

memoria

MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE
C O C A

T E X T O R E F U N D I D O

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Este documento se ajusta a las prescripciones
establecidas en el acuerdo de la Comisión Ter. de
Urbanismo de fecha 19 NOV 2004



LA SECRETARIA DE LA
COMISIÓN DE URBANISMO

C O C A
(SEGOVIA)

MIGUEL MARICALVA ARRANZ, ARQUITECTO. C/ IGLESIA 2, EL ESPINAR

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE COCA. MEMORIA

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.-PROMOTOR

2.-SITUACIÓN

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL

PLANOS

1.- ZONIFICACIÓN ACTUAL

2.- ZONIFICACIÓN PROPUESTA

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Este documento se ajusta a las prescripciones :
establecidas en el acuerdo de la Comisión Ter. de :
Urbanismo de fecha 19 NOV. 2004 .



LA SECRETARIA DE LA
COMISION DE URBANISMO

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE COCA. MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.-PROMOTOR

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento por encargo del Ayuntamiento de Coca .

2.- SITUACIÓN

El objeto de la presente Modificación Puntual de las Normas es corregir los defectos que se han detectado en los más de tres años que dichas Normas llevan en vigor.

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Coca, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 30 de Marzo de 2001 y vinieron a sustituir el Plan General de Ordenación de 1977.

OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

El objetivo que se pretende es mejorar las Normas sobre la base de la experiencia de su utilización.

La justificación será diferente según la modificación que se proponga, dado que se pretenden corregir diversos aspectos de las Normas.

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Este documento se ajusta a las prescripciones establecidas en el acuerdo de la Comisión Teri. de Urbanismo de fecha 19 NOV. 2004



LA SECRETARIA DE LA
COMISIÓN DE URBANISMO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Torres', written over the official stamp and text.

MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO DEL DOCUMENTO N° 3: NORMATIVA URBANÍSTICA

M O D I F I C A C I O N N ° 1

TEXTO ACTUAL

Art. 120.12.c Condiciones de ordenación, ocupación y volumen. Construcciones por encima de la altura máxima.

12.- Por encima de la altura máxima podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la edificación del MOPTMA, y en su defecto, el buen hacer constructivo.

JUSTIFICACIÓN

Se han recibido quejas de los vecinos acerca de las molestias que les causan los humos provenientes de chimeneas cercanas, lo que justifica que se regule más exactamente.

TEXTO PROPUESTO

Art. 120.12.c Condiciones de ordenación, ocupación y volumen. Construcciones por encima de la altura máxima.

12.- Por encima de la altura máxima podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la edificación del MOPTMA, y al menos se cumplirá que las bocas de las chimeneas, estarán situadas, por lo menos a 1 metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura distante menos de 10 metros.

Las bocas de chimeneas situadas a distancias comprendidas entre 10 y 50 metros de cualquier construcción, deberán estar a nivel no inferior al borde superior del hueco más alto que tenga la construcción más cercana. Estas distancias se tomarán sobre el plano horizontal que contiene la salida de humos libre de caperuzas, reducción u otros accesorios o remates que pudiera llevar. En todo caso, deberá ajustarse a la normativa sectorial en la materia.

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Esta propuesta se ajusta a la legislación urbanística estatal y al ordenamiento de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 1.9.NOV.2004

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS



MEMORIA
Nº 1
Rruce

TEXTO ACTUAL

**Art. 120.16.d Condiciones de ordenación, ocupación y volumen.
Sótanos y semisótanos.**

16.- Sótanos y semisótanos.

- D/ Se permite la Construcción de sótano, sin que su superficie entre en el computo de la Edificabilidad Máxima sobre Solar, permitida por cada una de las Normas, con las siguientes limitaciones:
- Podrá construirse, como máximo, un nivel de sótano, hasta una profundidad máxima de 4 mts. y con ocupación total del solar.
 - Cuando existan patios de manzana, el sótano sólo podrá ocupar el 70 % de aquellos.
 - El sótano podrá destinarse a los usos siguientes: almacén, trasteros, garajes (aparcamientos) y cuartos de basura o de instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, contadores y centro de transformación). No se autorizan viviendas.

