Aves, y por las Zonas de Especial Conservación (ZEC), que se declaran a partir de las listas de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) presentadas por los Estados miembros, tras un minucioso proceso de selección de lugares con hábitats y especies de interés comunitario, que den cumplimiento a la Directiva de Hábitats. La legislación española establece que las Comunidades Autónomas son las encargadas de elaborar la lista de Lugares de Interés Comunitario que pueden ser declaradas Zonas de Especial Conservación.

En el ámbito estrictamente municipal, el paraje natural del monte y la laguna de El Pego es un lugar de gran interés ecológico y didáctico único en la comarca de la Guareña, una de las zonas más áridas de toda la cuenca del Duero con marcado carácter agrícola.

El lugar se caracteriza por la presencia de una gran masa forestal de tipo mediterráneo formada por encinas y pinos piñoneros, de origen antrópico, y en la parte central de esta zona forestal encontramos una laguna alargada circundada por vegetación de ribera.

La masa forestal del monte de El Pego es de titularidad mixta privada-pública, gestionado por el ayuntamiento y una junta de propietarios. Su uso ha sido y es fundamentalmente ganadero y sometido a una presión moderada.

Se trata de un entorno visitado tradicionalmente por los habitantes del municipio con fines de ocio y esparcimiento, este hecho ha sido decisivo en la preservación de este territorio ya que la población local está vinculada emocionalmente con este espacio para el que perciben otros usos diferentes a los tradicionales (uso agrícola, explotación forestal, etc.)

Por último, cabe destacar el creciente valor de las extensiones de viñedo y terrenos de explotación dedicados al vino que por su ubicación (dentro de la Denominación de Origen Toro), así como por su calidad, van a influir de manera muy importante a la hora de diseñar unas directrices de planeamiento, para crear un modelo territorial y poblacional adecuado al municipio.

#### ***ELEMENTOS FÍSICOS DOMINANTES:***

El término está situado a una altitud variable entre la cota 686 metros de mínima, 890 metros de máxima y 775 metros de media, características de toda la extensión de la ZEPA a la que pertenece, localizándose el núcleo con mayor altitud a 760 metros.

El terreno se clasifica como una penillanura agrícola con barbechos, cereales regadíos y viñedos; pinares y encinares en tesos y zonas sedimentarias hacia el noroeste y penillanura esteparia al suroeste.

En la zona noroeste del Término Municipal aparece una zona de pinar, de orografía más agreste y de gran importancia en cuanto a la fauna y la flora.

En la morfología y formación del núcleo de El Pego no influyen elementos físicos importantes que hayan influido en su forma actual. Por el Término Municipal tampoco discurren cauces importantes.

Cabe destacar, al menos en cuanto a la formación del núcleo urbano, la discontinuidad que se produce ya dentro de la Delimitación de Suelo Urbano vigente, así como en el crecimiento natural del municipio, debida a la zona inundable existente entre los dos núcleos urbanos principales, separados por una franja no edificable de unos 70 metros. Las Normas Urbanísticas municipales pretenden seguir manteniendo esa franja de suelo, puesto que no es adecuado para la urbanización.

El Término Municipal de El Pego es atravesado por dos carreteras, la ZA-V-2101, que comunica el municipio con el de Guarrate y con la carretera ZA-610, que también discurre por el Término Municipal, si bien ésta última sin pasar por el casco urbano.

Además, existen vías pecuarias de importancia cultural en el término como la Cañada de Venialbo o Vereda Zamorana.

Por ello en la realización de las Normas Urbanísticas Municipales se deben integrar todos estos elementos, tanto naturales como artificiales, que influirán de forma muy determinante en la morfología y formas de crecimiento y planeamiento del municipio.

### **VEGETACIÓN Y CULTIVOS EXISTENTES**

Los cultivos existentes en el Municipio, se distribuyen de la siguiente manera:

- USOS HERBÁCEOS: dedicadas 1923.2 hectáreas, que en porcentaje equivale a un 71.44 %. Todas ellas se destinan a tierras arables.
- USOS LEÑOSOS: 398.3 hectáreas, equivalente a un 14.79%. De estas, se destinan a frutales, 2.6 hectáreas, es decir 0.64%, mientras que las hectáreas restantes, 395.7 (99.36%) se emplean en viñedos.
- PASTOS: 50.6 hectáreas (1.88%), divididos en 0.1 hectárea a pastizal (0.20%), 0.6 pasto con arbolado (1.12%) y finalmente 49.9 hectáreas (98.68%) a pasto arbustivo.
- ESPECIES FORESTALES: 216 hectáreas (8.02%)
- OTROS ESPACIOS NO AGRÍCOLAS: 104.2 hectáreas, (3.87%).

La vegetación predominante de esta zona consta de las siguientes especies:

- ENCINA: *Nombre científico: Quercus ilex* . La encina o carrasca, es un árbol perennifolio de la familia de las Fagáceas, nativo de la región mediterránea de Europa. Es un árbol de una talla mediana, aunque puede aparecer en forma arbustiva, condicionado por las características pluviométricas o por el terreno en el que se encuentre. Es un árbol de talla media, alcanzando los 16 a 25 metros de altura como máximo.
- PINO: *Nombre científico: Pinus pinea*. Árbol de la familia Pinacea, género Pinus, también conocido como pino piñonero por producir como semilla grandes piñones consumidos históricamente por la humanidad. Puede tener más de 25 metros de altura.
- HONGOS: en El Pego y alrededores podemos encontrar una infinidad de hongos, entre los cuales se encuentran, los Boletos, los Níscalos y el Champiñón.

- FRESNO: Un fresno puede ser cualquiera de los árboles que componen el género *Fraxinus*, de la familia del olivo (*Oleaceae*). Este árbol alcanza 15 a 20 metros de altura.
- CHOPO: Árbol o arbolillo dioico, de hojas simples, alternas y caedizas, habitualmente anchas y de bordes enteros, aserrados, dentados, lobulados o festoneados. Sus yemas están cubiertas por escamas.
- ÁLAMO: Árbol alto y esbelto, apropiado para fincas o grandes jardines. Tienen un desarrollo rápido, forman copas amplias y regulares que los hacen interesantes incluso en solitario. Llegan a alcanzar los 30 m.

### **CLIMATOLOGÍA**

Clima mediterráneo- continental, con veranos calientes e inviernos fríos. Numerosas heladas y muchas nieblas. Nieves esporádicas y lluvias escasas. La diferencia de temperatura entre el día y la noche en muchas épocas del año, así como las diferencias entre diferentes estaciones son muy importantes y condicionan la utilización del medio natural y la forma de vida en la zona.

