

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CAMARZANA DE TERA

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAMARZANA
DE TERA**

**ARQUITECTO: ENRIQUE DE JUAN-RONCERO PRIETO
UA30 Arquitectos S.L.**

ÍNDICE

MEMORIA

- 1- BASE JURÍDICA
- 2- OBJETO
- 3- REFERENCIAS CATASTRALES
- 4- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 5- NORMATIVA PROPUESTA

PLANOS

INFORMACIÓN

I.1	Infraestructuras. Estado Actual. Santa Marta de Tera	E 1/2.000
I.2	Infraestructuras. Estado Actual. Santa Marta de Tera	E 1/2.000
I.3	Infraestructuras. Estado Actual. Santa Marta de Tera	E 1/2.000
I.4	Infraestructuras. Estado Actual. Camarzana de Tera	E 1/2.000

ORDENACIÓN

<i>Modificación Delimitación Suelo</i>	O.1	Estado Actual Estructura Territorial Plano O.1 Santa Marta de Tera	E 1/10.000
	O.2	Estado Actual Clasificación Ordenación y Protecciones Plano O.2.4 Santa Marta de Tera	E 1/1.000
	O.3	Estado Actual Clasificación Ordenación y Protecciones Plano O.2.4 Santa Marta de Tera	E 1/1.000
	O.4	Estado Actual Estructura Territorial Plano O.1 Camarzana de Tera	E 1/10.000
	O.5	Estado Actual Clasificación Ordenación y Protecciones Plano O.2.1.2 Camarzana de Tera	E 1/1.000
	O.6	Modificado Estructura Territorial Plano O.1 Santa Marta de Tera	E 1/10.000
	O.7	Modificado Clasificación Ordenación y Protecciones Plano O.2.4 Santa Marta de Tera	E 1/1.000
	O.8	Modificado Clasificación Ordenación y Protecciones Plano O.2.4 Santa Marta de Tera	E 1/1.000
	O.9	Modificado Estructura Territorial Plano O.1 Camarzana de Tera	E 1/10.000
	O.10	Modificado Clasificación Ordenación y Protecciones Plano O.2.1.2 Camarzana de Tera	E 1/1.000
<i>Modificación Alineaciones</i>	O.11	Estado Actual Clasificación Ordenación y Protecciones Plano O.2.1.2 Camarzana Tera	E 1/1.000
	O.12	Estado Actual Clasificación Ordenación y Protecciones Plano O.2.2 Cabañas de Tera	E 1/1.000
	O.13	Modificado Clasificación Ordenación y Protecciones Plano O.2.1.2 Camarzana Tera	E 1/1.000
	O.14	Modificado Clasificación Ordenación y Protecciones Plano O.2.2 Cabañas de Tera	E 1/1.000

CATASTRAL

C.1	Plano Catastral. Santa Marta de Tera	E 1/2.000
C.2	Plano Catastral. Santa Marta de Tera	E 1/2.000
C.3	Plano Catastral. Camarzana de Tera	E 1/2.000

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CAMARZANA DE TERA

1- BASE JURÍDICA

Los cambios que aquí se proponen de la normativa urbanística existente deben encuadrarse dentro de lo recogido en el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas Municipales y el 58 de la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, al no tratarse de la total reconsideración de la ordenación general vigente, ni proponerse un aumento de la superficie de suelo urbano o urbanizable superior al 50% sobre la existente.

En cuanto a la elaboración de este documento y su posterior aprobación se estará a lo recogido en los artículos 50 a 54 de la citada Ley de Medidas.

Los criterios seguidos en las modificaciones presentadas que afectan a la clasificación o calificación de suelo vienen regulados por los artículos 10 a 16 y 66 de la Ley de Medidas

2- OBJETO

Se propone la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales a petición de su Ayuntamiento con el fin de ajustar algunos aspectos que durante los cinco años de vigencia de estas normas son necesarios ajustar a la realidad y al criterio municipal.