19 NOV. 2004



COMISION DE ORDENACION URBANA

JUSTIFICACIÓN

Al existir otras Normativas que controlan el uso con seguridad de los locales situados en planta sótano, se propone ampliar los usos, a los vinculados al de los locales en planta baja, cumpliendo el resto de Normativas que le sean de aplicación.

TEXTO PROPUESTO

**Art. 120.16.d Condiciones de ordenación, ocupación y volumen.
Sótanos y semisótanos**

El sótano podrá destinarse a los usos siguientes: almacén, trasteros, garajes (aparcamientos) y cuartos de basura o de instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, contadores y centro de transformación), también podrán destinarse a los usos comerciales existentes en planta baja como ampliación de ésta y cumpliendo las normativas sectoriales que le sean de aplicación. No se autorizan viviendas.

M O D I F I C A C I Ó N N ° 3

TEXTO ACTUAL

Art. 121 Condiciones de Seguridad e Higiénicas

No hay mención a pozos

JUSTIFICACIÓN

En el texto actual no se hace mención de las condiciones de seguridad de los pozos existentes tanto en suelo Urbano como en el resto, es por lo que se propone a la vista de los accidentes que se producen, especialmente en niños, la introducción de un nuevo epígrafe en las condiciones de seguridad.

TEXTO PROPUESTO

Art. 121 A. 8. Condiciones de Seguridad e Higiénicas

Todos los pozos deberán estar equipados con sistemas de protección tales como brocales, tapas, rejillas, vallados o casetas de modo que por su diseño y resistencia de los materiales empleados, así como los cierres previstos, se impida el acceso a los mismos por personas no autorizadas, teniendo en cuenta la posibilidad de que éstos sean niños para evitar posibles accidentes.

Secretaría de la Comisión Tral. de
Urbanismo de fecha 19 NOV 2004



LA SECRETARIA DE LA
COMISION DE URBANISMO
[Signature]

M O D I F I C A C I Ó N N ° 4

TEXTO ACTUAL

Art. 125 Escaleras

Las escaleras de uso público tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros(1,20 m.)...

JUSTIFICACIÓN

- Se propone reducir la anchura mínima a 1,1 metros dado que el máximo de altura de los edificios que se puedan construir es 2 alturas más el aprovechamiento bajocubierta. La dimensión de la escalera estará también afectada por otras normativas sectoriales (incendios, accesibilidad) que harán aumentar el tamaño cuando sea necesario. Igualmente se propone regular las medidas de seguridad que éstas han de cumplir, vinculándolas a otra Normativa.

TEXTO PROPUESTO

Art. 125 Escaleras

Las escaleras de uso público tendrán un ancho mínimo de un metro diez (1,10 m.), y se estará a lo dispuesto en las normativas de accesibilidad y sectoriales que le afecten. . .

En lo referente a las condiciones de seguridad de las escaleras, se cumplirán al menos las condiciones señaladas como obligatorias en las viviendas de Promoción Pública.

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE COCA. MEMORIA

M O D I F I C A C I Ó N N º 5



LA SECRETARIA DE LA
COMISIÓN DE URBANISMO

[Handwritten signature]

TEXTO ACTUAL

Art. 165.4 Condiciones de localización de edificios destinados a la estabulación de ganados y vertidos de explotaciones ganaderas.

- 4.- La Ordenanza Municipal para la regulación de vertido de purines y granjas de explotación intensiva aprobada en la sesión celebrada el día 11 de Marzo de 1.996, establece lo siguiente:

Capítulo 1º. Sobre la limitación del número de cabezas por explotación. En granjas porcinas, el número de madres con sus respectivos ciclos, no podrá superar un máximo de 200 cabezas por explotación.....

Se transcribe la totalidad de la Ordenanza vigente a la aprobación de las Normas Subsidiarias.