## **1.2.-SOCIEDAD**

### **DESARROLLO HISTÓRICO**

Los primeros datos de la historia de este municipio los encontramos en 1717 con la existencia de dos Caserías como asentamiento de colonos que cultivaban un total de 1660 hectáreas pertenecientes a los Señores de Tomás Bollo (cuyo origen está en el municipio de Fuentespreadas). Se tienen datos de que en 1751 cuenta con 56 habitantes. En 1777 los caseríos de El Pego se convierten en pueblo de señorío con 2658 hectáreas. En 1782 se construye la iglesia y se convierte en parroquia perteneciente a la Orden de Juan de Jerusalén dependiente de La Bóveda de Toro.

En 1857 paga los primeros impuestos como municipio "Coto Redondo de El Pego". El pueblo está dividido en dos partes que en el Siglo XIX pertenecen a D. Manuel y Doña Sofía Ruiz y a los Sres. José Delgado de Bárbara y D. Enrique Gorría Guervos de Córdoba. En 1918 los hermanos Ruiz venden su parte a los otros propietarios los cuales, a su vez, en 1930 lo venden a los PARCELEROS, que son el origen de los actuales habitantes del municipio, por el precio de 1.389.286 de las antiguas pesetas.

A partir de ese momento el municipio va creciendo en población de derecho, hasta que en 1960 alcanza su máxima población 927 habitantes. Desde esa década, la población se ha ido manteniendo, hasta los últimos 15 años aproximadamente, en que le ha producido un importante proceso de pérdida



de la población que continúa a día de hoy. Es objetivo primordial de la corporación municipal parar este proceso de despoblación, creando nuevos incentivos, adaptando las actividades tradicionales a los nuevos tiempos y buscando otras nuevas que sean capaces de atraer nuevos habitantes.

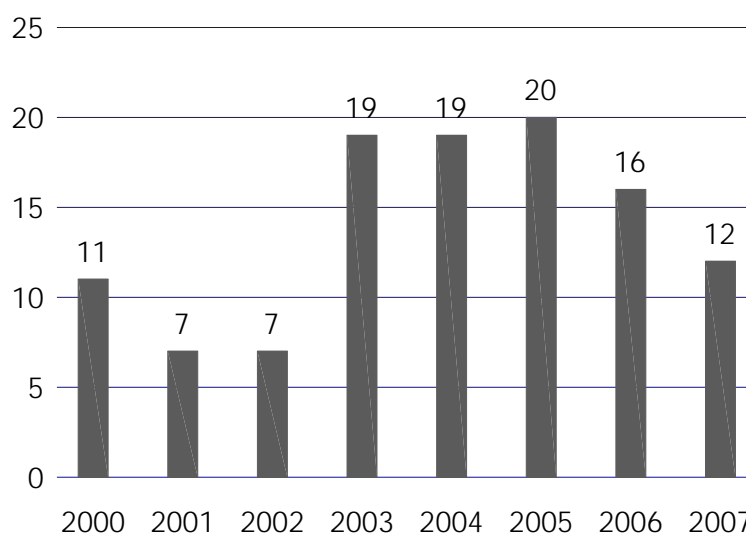
### **POBLACIÓN Y EMPLEO**

La población del municipio de El Pego se dedica principalmente a actividades agrícolas y ganaderas. Entre las segundas destacan las explotaciones ganaderas de cerda , vacuno y ovino de alto rendimiento. Entre las principales actividades agrícolas que se desarrollan en el municipio, destaca el regadío intensivo (remolacha y maíz) , cereales, viñedo y otros productos agrícolas como ajos, garbanzos y espárragos.

A continuación se muestran una serie de datos recopilados sobre el Paro registrado y la afiliación a la Seguridad Social en el municipio y su comparación con los datos de la provincia y de España:

	Municipio	Provincia	España
Población de 15 a 64 (2006)	242	121.557	30.849.177
(Pob. 15-64)/(Pob. total)	62,9%	61,6%	69,0%
Afiliados a la Seg. Social (2006)	77	60.818	18.360.037
(Afiliados Seg. Social)/(Pob. 15-64)	31,8%	50,0%	59,5%
Paro registrado (2007)	12	9.350	2.052.412
(Paro reg.)/(Pob. 15-64)	5,0%	7,7%	6,7%

Datos de la evolución del Paro en el Municipio en los últimos años:

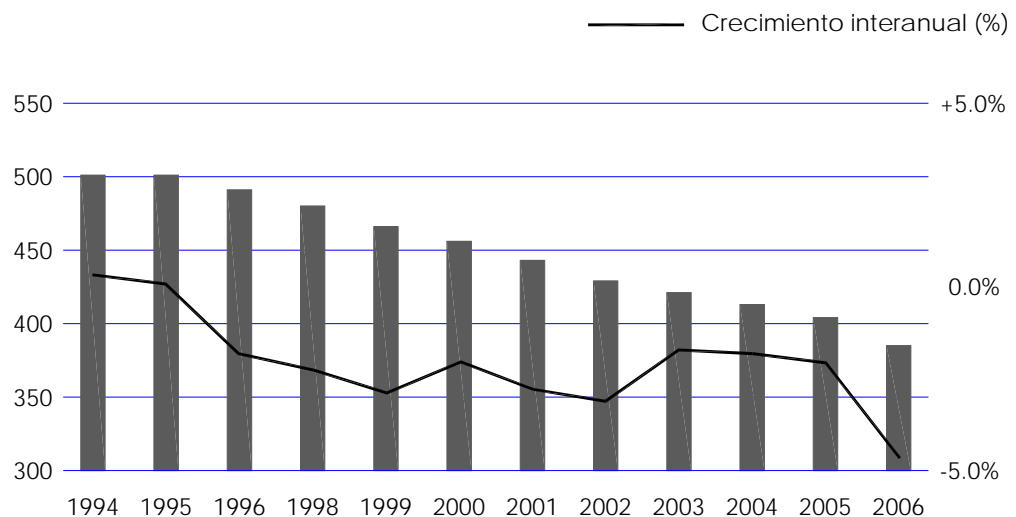


De igual forma, se representa a continuación, por medio de una serie de tablas y gráficos, la evolución de la población del municipio en los últimos años que tiene un marcado carácter descendente.

Resulta imprescindible conocer la evolución de la población en un determinado territorio, para saber si éste consta de todo lo necesario para satisfacer a la misma y solucionarlo o mejorar las condiciones de los equipamientos en su caso, basándose en las previsiones futuras.