Tendrá los siguientes aspectos:

- 1- Ampliación del suelo urbano en Santa Marta de Tera, vinculada, en su mayor parte, a la construcción de viviendas de protección oficial, y en Camarzana de Tera readicionada con la situación puntual de una finca que linda con el suelo urbano.
- 2- Se corregirá la alineación en tres calles de Camarzana de Tera, con el fin de dar una respuesta más adecuada al funcionamiento de las mismas.
- 3- En Cabañas de Tera, se modificará el nivel de una parcela, actualmente en Zona 2, que pasará a estar en Zona 1, Nivel 2, más adecuado al entorno en el que se encuentra.
- 4- Se revisarán algunas de las condiciones estéticas, de manera que manteniendo el respeto por la arquitectura del entorno, se adecuen mejor a las necesidades de determinados usos o situaciones.
- 5- La ocupación en planta baja, del 100% para residencias comunitarias y equipamiento educativo, se extenderá a todos los equipamientos.

- 6- El sector de suelo urbanizable, sin ordenación detallada, se dividirá en dos, uno de ellos de tamaño más acorde a las posibilidades de desarrollo del municipio, ya en fase de redacción, y se reclasificará como suelo rústico común una franja de terreno próxima a la autovía, con posibilidades de ser la sede de una explotación energética, más adecuada en este tipo de suelo.
- 7- Regulación de las antenas de telefonía móvil

3- REFERENCIAS CATASTRALES

Los datos catastrales de las fincas afectadas por la nueva clasificación de suelo figuran en los planos que se adjuntan.

4- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1 – Ampliaciones del Suelo Urbano:

Se considerarán suelo urbano los terrenos que cumplan con el artículo 11 de la Ley de Medidas Sobre Urbanismo y Suelo, diferenciándose en dos categorías, conforme al artículo 12-1 y 12-2., en función de las actuaciones urbanísticas pendientes o de la necesidad de proceder a una ordenación diferente de la existente.

A- Santa Marta de Tera:

· los terrenos situados al este de este núcleo, al tener acceso por vía pública pavimentada, integrada en la malla urbana y contar con abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones que sobre ellos se puedan levantar, según el planeamiento urbanístico y que pueden ser aptos para su uso inmediato o a través de actuaciones aisladas, serán considerados Suelo Urbano Consolidado.

Parte de ellos, los de titularidad municipal, serán vinculados a la construcción de viviendas de protección oficial y serán incluidos en Zona 1, Nivel 1. El resto se incluirán en la zona más acorde a su entorno.

· Los terrenos situados al oeste de de este núcleo, al precisar de actuaciones de urbanización, obtención de dotaciones urbanísticas y ser necesaria la equidistribución y reparcelación, serán considerados Suelo Urbano No Consolidado, Zona 2.

B- Camarzana de Tera:

· Ante la necesidad de expansión de una de las industrias más importantes de la localidad, Destilerías Panizo, y tras estudiar la situación de las infraestructuras de la zona, se considera que la finca situada al este del núcleo urbano, que se incluye en esta Modificación, cumple con los requisitos que la ley establece en los

artículos 11 y 12.1 para poder clasificarla como Suelo Urbano Consolidado. La le dará la categoría de los terrenos del entorno, Zona 1, Nivel 2.

La superficie de parcela a reclasificar sería de unos 2.800 m²

2 – Modificación de alineaciones:

Se llevará a cabo la modificación de las alineaciones en 3 calles de Camarzana de Tera:

- A- En el entorno del Lugar de Estancia, y tras la construcción en este lugar del centro social, se ha apreciado la dificultad de los propietarios que tienen acceso a sus parcelas desde la calle situada detrás de aquel, por lo que se hace necesaria la corrección de las alineaciones para permitir un acceso más cómodo.
- B- En el regato que discurre entre las proximidades de la calle Mediodía y la Travesía Real (AAU cam 4), en las actuales normas se trazó una calle de 6 m de anchura. Todas las fincas aquí situadas tienen acceso desde la calle La Rúa o la Calle Real. Su trazado y la existencia del regato, no permiten contemplarla como una calle rodada, por lo que se le dará un carácter peatonal, reduciendo su anchura a 4 m., salvo en el tramo que sirve de acceso obligado a una de las fincas, en el que se mantendrá la anchura existente en las Normas (6 m.).