JUSTIFICACIÓN

- Se propone modificar las Normas en el sentido de no transcribir la Ordenanza en vigor, ya que ésta puede ser modificada (se ha modificado recientemente B.O.P. de 23 de febrero de 2004), poniendo únicamente que se cumplirá la Ordenanza en vigor.

TEXTO PROPUESTO

Art. 165.4 Condiciones de localización de edificios destinados a la estabulación de ganados y vertidos de explotaciones ganaderas.

- 4.- Será de obligado cumplimiento la Ordenanza Municipal para la regulación de vertido de purines y granjas de explotación intensiva que esté en vigor en la fecha de aprobación de la solicitud de Licencia.

2. CUBIERTAS**M O D I F I C A C I Ó N N ° 6**LA SECRETARIA DE LA
COMISION DE URBANISMO
*[Firma]***JUSTIFICACIÓN**

El Ayuntamiento pretende cambiar la tendencia actual de abandono del Suelo Urbano consolidado para instalarse en los nuevos ensanches. Para ello aprobó una Ordenanza en la que se bonifica el Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras. La bonificación llega al 40% en el Casco Antiguo. Esta reducción no ha sido suficiente para cambiar la tendencia, ya que la población valora más la libertad de diseño y mayor aprovechamiento que se produce en otras áreas de la población. La solución que ahora se plantea, a través de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, es permitir la construcción de buhardillas bajocubierta, que permitirían un aprovechamiento real de la planta.

RESUMEN DE LA PROPUESTA: Permitir la construcción de buhardillas en el bajocubierta.

VIGENTE**TEXTO ACTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS****Art. 120.****Condiciones de ordenación, ocupación y volumen.**

12.- **Por encima de la altura máxima** podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Cubiertas con faldones o tejado inclinado. Los vacíos comprendidos entre el forjado de la última planta del edificio y los faldones inclinados constituyentes del tejado podrán ser utilizados para uso vividero, pero unidos a la vivienda del piso inmediato, y como trasteros al servicio de las viviendas, estos tendrán una dimensión superficial máxima de 15 metros cuadrados.

La pendiente máxima de la cubierta no podrá sobrepasar el cuarenta y cinco por ciento (45 %), siendo el arranque del faldón, desde el plano horizontal definido por el forjado del techo de la planta alta, con una altura de cumbrera máxima de 3,80 metros de altura, sobre dicho plano horizontal.

La pendiente mínima será del veinte por ciento (20 %).

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetones de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 2,70 m. sobre la altura de la cornisa.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la edificación del MOPTMA, y en su defecto, el buen hacer constructivo.

Art. 132. Condiciones a la forma y materiales.

- 5.- Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas sin antepecho, según sea la situación de la edificación en la manzana y las soluciones compositivas tradicionales del entorno. En el casco antiguo se prohíben los faldones verticales y similares. El volumen comprendido entre el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta podrá ser ocupada por una única planta habitable. Para la iluminación y ventilación de esta planta desván, podrán utilizarse ventanas inclinadas en el mismo plano de cobertura. **En el suelo destinado a la Ampliación del Casco, se podrá, además, utilizar, buhardas, que no superen una tercera parte de la longitud de la cubierta.**

Las construcciones permitidas por encima de las cubiertas deberán constituir un todo integrado con la solución arquitectónica total de la edificación.

Los materiales de cubrición serán de teja de material cerámico, preferentemente de teja árabe colocada a canal, prefiriéndose la teja vieja a la nueva y dentro de éstas las de tejar. Prohibiéndose los materiales vistos de fibrocemento, la teja de hormigón de tonos oscuros.

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Este documento se ajusta a las prescripciones establecidas en el acuerdo de la Comisión Ter. de Urbanismo de fecha 19 NOV. 2004

MODIFICACIÓN PROPUESTA



LA SECRETARIA DE LA
COMISION DE URBANISMO

TEXTO PROPUESTO NORMAS SUBSIDIARIAS

Art. 120. Condiciones de ordenación, ocupación y volumen.