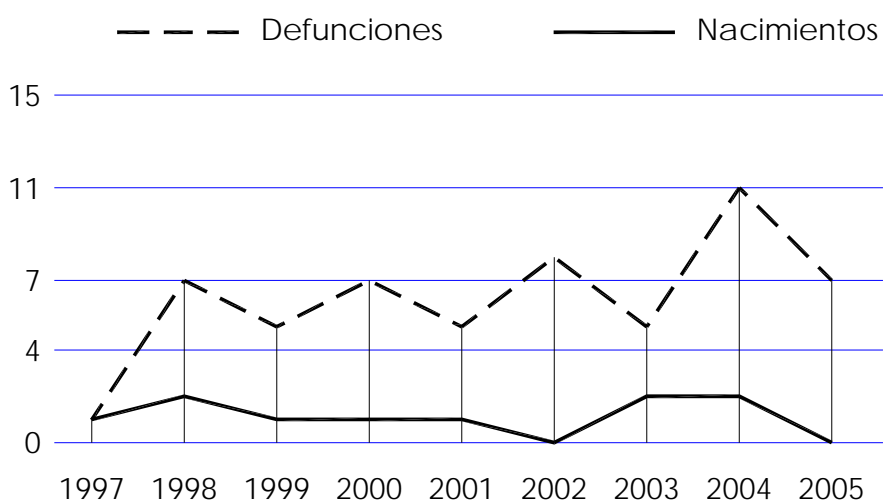
#### Evolución de la población (Padrón)

Año	Total	Hombres	Mujeres
1994	501	257	244
1995	501	258	243
1996	491	246	245
1998	480	240	240
1999	466	236	230
2000	456	232	224
2001	443	225	218
2002	429	219	210
2003	421	216	205
2004	413	211	202
2005	404	207	197
2006	385	197	188

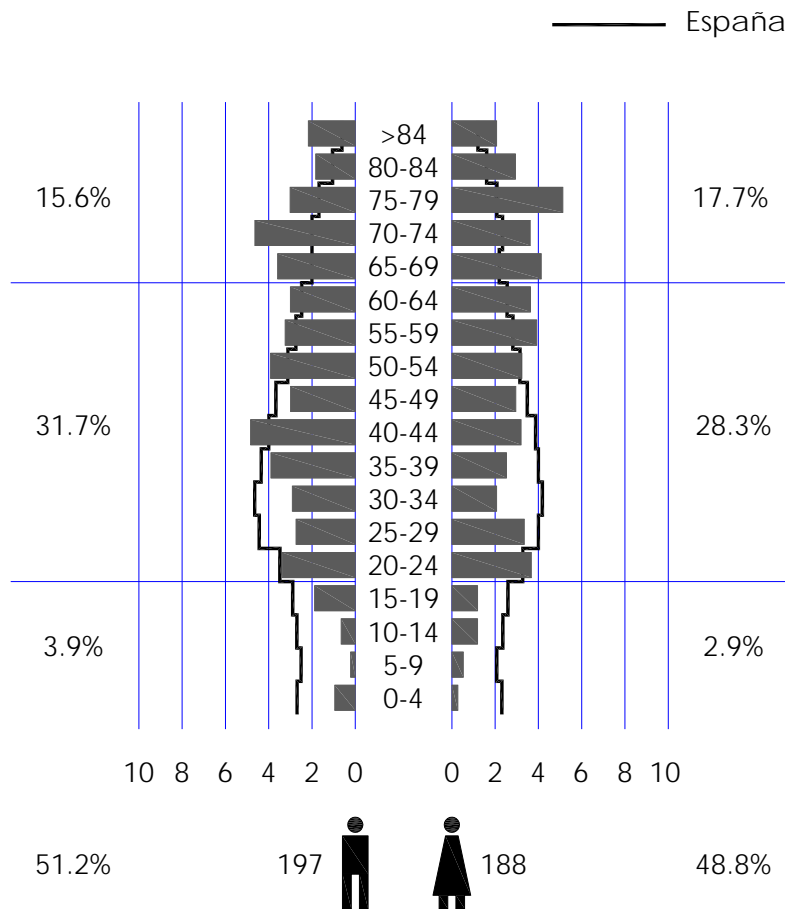


Movimiento natural de la población

	2001	2002	2003	2004	2005
Nacimientos	1	0	2	2	0
Defunciones	5	8	5	11	7
Crecimiento vegetativo	-4	-8	-3	-9	-7
Matrimonios	1	1	0	0	0
Tasa bruta natalidad (‰)	2.3	0.0	4.8	4.9	0.0
Tasa bruta mortalidad (‰)	11.5	18.8	12.0	26.9	17.7
Tasa bruta nupcialidad (‰)	2.3	2.4	0.0	0.0	0.0

Estructura de la población (Padrón 2006)

	Tasas demográficas		
	Municipio	Comunidad	España
Dependencia	59.1%	51.7%	44.9%
Envejecimiento	33.2%	22.6%	16.7%
Maternidad	6.9%	15.4%	19.0%
Tendencia	166.7%	97.4%	105.6%
Reemplazo	94.4%	119.8%	144.3%



Todos estos aspectos conllevan a plantear la necesidad de realizar un planeamiento adecuado, capaz de adaptarse no solo a la situación actual, sino a las necesidades futuras, así como buscan incentivos para detener el proceso de pérdida de población que está sufriendo el municipio.

### 1.3 MEDIO URBANO

#### VÍAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES

Los municipios más cercanos a El Pego son Guarrate, La Bóveda de Toro, Venialbo y Villabuena del Puente. La comunicación entre los tres últimos municipios de los antes mencionados y El Pego se realiza por medio de la Carretera ZA-610, que también comunica el municipio con la Capital, Zamora. El estado de esta carretera es bueno, si bien hay un problema añadido y es que ésta no discurre por el Casco Urbano del municipio y se encuentra a una distancia de aproximadamente 3 kilómetros de éste. La conexión entre el casco urbano y esta carretera se realiza por medio de dos vías. Una de ellas es la carretera ZA-V-2101, que atraviesa el casco urbano, uniéndolo en dirección noroeste con la mencionada carretera ZA-610 y en dirección sur con el municipio de Guarrate. La otra forma de conexión entre el casco urbano de El Pego y la carretera se realiza por medio de una vía asfaltada sin

clasificar y que no aparece en ningún inventario de vías de ninguna administración. Se da la circunstancia de que, en la actualidad, esta vía se encuentra en muy mal estado, dificultando enormemente su tránsito. Este hecho sumado a que es una de las vías de comunicación más utilizadas en el municipio (es básico para la conexión con La Bóveda de Toro y con Villabuena del Puente, así como para cualquier desplazamiento hacia la carretera C-519, de Toro a Salamanca), hace que en la actualidad sea urgente la reparación y adecuación de esta vía a las necesidades creadas. En la actualidad se están buscando soluciones a este problema, basadas en la colaboración entre diferentes administraciones (municipal, provincial, autonómica o estatal), siendo imposible, en cualquier caso, la financiación de forma exclusiva por parte de la administración local.