3 – Modificación de categoría en Suelo Urbano:

En Cabañas de Tera, una finca situada en la zona de transición entre la Zona 2 y la Zona 1, Nivel 2, se pasará de aquella a esta, de manera que se permita una transición más suave y se pueda eliminar un testero visto en la medianera de la finca afectada.

4 – Modificación de determinados aspectos que regulan la normativa estética:

Afectarán a los materiales regulados en los artículos 6.2.11, 6.3.11 y 6.4.9 de las Normas, de manera que se adecuen mejor al uso a desarrollar y se tenga en cuenta lo existente, en las posibles rehabilitaciones.

Así, se permitirá rehabilitar las cubiertas de pizarra, en aquellas edificaciones que ya la tuvieran con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Municipales.

En edificaciones para uso exclusivo industria y agrícola-ganadero. Se permitirá la cubrición con placa lacada en colores similares al de las tejas permitidas.

En el polígono industrial, se permitirá un abanico de materiales en fachada superior más amplio y más ajustado a las posibilidades y necesidades de las empresas que vayan a instalarse.

En los cerramientos de fachada se permitirá una mayor altura de l aparte opaca, de manera que se puedan limitar algunas vistas no deseadas.

5- Aumento de la ocupación para uso Equipamientos

Las necesidades funcionales de los usos de equipamientos con frecuencia requieren de amplios espacios en planta baja que no siempre se pueden resolver en 15m. o 25 m de fondo. Por otra parte la existencia de muchas parcelas de morfología alargada, incluso con acceso por dos calles opuestas, dificulta mucho el desarrollo normal de estos usos.

Por lo tanto, se plantea la modificación de la ocupación máxima permitida en planta baja en la Zona 1, extendiéndola al 100%, no solo para residencias comunitarias y equipamiento educativo, si no a todos los equipamientos.

En la Zona 2, la ocupación, para equipamientos, vendrá condicionada por los retranqueos exigidos.

6- Nueva sectorización del suelo urbanizable y reclasificación de parte del mismo como Suelo Rústico Común.

En las Normas existentes, se previó una gran bolsa de suelo urbanizable industrial que fue dividida en dos sectores, uno de 32.712 m2, ya desarrollado y otro de 800.940 m2, sin ordenación detallada. Es este segundo sector el que se pretende dividir en dos, uno de ellos de una superficie de 104.932,88 m2 y cuya ordenación ya está elaborándose y otro con el resto del sector, excepto una superficie de 78.819,41 m2 que se excluirá del suelo urbanizable para clasificarla como suelo rústico común. Se trata de una franja de terreno, próxima a la autovía, y en la que es posible que se instale una empresa de generación eléctrica por biomasa, más apropiada en esta clase de suelo.

7- Regulación de las Antenas de telefonía móvil.

Ante las numerosas muestras de preocupación aparecidas en el municipio ante la posible instalación de antenas de telefonía móvil en las proximidades de áreas sensibles como son los colegios y el centro de salud, se ha considerado prudente establecer una zona de protección de zonas, de manera que dentro de ellas no se puedan instalar, independientemente de la clase de suelo en la que se pretenda su ubicación.

5- NORMATIVA PROPUESTA

1 – Ampliación del Suelo Urbano:

Se modifican los planos de ordenación **0.1, 0.2.4 y 0.2.1.2**

2 – Modificación de alineaciones:

Se modifica el plano de ordenación **0.2.1.2.**

3 – Modificación de categoría en Suelo Urbano:

Se modifica el plano de ordenación **0.2.2.**

4 – Modificación de determinados aspectos que regulan la normativa estética:

Artículo 6.2.11-c)

Se incluirá el siguiente texto:

- Se permitirá rehabilitar las cubiertas de pizarra, en aquellas edificaciones que ya la tuvieran con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Municipales.
- En edificaciones para uso exclusivo industria y agrícola-ganadero, se permitirá la cubrición con placa lacada en colores similares al de las tejas permitidas.