- 12.- **Por encima de la altura máxima** podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Cubiertas con faldones o tejado inclinado. Los vacíos comprendidos entre el forjado de la última planta del edificio y los faldones inclinados constituyentes del tejado podrán ser utilizados para uso vividero, independientes, o unidos a la vivienda del piso inmediato, siempre cumpliendo con las condiciones de habitabilidad; o como trasteros al servicio de las viviendas, estos tendrán una dimensión superficial máxima de 15 metros cuadrados.

La pendiente máxima de la cubierta no podrá sobrepasar el cuarenta y cinco por ciento (45 %), teniendo el arranque del faldón una altura máxima que será la definida en estas Normas como altura máxima de la edificación, con una altura de cumbrera máxima de 3,80 metros de altura, sobre dicho plano horizontal.

La pendiente mínima será del veinte por ciento (20 %).

Art. 132.

Condiciones a la forma y materiales.

- 5.- Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas sin antepecho, según sea la situación de la edificación en la manzana y las soluciones compositivas tradicionales del entorno. En el casco antiguo se prohíben los faldones verticales y similares. El volumen comprendido entre el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta podrá ser ocupada por una única planta habitable. Para la iluminación y ventilación de esta planta desván, podrán utilizarse ventanas inclinadas en el mismo plano de cobertura. *Se podrá, además, utilizar, buhardas, que no superen una tercera parte de la longitud de la cubierta. Cada buharda no podrá tener una longitud hacia fachada superior a 1,40 metros y su altura exterior tampoco superará la citada cifra. En la zona afectada por el Plan Especial, se estará a lo que éste determine.* Las construcciones permitidas por encima de las cubiertas deberán constituir un todo integrado con la solución arquitectónica total de la edificación.
- Los materiales de cubrición serán de teja de material cerámico, o *imitación de la teja cerámica roja*, preferentemente de teja árabe colocada a canal, prefiriéndose la teja vieja a la nueva y dentro de éstas las de tejar. Prohibiéndose los materiales vistos de fibrocemento y la teja de hormigón de tonos oscuros.

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Este documento se ajusta a las prescripciones establecidas en el acuerdo de la Comisión Ter. de Urbanismo de fecha 19 NOV. 2004



LA SECRETARIA DE LA
COMISIÓN DE URBANISMO

3. NORMA 3, CAPÍTULO III. AMPLIACIÓN DEL CASCO URBANO**M O D I F I C A C I Ó N N ° 7****TEXTO ACTUAL****Art. 194. Dimensiones de las parcelas.**

Se admitirá la parcelación existente, demostrable administrativamente, antes de la entrada en vigor del presente documento urbanístico. Exigiéndose para la nueva parcelación, con carácter general, las dimensiones que a continuación se indican, subordinadas a las que específicamente se determine en la ficha de desarrollo urbanístico:

GRADO I

- a) Parcela mínima de 100 m².
- b) Frente mínimo a fachada de 5,75 metros. En el caso de vivienda en hilera, la longitud máxima de toda la fachada será de 40 metros.

GRADO II

- c) Parcela mínima de 250 m².
- d) Frente mínimo a fachada de 10 metros.
- e) Cuando el suelo urbano se encuentre en una zona en pinares consolidados, la parcela mínima será de 500 m², con el grado de ocupación máximo del 35 %.

JUSTIFICACIÓN

- Se propone que en las parcelas con pinos pinaster agotados por la resinación, éstos se puedan sustituir sin limitar más la superficie de parcela.