En el Término Municipal, discurren también vías pecuarias de uso tradicional como la Cañada de Venialbo o Vereda Zamorana, si bien su trazado en muchos puntos se ha perdido o se desconoce por efecto de las parcelaciones o concentraciones que se han llevado a cabo con el paso de los años.

Las Normas Urbanísticas Municipales deben analizar las vías de comunicación como elementos generadores de actividad, que en los últimos tiempos se hacen imprescindibles para el desarrollo de cualquier comarca o municipio.

### ***DOTACIONES URBANÍSTICAS***

### ***EQUIPAMIENTO URBANO***

El estudio de la situación actual en cuanto al nivel de dotaciones del municipio, así como el de las necesidades futuras como consecuencia del crecimiento planteado por las Normas Urbanísticas se efectúa partiendo de dos premisas:

- a) Los datos de partida de población, número de viviendas actuales, y las evaluaciones efectuadas para la hipótesis de crecimiento del municipio. Se deben valorar las posibilidades de crecimiento planteadas en las Normas Urbanísticas ya que, si bien en los últimos años se está llevando a cabo un proceso de pérdida de población, si este se invierte, la normativa municipal no puede bloquear el crecimiento que se genere. Por ello, hay que basarse en un panorama de crecimiento del municipio.
- b) Los niveles de dotaciones urbanísticas existentes en la actualidad permitirán determinar los déficit que, en su caso, se deberá hacer frente para cubrir satisfactoriamente las necesidades previsibles.

### **ESPACIOS LIBRES**

Dentro del casco urbano de El Pego hay una serie de espacios que pueden entrar a formar parte del conjunto de los espacios libres del municipio. Se trata, en la mayor parte de los casos de espacios de pequeño tamaño que son utilizados como parques. También hay un parque urbano de mayor tamaño junto al frontón u las pistas deportivas, al oeste del municipio.

Cabe destacar y calificar como zona de expansión del municipio “el pinar”, que se utiliza por todos los ciudadanos como zona de paseo, juegos, etc. Constituye un gran espacio en el que disfrutar de la naturaleza. Cuenta, además, con importantes valores naturales. En cualquier caso, se deben planear estrategias para mantener el espacio tal y como lo conocemos, evitando cualquier elemento constructivo o cualquier urbanización o proceso de transformación del espacio.

### **EQUIPAMIENTOS GENERALES**

Si bien en estos momentos el concepto de *equipamiento* tiene un carácter amplio y, probablemente, más acorde con la realidad, en este apartado vamos a hacer referencia a los de uso público, que según la legislación anterior se denominaban *dotaciones*. En el municipio de El Pego existen actualmente las siguientes dotaciones de carácter general:

- a) **Dotacional escolar:** cuenta con el Colegio rural agrupado, de educación infantil y primaria. Se debe evitar que se cierre el Colegio por falta de alumnos.
- b) **Dotacional institucional:** en la calle Zamora, S/n se encuentra ubicado el Ayuntamiento, en cuyo edificio también se encuentra el Consultorio Médico.
- c) **Dotacional deportivo:** Las principales dotaciones deportivas del municipio de agrupan dentro de una zona situada al oeste del municipio, ya en las afueras del casco urbano y en la que se encuentran: frontón, pista de futbito y pista de tenis.
- d) **Dotacional Religioso:** en el interior del casco, en la plaza de Castilla y León, se encuentra situada la Iglesia. En sus orígenes pertenecía a la orden de Juan de Jerusalén.

## **AMBIENTE URBANO**

### **PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

En el Término Municipal de El Pego aparecen una serie de Yacimientos Arqueológicos. Su delimitación viene determinada por el inventario arqueológico de la Delegación de Cultura de la Junta de Castilla y León.

Su delimitación y situación en el término municipal, así como su grado de importancia y otras características se definirán en el documento de Normas Urbanísticas Municipales, basándose en los datos aportados por la Delegación de Cultura de la Junta de Castilla y León en Zamora.

De igual forma, estas zonas, una vez delimitadas se clasificarán como Suelo Rústico con Protección Cultural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16.1.f) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Para la redacción del Catálogo arqueológico y su normativa, que se incluirá en las Normas Urbanísticas Municipales, se atenderá a lo establecido en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como en el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

### **PATRIMONIO HISTÓRICO**

Hay dos elementos a destacar dentro del patrimonio histórico cultural de El Pego: la iglesia y la fuente ( El Caño).

- La Iglesia parroquial, situada en la Plaza de Castilla y León y construida en 1782 y perteneciente a la Orden de Juan de Jerusalén.
- El Caño, se trata de una fuente situada, al igual que la iglesia, en la Plaza de Castilla y León. Está realizada mediante sillares de piedra y cuenta con dos caños. En el frente puede leerse una inscripción que la data de 1895.

Ambos elementos se incluirán en el Catálogo de Bienes Protegidos de las Normas Urbanísticas Municipales de El Pego, con una categoría de protección Integral, en cumplimiento de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

De forma paralela, para otros elementos, el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, señala que *“los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas,*

*pedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización...”*

Todo ello se recogerá en el documento de Catálogo de Bienes Protegidos del Documento de las Normas Urbanísticas Municipales.

### **ELEMENTOS DE INTERÉS MEDIOAMBIENTAL.**

En el Término municipal de El Pego cabe destacar como elemento de interés medioambiental:

- Área de Z.E.P.A.: Zona de especial protección de aves, si bien esta delimitación incluye la totalidad de los terrenos del Término Municipal. Ya se ha hecho referencia a esta clasificación en esta misma memoria, aludiendo a su importancia no solo a nivel comarcal, sino comunitario.
- Zona de El Pinar: Se trata de un ámbito situado en la zona noroeste del término municipal, con muy importante valor medioambiental, tanto a nivel de las especies vegetales como animales. Se deberá establecer una protección adecuada a estos valores intrínsecos. De igual forma se debe fomentar su puesta en valor y su mantenimiento.

Para regular estas zonas se atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.

El documento anexo a esta memoria realiza un análisis más pormenorizado de los valores medioambientales, teniendo en cuenta que el mencionado documento sirve como DOCUMENTO INICIAL DEL TRAMITE AMBIENTAL. Este trámite se basa en lo establecido por la **Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente**. De igual forma, se adecua al trámite ambiental establecido para un documento de Planeamiento General por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, así como por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **1. 4.-PLANEAMIENTO Y AFECCIONES.**

#### **ESTRUCTURA REGIONAL Y COMARCAL**

En el municipio de El Pego, se ha planteado la necesidad de elaborar un documento que contenga y redacte las Normas Urbanísticas Municipales (NUM), ya que el único documento de que dispone este municipio es una Delimitación del Suelo Urbano aprobado en el año 1979.