Artículo 6.3.11, apartado 1:

1. Se podrán construir hasta cuatro aguas por cuerpo de edificación en cubierta. Se permite el uso de la teja plana, cerámica o de cemento, con los mismos tonos de color que los especificados para la Zona 1, la pizarra y la placa, en colores como las tejas permitidas y para uso industria y agrícola-ganadero.

Artículo 6.4.9, apartado a):

Los materiales de fachada y cubierta son los mismos que para la Zona 2.

Además podrá utilizarse el bloque de hormigón, solo en su variedad de acabado rugoso, abujardado, tipo “split” (se prohíbe el acabado “punta de diamante”, rayado, con ondas o franjas), en la gama de colores permitidos en el resto de los materiales, prohibiéndose expresamente los rojos y grises.

Se permitirá el uso de chapas metálicas en fachada, por encima de los 3 m de altura, en la gama de colores permitidos en el resto de los materiales.

Artículo 6.4.9, apartado c):

La composición de los huecos de fachada será libre.

Artículo 6.4.9, apartado g):

Se marcarán con cerramiento las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación. Este deberá marcarse con cerramiento opaco de altura mínima 1 m. y máxima 2.50 m.

Si al otro lado del cerramiento existiese una zona verde, el cerramiento podrá ser diáfano o vegetal, desde una altura mínima de 0 m. y máxima de 2.50 m.

6- Aumento de la ocupación para uso Equipamientos en Zona 1 y 2:

Zona 1 - Artículo 6.2.7:

Se modifica el sexto párrafo, quedando como sigue:

En uso residencia comunitaria y equipamientos se permite una ocupación del 100% en planta baja y bajo rasante, con las mismas

consideraciones de iluminación y ventilación reseñadas en el párrafo anterior.

Zona 2 – Artículo 6.3.7:

Se modifica el primer párrafo, quedando como sigue:

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 35 % de la superficie total de la parcela. Este porcentaje no será de aplicación en uso de residencia comunitaria y equipamientos donde estará limitado, exclusivamente, por los retranqueos correspondientes.

7- Fichas urbanística de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado - UA 1

NOMBRE	UA 1
Superficie	8.863,08 M2
Parcelas incluidas	Parcela 291, polígono 2 y parcela 30, polígono 32
Núcleo	Santa Marta de Tera

USO	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTOS	
Volumen y densidad: El derivado de la aplicación de las ordenanzas correspondientes	
Densidad máxima:	26 viviendas
Densidad mínima:	8 viviendas
Aprovechamiento medio (<5000m2/ha, art. 36.1-c-3º, Ley Medidas Urb. Y Suelo 2.008)	3.545,23 m2
Aprovechamiento total del sector	0.40 m2/m2
Aprovechamiento correspondiente al conjunto de los propietarios	3.545,23 (art. 17-2.b,2º de la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo).

DETERMINACIONES	
CARGAS URBANÍSTICAS DEL PLAN	
·Las vinculadas al desarrollo para el suelo urbano no consolidado.	
·Ordenanza de aplicación:	Zona 2: Edificación en Áreas de Borde
·Sistema de espacios libres públicos y equipamientos públicos (art. 44 Ley de Medidas)	20 m2/100 m2 construidos
·Aparcamientos (art. 44 Ley de Medidas)	1 plaza publica /100 m2 construidos
DETERMINACIONES DE ESTRUCTURA URBANA	
Se dará continuidad a la calle Huertas y la estructura viaria no contendrá viales en fondo de saco.	
CONDICIONES PARTICULARES:	
En cubiertas inclinadas solo se permitirá la teja cerámica en tonos ocres y pardos, similares a las de las viviendas tradicionales.	

GESTIÓN, según lo dispuesto en la Ley de Medidas de Urbanismo y Suelo de 2.008
Sistema de Actuación propuesto: Sistema de Concierto.
Documentación y pasos:
1.- Redacción y Aprobación de un Estudio de Detalle.
2.- Establecimiento de Unidades de Actuación
3.- Proyecto de Actuación
4.- Proyecto de Urbanización
5.- Urbanización y Edificación

8- Fichas urbanísticas de los dos sectores de suelo urbanizable

SECTOR 1 - FICHA URBANÍSTICA, SUELO URBANIZABLE sin ordenación detallada

NOMBRE	SECTOR 1
Superficie, según topográfico	104.932,88 M2
Parcelas incluidas	Parcela nº 2, polígono 7, del plano catastral de rústica
.	.