TEXTO PROPUESTO**Art. 194. Dimensiones de las parcelas.**

- f) En lo especificado en el apartado anterior, existirá la excepción de las parcelas arboladas por Pinus Pinaster, resultantes del desarrollo de las Unidades de Actuación, en las que agotados dichos pinos por las labores de resinación, se podrán quitar por el peligro de caída sobre las construcciones y sustituir por Pinus Pinea con ejemplares de una envergadura de al menos 3 metros. En parcelas de 250 m² se colocarán un mínimo de 4 ejemplares. Cumpliendo esta condición la parcela mínima se podrá reducir su superficie de 500 m² a 250 m² en los lugares fijados al comienzo del epígrafe y dándose las circunstancias especificadas.
- g) Además, dado que las posibles parcelas en las que se pueda dar éste caso, se encuentran dentro de Unidades de ejecución, el Proyecto de Actuación al especificar que se acoge a este apartado, deberá justificar el incremento de espacios públicos que se ceden por el aumento de densidad que se produce al pasar de parcelas de 500 m² a parcelas de 250 m².

TEXTO ACTUAL

Art. 196. Retranqueos.

GRADO I

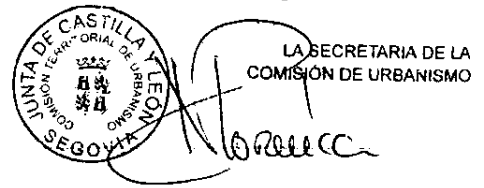
Alineación de fachada. Se admite el retranqueo de la alineación del vial, si se hace en la totalidad de su frente de fachada, y se deja materializada la alineación del mismo. El retranqueo, cuando exista, mínimo, de la edificación a cualquier lindero será de 3 m. Excepto en el caso de viviendas pareadas o adosadas.

GRADO II

- * Se retranquearán las edificaciones respecto a la alineación de la calle, quedando determinada dicha alineación por medio de algún elemento separador, como pueden ser vallas, bancos, jardines, etc.
- * Los retranqueos en **edificaciones pareadas** respecto de la alineación oficial, será de 3 m.; respecto de linderos laterales de 3 m. y del lindero posterior a la fachada 4 m.
- * En **edificaciones aisladas** los retranqueos mínimos serán de 3 m. a linderos y a la alineación de fachada y de 4 metros al lindero posterior.
- * La separación entre edificios aislados de una misma parcela serán de la 2/3 de su altura, con un mínimo de 3 m.
- * Exclusivamente y para aquellas parcelas existentes en el momento de la redacción de estas Normas, que tengan un fondo inferior a 14 m., se permitirá eliminar el retranqueo posterior y el retranqueo a fachada será de 3 m. Así mismo las parcelas que tengan un ancho inferior a 14 metros se les permitirá adosarse a medianera.

JUSTIFICACIÓN

- Se propone dejar libre la medida del retranqueo, en Grado I, dado que su realización es opcional; y suprimiéndolo, se considera que mejorarán las soluciones arquitectónicas.
- Se propone ampliar las posibilidades en parcelas existentes, permitiendo que se adosen las edificaciones a la medianera en parcela con un ancho hasta 18 metros.
- La Ordenanza Ampliación del Casco en Grado II, se aplica en las zonas de suelo urbano más alejadas del centro de la población, afectadas por Unidades de Ejecución, aunque en algunos casos sea Suelo Urbano ya consolidado con deficiencias en las dotaciones urbanísticas. En muchas ocasiones el suelo ya está parcelado e incluso existen bastantes viviendas ya edificadas.
- En todo el Municipio existe la tradición de realizar pequeñas construcciones, en general al fondo de la parcela o corral, para el almacenaje de leña para propio consumo, garaje, o trastero. La Ordenanza A.C.II, estando prevista para las viviendas de mayor tamaño y por tanto mayores dotaciones, al marcar retranqueos por



todos sus linderos, salvo en el caso de pareados, impide por lo general la edificación de estas pequeñas construcciones.

- Para evitar la aparición de cobertizos o zonas de almacenaje desordenado, se pretende ordenar su construcción.

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
Este documento se ajusta a las prescripciones
establecidas en el acuerdo de la Comisión Ter. de
Urbanismo de fecha 19 NOV. 2004

TEXTO PROPUESTO

Art. 196. Retranqueos.