Además de su inadecuación a las directrices marcadas por la normativa urbanística autonómica (Ley 5/1999 y Reglamento de Urbanismo), se hace necesario la redacción de una normativa específica, orientada a solucionar los problemas concretos del municipio, basándose en la experiencia y problemas surgidos a lo largo de los años.

Se requiere pues, una normativa que regule y clasifique el suelo, permitiendo un crecimiento ordenado, favoreciendo las actividades económicas con más potencial de El Pego.

En la actualidad en el municipio de El Pego son de aplicación, por un lado la Delimitación de Suelo Urbano sin ordenanzas, aprobada en el año 1979, y como complemento, las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE ZAMORA, aprobadas definitivamente por Orden de 3 de junio de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León de 14 de julio de 1998.

Esta normativa de aplicación, si bien durante estos años ha orientado el escaso crecimiento del municipio, ha creado o mejor, no ha dado soluciones concretas a una serie de problemas puntuales, que denominamos de "ordenación detallada" y que las Normas que ahora comienzan su redacción deben resolver.

Cabe destacar que en la actualidad nos encontramos en un proceso de modificación de la normativa autonómica en materia de urbanismo y suelo. Tras la aprobación en el año 1999 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento en el año 2004, ha habido un proceso de sucesivas modificaciones de estos dos instrumentos, modificaciones motivadas, sobre todo, por la intensa actividad urbanística de los últimos años.

El año 2007 entra en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, a nivel estatal, lo que hace necesario una adaptación de la normativa autonómica a dicha ley. Recientemente, el 15 de septiembre, se aprueba la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, que modifica la Ley Autonómica 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para adaptarla a la Ley estatal, además de introducir una serie de modificaciones de carácter independiente a ésta.

Por consiguiente, al carecer de planeamiento urbanístico y tener así que redactar las normas, éstas se ajustarán ya a la Ley 5/99 y a su modificación y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### ***DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE EL PEGO***

La ordenación del término municipal está actualmente regulada por la Delimitación del Suelo Urbano del año 1979. Las normas pues, deben redactarse adaptándose a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como su modificación mediante la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas

sobre Urbanismo y Suelo, y en función de los criterios urbanísticos que ordenen, clasifiquen y permitan satisfacer futuras demandas del municipio.

El aspecto principal que diferencia el planeamiento actualmente vigente con el que se propone de Normas Urbanísticas Municipales se basa en que el primero solamente establece la clasificación del suelo, que lo divide en Urbano y Rústico. El resto de condiciones, tanto de ordenación general como de ordenación detallada vienen definidas por el planeamiento provincial: Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Zamora, que se establecen de forma genérica para todos aquellos municipios que no cuenten con Planeamiento Urbanístico Municipal.

Sin embargo, mediante unas Normas Urbanísticas Municipales, se establece la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado (independientemente de que, además, se establezca la ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo, tal y como se indica en el artículo 43 de la Ley 5/1999 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008.

## **2.- CLASIFICACION DEL SUELO**

### **2.1 ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO**

Se clasifica como suelo urbano aquel que ya lo era en los documentos urbanísticos previos ( Delimitación del Suelo Urbano vigente) y aquel otro que por el desarrollo del suelo previsto ha adquirido las condiciones necesarias para ser considerado como tal según el artículo 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Se proponen actuaciones interiores previamente consensuadas con el fin de rectificar alineaciones o de reordenar manzanas parcialmente consolidadas, siempre teniendo en cuenta el valor de la trama urbana del casco tradicional. Estas actuaciones se deben llevar a cabo de forma consensuada, puesto que el beneficio que ello supone puede no ser entendido como tal, provocando la no ejecución la actuación planteada.

En el caso concreto de la zona entre el Camino de Toro y Calle Valladolid, se plantea una reforma interior para que el conjunto de las parcelas adquieran la condición de suelo urbano, contando con servicios suficientes y frente a viario público. El proceso de actuación ya se ha comenzado y, en la actualidad, ya se ha llevado a cabo una reunión con los propietarios en la que se ha explicado la problemática actual existente y la intención de la Corporación Municipal de que a través de las Normas Urbanísticas Municipales se de una solución.

### ***DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO***

Para realizar la delimitación de suelo urbano se parte del documento de Delimitación del Suelo Urbano vigente, pero manteniendo un criterio realista sobre las condiciones que deben reunir las áreas susceptibles de ser delimitadas como Suelo Urbano y siempre bajo las determinaciones establecidas por la Ley 5/1999. También se deberán analizar las propuestas de la Corporación Municipal en cuanto a criterios de crecimiento dado que ellos conocen sobradamente las necesidades y expectativas del municipio.

En cuanto a las condiciones de uso y edificación, se establecerán una serie de usos básicos que recojan todos los establecidos actualmente pero de forma más simplificada. Estos usos básicos se agruparán en usos pormenorizados; estableciendo una serie de Ordenanzas a través de las cuales se permita una mayor coexistencia de tipologías y de los usos derivados de los que tradicionalmente se han desarrollado en el mundo rural, y completados por los exigidos por las nuevas condiciones de vida.

Se prestará especial atención a la mezcla o coexistencia entre el uso residencial y los usos agropecuarios ya que si bien en muchos casos existe una incompatibilidad racional, las actividades agropecuarias son la principal fuente de ingresos en el municipio. De igual forma se debe facilitar al máximo la implantación de actividades agropecuarias en suelo rústico (siempre que estas sean compatibles con la categoría de suelo rústico en que pretendan instalarse).

En cuanto a las condiciones de edificación en suelo urbano, se propone que, partiendo de unas determinadas condiciones de edificación: alineación, altura, volumen, etc. puedan coexistir distintos usos básicos dentro de la misma parcela. Las únicas limitaciones vendrán dadas por la compatibilidad racional de usos, de tal manera que no se permitirán usos que, por su naturaleza, puedan ocasionar molestias o contaminaciones (acústicas, higiénicas, etc.) a los usuarios colindantes.

Dentro del suelo urbano se podrán delimitar áreas de actuación en las que sean precisas **ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y/O NORMALIZACIÓN**, que tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

De igual forma, las Normas Urbanísticas Municipales pueden definir sectores de **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**, según los criterios del artículo 12.1.b) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre urbanismo y suelo. La ordenación detallada de estos sectores podrá ser establecida desde las Normas Urbanísticas Municipales o bien remitida al Planeamiento de Desarrollo.

### ***ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO***

Dentro del perímetro del Suelo Urbano se incluyen los espacios libres y dotaciones existentes y en funcionamiento.