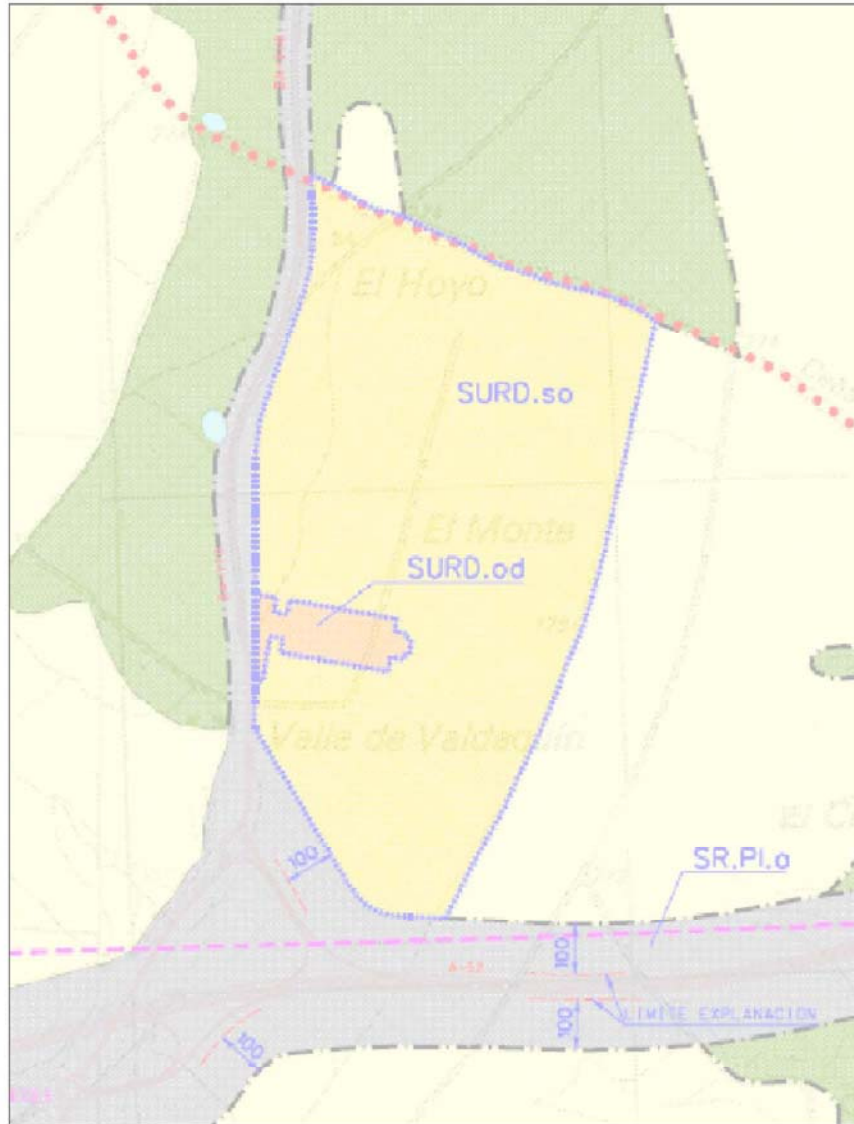
USO	
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL

APROVECHAMIENTOS	
Edificabilidad máxima (<5000m2/ha, art. 36.1-c-3º, Ley Medidas Urb. Y Suelo 2.008)	0,40 m2/m2
Aprovechamiento total del sector	41.973,15 m2
Densidad máxima	la ocupación del terreno por las construcciones no superará los 2/3 de la superficie del sector
.	.
Sistemas generales asignados	-
Aprovechamiento correspondiente al conjunto de los propietarios	Dada la titularidad municipal del sector, será apropiable la totalidad del aprovechamiento