Además, según el artículo 44 de la Ley 5/1999, modificada por la Ley 4/2008, las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: **VIAS PÚBLICAS, SERVICIOS URBANOS, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS**.

En el actual documento de Avance ya se señalan parte de estas dotaciones, si bien el documento definitivo de Normas Urbanísticas deberá definir las necesidades futuras en función de las previsiones de crecimiento que se planteen.

## **TRATAMIENTO DE LOS USOS INDUSTRIALES EN EL SUELO URBANO**

Dentro de un marco general de coherencia con el objetivo establecido de fomentar la desaparición de los usos industriales de las inmediaciones de las áreas residenciales del núcleo urbano, las Normas Urbanísticas Municipales de El Pego deben establecer niveles de compatibilidad entre usos, entendiendo que dentro de la denominación "uso industrial" hay gran cantidad de matices. También se debe tener en el presente la importancia de la implantación de nuevos usos en el municipio, por lo que se debe evitar redactar una normativa restrictiva que ofrezca dificultades a nuevos proyectos de desarrollo.

En cualquier caso, se establecen como compatibles en suelo urbano todas aquellas actividades susceptibles de coexistir, sin grandes interferencias, con los usos residenciales predominantes.

De igual forma, a la hora de establecer el crecimiento del suelo urbano se analizarán los casos de industrias agropecuarias existentes y su compatibilidad con los posibles nuevos usos residenciales que se planteen.

## **2.2. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

Tanto la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, como el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla han introducido un cambio sustancial en la definición del Suelo Rústico respecto de la normativa anterior. Así, según el artículo 15 de la Ley 5/1999 y el artículo 30 del RUCyL, *"Tendrán la condición de suelo rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano y urbanizable y al menos los que deban ser preservados de su urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo rústico los terrenos que cumplan alguno de los criterios señalados en este artículo..."*

Así, en este avance se analiza esta clase de suelo desde el punto de vista de sus cualidades y se amplía a aquel suelo que no se considera, hoy en día, apropiado para ser urbanizado.

## **REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

En este avance se analizan los elementos existentes, usos del suelo y utilización de los recursos en Suelo Rústico para poder, más adelante, clasificarlos convenientemente en función de sus posibles valores o de su inconveniencia para albergar nuevos crecimientos. De igual forma se debe estudiar la forma más sostenible de relación entre el casco urbano y el suelo rústico, así como la utilización de los recursos que éste ofrece a los habitantes del municipio.

- **Infraestructuras en Suelo Rústico:** que se regirá según lo establecido en la Normativa sectorial aplicable en función de sus categorías de carreteras de la Diputación Provincial, la Comunidad Autónoma o el Estado (este último caso no se dará ya que no existe en todo el Término ninguna carretera de la Red Estatal). En cada una de estas vías se deben señalar las correspondientes bandas de afección, servidumbre y límite de edificación, tal y como lo establece la normativa. Estos suelos y sus zonas de servidumbre se deben clasificar como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, en cumplimiento del artículo 16.1.e) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
  
- **Zonas de Interés Natural:** Se clasificarán como Suelo Rústico con Protección Natural todos aquellos terrenos que cuenten con valores naturales de importancia y que deben preservarse de los procesos de urbanización. Además, en cumplimiento del artículo 16.1.g) de la Ley 5/1999, se clasificarán de igual forma los siguientes elementos:
  - Zonas de reserva o de uso limitado de los espacios naturales protegidos
  - Terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección.
  
- **Yacimientos Arqueológicos o zonas de interés cultural:** Se refiere a los terrenos que sean Bienes de Interés cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección. También se incluyen en esta categoría los terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural y los que tengan cualquier otro valor cultural acreditado. Estas zonas deberán estudiarse convenientemente mediante un estudio arqueológico, para establecer cuales son las zonas a preservar. En cumplimiento del artículo 16.1.f) se deberán clasificar como Suelo Rústico con Protección Cultural.
  
- **Zona de importancia Agrícola o ganadera:** Se refiere a aquellos terrenos que tienen unas cualidades adecuadas para dedicarse a actividades agropecuarias. Serían los terrenos más productivos y los que se corresponden con grandes parcelas, rentables desde el punto de vista agrícola, aunque a la hora de clasificar estos suelo hay que tener en cuenta además factores sociales y económicos que convergen en el municipio. En este aspecto conviene también tener en cuenta la situación actual de la agricultura española y su encuadre dentro del contexto europeo. Se tendrá en cuenta, además, que la economía en El Pego se basa fundamentalmente en las actividades agropecuarias, por lo que se estima que se deben preservar aquellos terrenos más rentables, que aseguren la consecución de actividades de este tipo. Todos estos terrenos se clasificarán como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria. Mediante esta categoría se establecerán unas condiciones de uso del suelo en las cuales se facilite la implantación de cualquier uso vinculado a actividades agrícolas o ganaderas. Cabe especial mención el creciente

interés e importancia de los terrenos destinados a viñedos, por su inclusión dentro de la Denominación de Origen Toro y la contrastada calidad de los vinos del municipio.

Además de estas características de suelo rústico por las cuales deben establecerse una serie de protecciones, se clasificarán como Suelo Rústico Común aquellos terrenos que no se incluyan en los apartados anteriores y que tampoco se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable por entender que no es conveniente incorporarlos al proceso de crecimiento del municipio.

### **USOS AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES EN SUELO RÚSTICO**

En el documento de Normas Urbanísticas Municipales se deben establecer los criterios para la implantación de nuevos usos en suelo rústico. Para ello, se analizarán las características de cada uno de los tipos de suelo, sus valores a preservar y los usos más adecuados. Por otro, se tendrá en cuenta la importancia que tiene para un municipio como el Pego, inmerso en un proceso de pérdida de población, la implantación de cualquier nueva actividad generadora de riqueza económica y nuevos puestos de trabajo. Además de las actividades agropecuarias se debe hacer especial mención a aquellas vinculadas a usos vitivinícolas, de creciente importancia en los últimos años debido a la inclusión del término municipal en la Denominación de Origen de Toro y a la probada calidad de los terrenos para este tipo de cultivos.

### **2.3.-LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS. GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

Las Normas Urbanísticas que aquí se proponen deben tener en cuenta el desarrollo previsto a la hora de dotar a los nuevos crecimientos de las dotaciones necesarias (infraestructuras, espacios libres y equipamientos).

Tal y como señala el artículo 120 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que *“...Las Normas Urbanísticas Municipales deben señalar las dotaciones urbanísticas del Término Municipal: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que resulten de la ejecución de sus determinaciones...”*

En este Avance se analizan los equipamientos y espacios libres existentes en el municipio en la actualidad, así como las infraestructuras y servicios urbanísticos. Cuando se establezca en el documento de Normas Urbanísticas Municipales el crecimiento previsible en el municipio, se debe estudiar la forma de adaptar esas infraestructuras a las nuevas demandas. De igual forma, si se estima conveniente, se reservarán terrenos destinados a la implantación de nuevas dotaciones públicas.

De entre las dotaciones urbanísticas a señalar por las Normas Urbanísticas Municipales, a continuación se señalan los objetivos a conseguir:

- Las vías públicas, deben diseñarse con el objetivo de favorecer el desarrollo y los crecimientos futuros. También se buscarán soluciones para adaptar las vías públicas existentes a las necesidades actuales y se diseñarán viales en aquellas zonas con dificultades para realizar parcelaciones urbanísticas dentro del casco urbano. En concreto, se debe diseñar una estrategia para solucionar el problema creado en la zona de "Las Eras". Se trata de una zona tradicionalmente agrícola, si bien ya la vigente Delimitación de Suelo Urbano lo clasificaba dentro del Casco. Estas parcelas se han ido incorporando al proceso constructivo sin realizar ningún tipo de apertura de nuevos viarios, lo que ha generado que gran parte de las parcelas no tengan la condición de solar por no tener frente a vía pública. Por ello ya se ha iniciado un proceso de estudio de la zona para, mediante el documento de las Normas Urbanísticas Municipales, buscar una solución a este problema.
- Los servicios urbanos deben asegurar la funcionalidad, eficiencia y disponibilidad de servicio tanto para la población actual como para la prevista en las Normas Urbanísticas. Los nuevos servicios se deben proyectar de forma coordinada con el resto de determinaciones del Planeamiento Urbanístico.
- Los espacios libres públicos deben diseñarse con el objetivo de facilitar la accesibilidad y su uso por la población, fomentando la utilización de estos espacios de recreo y expansión, así como favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.
- Los equipamientos deben contribuir a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, fomentando el crecimiento del municipio.



### **3.- OBJETIVOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACION**

#### **3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION**

##### ***CONDICIONANTES JURÍDICOS PREVIOS***

A la hora de redactar unas Normas Urbanas Municipales hay que tener en cuenta, cada vez más, una gran cantidad de normativa sectorial que afecta o puede afectar al futuro desarrollo de dichas Normas; normativa que está en continua evolución y que no siempre está lo suficientemente clara, siendo en ocasiones ambigua y quedando en manos de quien la tiene que aplicar, su interpretación.

Esta normativa, cada vez más prolija, está elaborada por muy distintos Organismos que, en defensa de sus respectivos intereses, regula aspectos diversos, llegando incluso a contradicciones entre sí. De esta manera tenemos legislación en materias tales como:

- Infraestructuras territoriales.
- Carreteras.
- Ferrocarriles.
- Montes.
- Líneas de alta y media tensión.
- Ordenación de los transportes terrestres.
- Telecomunicaciones.
- Prevención ambiental.
- Impacto ambiental.
- Aguas.
- Agricultura y/o ganadería.
- Policía mortuoria y sanitaria.
- Patrimonio cultural.

Todo esto, aparte de la normativa en materia de urbanismo y ordenación del territorio específica de nuestra Comunidad y la estatal.

##### ***DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION***

En aplicación del artículo 43.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, el documento de Normas Urbanísticas Municipales debe establecer la ordenación general para todo el Término Municipal de El Pego y la ordenación detallada para el Suelo Urbano Consolidado.

Todo el suelo incluido dentro del Término Municipal se clasificará en una de las tres clases de suelo tradicionalmente conocidas: suelo urbano (dentro de cual se establecen dos clasificaciones: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado), urbanizable y rústico.

El análisis de la situación preexistente, sobre la base de toda la información urbanística de la que se ha podido disponer, y la consideración de los diversos condicionantes, así como el punto de vista de la administración local, en cuanto a problemas previos a resolver y criterios de ordenación, permite formular un **conjunto de intenciones que presiden los trabajos de redacción de las Normas Urbanísticas** y que son los siguientes:

1. Asumir la situación y características del municipio en cuanto a sus limitaciones de expansión demográfica y económica y a sus necesidades futuras. Se debe facilitar desde la normativa urbanística cualquier actividad o implantación de actividades que supongan fijación de población en el municipio.
2. Realizar las operaciones de reforma necesarias en el interior del casco urbano y en sus proximidades para mejorar y completar la red viaria existente. De igual forma, en las zonas de crecimiento se diseñarán los viales necesarios para que la expansión se realice de forma racional.
3. Preservar y proteger los valores paisajísticos y productivos del territorio que por sus características así lo merezcan, mediante las correspondientes categorías de suelo.
4. Asumir aquellas situaciones con derechos consolidados derivados de los desarrollos precedentes, salvo aquellos casos en que su mantenimiento perturbe gravemente a la ordenación que se propone.
5. Crear un instrumento de planeamiento ágil, adaptado a la realidad física y social del municipio, así como a la nueva legislación autonómica en materia de Urbanismo. En este sentido, cabe destacar la reciente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, recientemente aprobada, y que modifica la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como la futura y necesaria modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que, previsiblemente, se aprobará durante el año 2009 y que se espera, pueda ser recogida en alguna de las fases de redacción de las Normas Urbanísticas Municipales.
6. Previsión de suelo para futuros crecimientos. Si bien durante los últimos años ha habido en el municipio un proceso de pérdida de población, se entiende que este documento de Normas Urbanísticas debe redactarse pensando en una vigencia de, al menos, 10 años, independientemente de que de forma previa se pretenda realizar alguna modificación para adaptarlo a cualquier aspecto puntual que surja en el futuro. Por ello, se preverá cantidad de suelo suficiente para el crecimiento que se pueda generar en los años próximos.

7. Protección especial para el paraje de El Pinar. Se trata de una zona que cuenta con importantes valores naturales por sus características peculiares. Por ello, desde las Normas Urbanísticas Municipales se dará la clasificación de Suelo Rústico con Protección Natural, limitando al máximo la implantación de cualquier uso que no sea el de espacio libre y expansión, para el conjunto de los ciudadanos de El Pego.
8. Partiendo de la realidad existente, evitar crear unas Normas Urbanísticas Municipales que provoque un rechazo o incumplimiento por ser inviables en su aplicación. El Pego ha perdido en los últimos 10 años un 20% de su población y es evidente la intención lógica por parte de la Corporación Municipal de favorecer, por medio de estas Normas Urbanísticas, cualquier actividad que pretenda su instalación en el municipio si mediante ello se consigue fijar población. Por ello, se debe redactar esta normativa teniendo muy presente el tipo de municipio en que se trabaja, sus limitaciones y oportunidades, así como los objetivos a conseguir. Se deben redactar unas normas concretas y precisas, que no den lugar a diferentes interpretaciones, que se ajusten al modelo urbanístico deseable y que busquen el principio de igualdad entre todos los ciudadanos. Esta normativa regulará todo lo necesario, pero sin ser excesivamente restrictiva ni farragosa, favoreciendo así cualquier iniciativa, pero manteniendo la imagen tradicional del municipio y preservando los valores naturales y agrícolas con que cuenta.
9. Favorecer la supresión de barreras arquitectónicas.