DETERMINACIONES	
CARGAS URBANÍSTICAS DEL PLAN	
Las vinculadas al desarrollo para el suelo urbanizable	
Sistema de espacios libres públicos	
y equipamientos públicos	30 m2/100 m2 construidos
Aparcamientos	1 plaza publica /100 m2 construidos
DETERMINACIONES DE ESTRUCTURA URBANA	
Las zonas verdes se situarán, principalmente, en el borde oeste del sector, en contacto con la carretera a Santibáñez de Tera, en una franja de no menos de 10 m. de anchura. No podrán tener un índice de permeabilidad inferior al 50%, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 38 de la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.	
Se continuará con la trama urbana del sector de suelo ya desarrollado.	
CONDICIONES PARTICULARES:	
Será de aplicación la Zona de Ordenanza 3, en sus distintos niveles indistintamente.	
Será obligatorio y a cargo de los propietarios garantizar el abastecimiento así como la depuración de los vertidos. Las redes cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título Quinto de estas Ordenanzas, siendo, en el caso de la red de alcantarillado, redes separativas para recogida de aguas pluviales y fecales.	
El Plan Parcial incluirá las obras de conexión con las ya existentes. Así mismo incluirá las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.	

GESTIÓN, según lo dispuesto en la Ley de Medidas de Urbanismo y Suelo de 2.008
Sistema de Actuación propuesto: Sistema de Concierto.
Documentación y pasos:
1.- Redacción y Aprobación de Plan Parcial
2.- Establecimiento de Unidades de Actuación
3.- Proyecto de Actuación
4.- Proyecto de Urbanización
5.- Urbanización y Edificación

**FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.
SURD.so sector 1**



SECTOR 2 - FICHA URBANÍSTICA, SUELO URBANIZABLE sin ordenación detallada

NOMBRE	SECTOR 2
Superficie, según topográfico	617.187,71 M2
Parcelas incluidas	Parcela nº 2, polígono 7, del plano catastral de rústica

USO	
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL

APROVECHAMIENTOS	
Edificabilidad máxima (<5000m2/ha, art. 36.1-c-3º, Ley Medidas Urb. Y Suelo 2.008)	0,40 m2/m2
Aprovechamiento total del sector	246.875,08 m2
Densidad máxima	la ocupación del terreno por las construcciones no superará los 2/3 de la superficie del sector
Sistemas generales asignados	-
Aprovechamiento correspondiente al conjunto de los propietarios	Dada la titularidad municipal del sector, será apropiable la totalidad del aprovechamiento

DETERMINACIONES
<p>CARGAS URBANÍSTICAS DEL PLAN Las vinculadas al desarrollo para el suelo urbanizable Sistema de espacios libres públicos y equipamientos públicos 30 m2/100 m2 construidos Aparcamientos 1 plaza publica /100 m2 construidos</p> <p>DETERMINACIONES DE ESTRUCTURA URBANA Las zonas verdes se situarán, principalmente, en el borde oeste del sector, en contacto con la carretera a Santibáñez de Tera, en una franja de no menos de 10 m de anchura. No podrán tener un índice de permeabilidad inferior al 50%, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 38 de la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo. Se continuará con la trama urbana de los sectores que ya estén desarrollados o en tramitación.</p> <p>CONDICIONES PARTICULARES: Será de aplicación la Zona de Ordenanza 3, en sus distintos niveles indistintamente. Será obligatorio y a cargo de los propietarios garantizar el abastecimiento así como la depuración de los vertidos. Las redes cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título Quinto de estas Ordenanzas, siendo, en el caso de la red de alcantarillado, redes separativas para recogida de aguas pluviales y fecales. El Plan Parcial podrá fijar los Aprovechamientos Medios máximos de los distintos sectores de forma que se compensen unos con otros, no superándose el valor del 0.40 m2/m2 fijado para el total, ni sobrepasando en ningún sector un valor de Aprovechamiento Máximo de 0.50 m2/m2. El Plan Parcial deberá justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo incluidas las obras de conexión con las ya existentes. Así mismo incluirá las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.</p>