### **3.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACION**

En cuanto al suelo urbano, se propone un crecimiento moderado del municipio. Cabe destacar el documento vigente de Delimitación de Suelo Urbano planteaba una serie de terrenos como de casco urbano. En la actualidad estos terrenos no se han colmatado de edificación y quedan aún manzanas completas sin apenas edificaciones consolidadas. Por ello, a la hora de clasificar el suelo urbano en el documento de las Normas Urbanísticas Municipales se tendrá en cuenta el escaso o nulo desarrollo que se ha llevado a cabo en los últimos años, así como la reserva de suelo urbano para posibles crecimientos que en la actualidad ya existe.

Las zonas en las que se proponga la ampliación de suelo apto para urbanizar se utilizará la red viaria existente, mejorando sus características o ampliándola en aquellos casos en que sea deficitaria.

De igual forma, se realiza un estudio de las infraestructuras y dotaciones existentes en la actualidad, comparándolas con las necesarias para el desarrollo de la propuesta.

Se pondrá especial énfasis en el estudio de la normativa en suelo rústico, favoreciendo la implantación de cualquier actividad vinculada a la agricultura y/o ganadería, como medio de vida principal en el municipio.

Se estudiarán las alternativas para reforzar la red viaria exterior al casco urbano, favoreciendo la comunicación de El Pego con otros municipios cercanos, así como con la capital Zamora.

### **3.3 ACTUACIONES URGENTES**

Una de las actuaciones que las Normas Urbanísticas estudiarán es la reforma interior de una serie de zonas que si bien ya están clasificadas como suelo urbano en la vigente Delimitación de Suelo Urbano, no cuentan con dimensiones, redes ni frente a viario adecuados. Destaca de entre las anteriores la ZONA DE LAS ERAS, situada entre el Camino de Toro y la Calle Valladolid. Se trata de una zona que tradicionalmente se ha dedicado a tareas agrícolas. Cuenta con alguna edificación tradicional destinada a tal fin. Se trata de una manzana de gran tamaño, en la que la mayor parte de las parcelas originales han sido objeto de segregaciones a lo largo de los años, como consecuencia de herencias familiares o ventas. Esto ha dado lugar a que en la actualidad gran parte de esas parcelas no cuentan con frente a viario público (y por tanto no tienen la condición de solar, tal y como se define en la Ley 5/1999), y las que cuentan con frente a viario, este es muy pequeño con relación a su superficie total y a su fondo.

Se pretende, por todo ello, realizar una actuación de normalización de las fincas actuales, para dotar a todas ellas de la condición de solar, con frentes de parcela suficientes y un mejor aprovechamiento de la superficie existente. La solución a esta zona se establecerá en las Normas Urbanísticas Municipales, si bien se deberá ejecutar una vez éstas se hayan aprobado definitivamente.

También se estudiarán los viales existentes en el casco urbano en la actualidad para, siempre que sea posible, mejorar la movilidad en aquellos casos en que se produzcan estrechamientos importantes.

Todo ello buscando una mejor calidad de vida de los ciudadanos, un afianzamiento y si es posible, aumento de la población y un crecimiento sostenible, en convergencia con el mantenimiento de los valores naturales, culturales y agropecuarios con que cuenta el municipio de El Pego.

#### **4.- PREVISIÓN DE IMPACTO EN EL MEDIO AMBIENTE DE LOS OBJETIVOS DE ORDENACIÓN PROPUESTOS**

Si bien el Documento de Avance solamente establece criterios e intenciones para la posterior toma de decisiones que se plasmarán en el Documento de las Normas Urbanísticas Municipales de El Pego, se puede hacer una valoración previa del impacto que estas propuestas pueden tener sobre el medio ambiente.

Teniendo en cuenta los criterios señalados en los planos del presente documento, concretamente en los planos de diagnóstico (5.1 y 5.2), se aprecia que el crecimiento estimado del municipio no supone un cambio importante con respecto al suelo ya clasificado en la actualidad como Suelo Urbano.

Gran parte de los esfuerzos de los próximos años en materia urbanística se centrarán en la reforma interior o readaptación de espacios ya clasificados como urbanos para que alcancen plenamente la condición de solar.

Por otro lado, se delimitan zonas con características especiales para que reciban un nivel de protección adecuado. Es el caso de la amplia zona en la que se concentran la mayor parte de bodegas del municipio, en la que se propone la clasificación como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.

En cuanto al conjunto del Término Municipal, se analizan las zonas que cuentan con un alto interés medioambiental, para dotarlas de la protección más adecuada. Es el caso de la zona de El Pinar, situada al noroeste del municipio, que se propone clasificarla como Suelo Rústico con Protección Natural.

En cuanto a las infraestructuras viarias existentes, se propone una protección que viene principalmente señalada por la normativa sectorial aplicable. Se señalan zonas de protección de las dos carreteras existentes en el término municipal.

También se hace referencia en el análisis de este documento de avance a la necesidad de reforzar otras infraestructuras vitales para la conexión del municipio con el resto de la provincia y/o con otras provincias.

Por último, se propone proteger todos aquellos terrenos que cuenten con características más favorables para usos agropecuarios, facilitando la implantación de actividades vinculadas. Se trata, en cualquier caso, de proteger los valores existentes, fomentando su aprovechamiento y evitando el abandono.

Todas estas propuestas suponen un impacto mínimo en el Medio Ambiente ya que, en la mayor parte de los casos se busca analizar las características del terreno, delimitar sus valores, fomentándolos y protegiéndolos. En los casos en que se produce un cambio sustancial en la clasificación (de suelo rústico a urbano/urbanizable) se hace de una forma muy controlada, entendiendo que se realiza siguiendo unas necesidades mínimas de crecimiento. Además, se respetan aquellas zonas que nos son aptas para este cambio de clasificación (véase zona inundable separando los dos núcleos).

Por ello, este documento busca fomentar el crecimiento del municipio mediante la implantación de nuevas actividades que aprovechen los valores actuales del municipio de El Pego.

El Pego, octubre de 2008.



Gregorio Alarcía Estévez.  
**G-33, S.L.P. Arquitectura y Urbanismo.**