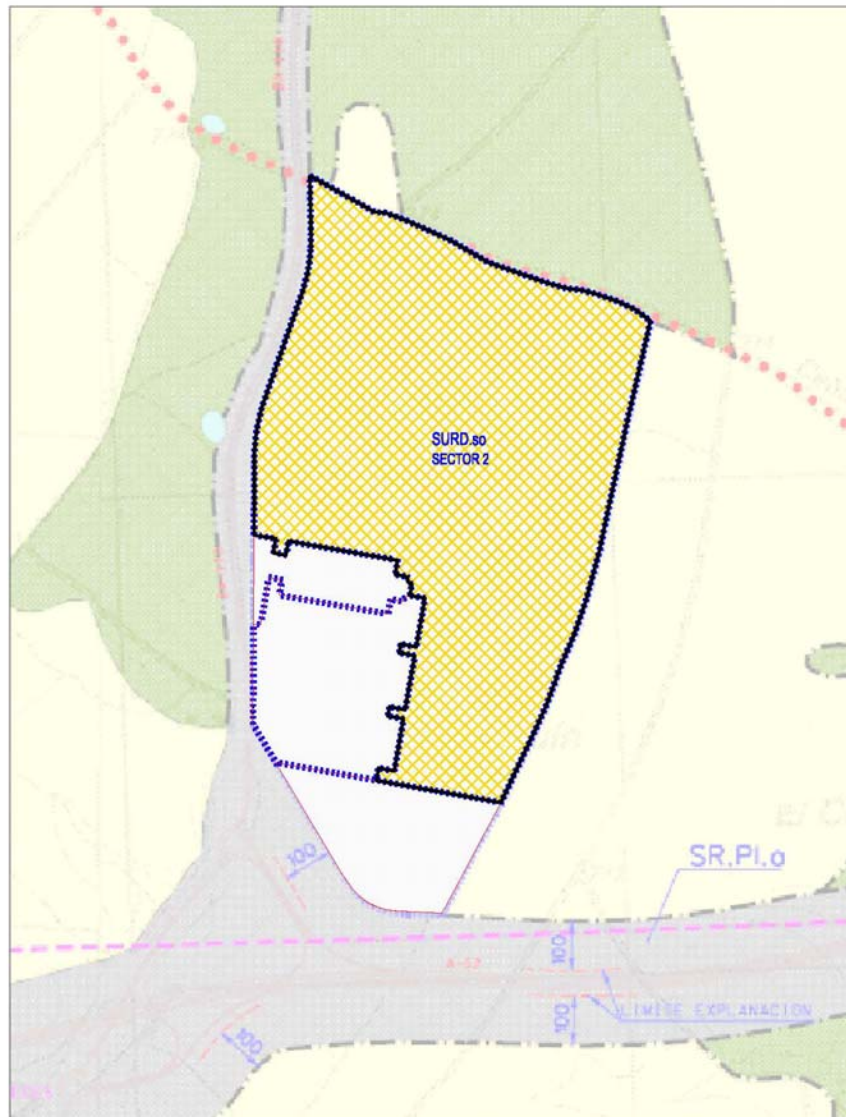
GESTIÓN, según lo dispuesto en la Ley de Medidas de Urbanismo y Suelo de 2.008

Sistema de Actuación propuesto:
Sistema de Concierto.

Documentación y pasos:

- 1.- Redacción y Aprobación de Plan Parcial
- 2.- Establecimiento de Unidades de Actuación
- 3.- Proyecto de Actuación
- 4.- Proyecto de Urbanización
- 5.- Urbanización y Edificación

**FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.
SURD.so sector 2**



8- Ordenanza reguladora de las antenas de telefonía:

Las antenas asociadas a las redes de telecomunicaciones deberán distar, al menos, 300 m del punto más próximo de los colegios de educación primaria y secundaria, de la guardería pública y del centro de salud.

Zamora, 19 de diciembre de 2008



Enrique de Juan-Roncero P.
UA 30 Arquitectos S.L.