LA SECRETARIA DE LA
COMISION DE URBANISMO

Grado I

Alineación de fachada. Se admite el retranqueo de la alineación del vial, siempre que las medianerías descubiertas queden tratadas como fachada u ocultas por la propia edificación, dejando materializada la alineación oficial con materiales acordes con los de la edificación que se proyecta y cumpliendo el Art. 132 de ordenanzas estéticas. En caso de producirse vistas frontales, estas estarán a un mínimo de 3 m. de cualquier otra propiedad.

GRADO II

- * Se retranquearán las edificaciones respecto a la alineación de la calle, quedando determinada dicha alineación por medio de algún elemento separador, como pueden ser vallas, bancos, jardines, etc.
- * Los retranqueos en **edificaciones pareadas** respecto de la alineación oficial, será de 3 m.; respecto de linderos laterales de 3 m. y del lindero posterior a la fachada 4 m.
- * En **edificaciones aisladas** los retranqueos mínimos serán de 3 m. a linderos y a la alineación de fachada y de 4 metros al lindero posterior.
- * La separación entre edificios aislados de una misma parcela serán de la 2/3 de su altura, con un mínimo de 3 m.
- Exclusivamente y para aquellas parcelas existentes en el momento de la redacción de estas Normas, que tengan un fondo inferior a 14 m., se permitirá eliminar el retranqueo posterior y el retranqueo a fachada será de 3 m. Así mismo las parcelas que tengan un ancho inferior o igual a 18 metros se les permitirá adosarse a medianera.
- Excepcionalmente, y únicamente para construcciones auxiliares con destino a garaje o almacén, se permitirá el adosamiento a linderos con las siguientes condiciones:
 - OCUPACIÓN : Máximo el 10% de la superficie de la parcela.
 - ALTURA: Máximo 3 metros en los linderos y 3, 5 metros en cualquier punto.
 - ACABADOS: Se realizarán en calidad similar a la vivienda, siendo como mínimo revoco o enfoscado y pintado por todos los lados, la cubierta cumplirá con las condiciones estéticas marcadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

M O D I F I C A C I Ó N N º 9**TEXTO ACTUAL****Art. 231. Protección de comunicaciones y servicios.**

- 1.- Corresponde a aquellas zonas de contacto con las vías de tráfico interurbano, canales cauces fluviales, líneas férreas, líneas de suministro, pasos de ganado, instalaciones insalubres, etc., en las que por defenderse, tanto su normal funcionamiento, como futuras ampliaciones o modificaciones o protección higiénica, se requiera un control absoluto de los usos y de la edificación.
- 2.- Las distancias mínimas de separación de las construcciones e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación y al eje de las líneas de comunicación y servicio, medidas en una perpendicular a las mismas, se recogen en el siguiente cuadro:

CLASE DE LÍNEA	De la const. A la Arista exterior.	De los cerramientos	
		A arista	al eje
1. Carreteras y caminos:			
- Nacionales	25 m.	8 m.	-
- Comarcales y locales.	18 m.	8 m.	-
- Provinciales.	18 m.	3 m.	-
- Municipales.	18 m.	-	4 m.

JUSTIFICACIÓN

Se propone definir el ancho de una serie de caminos de forma que su anchura, en algunos casos, sea superior a la marcada de forma genérica por las Normas Subsidiarias. Las anchuras se consideran mínimas, manteniéndose las actuales en los casos que sean superiores a las reguladas.

TEXTO PROPUESTO

El Ayuntamiento regulará la anchura de los caminos, cuando se solicite licencia para cerramiento de fincas colindantes, la anchura se considera mínima, manteniéndose los anchos actuales en los casos en que el actual sea superior al regulado.

Las anchuras y disposiciones que se regulan son las siguientes:

- **Camino de la Hontanilla**, sale del Matadero en dirección Sur del Municipio, anchura mínima 5 metros al eje del Camino, tomando como referencia el eje del Camino en el Plano de las Normas Subsidiarias.
- **Camino de la Alameda**, arranca de suelo urbano como calle Mesonero Mayor de Castilla, tendrá una anchura mínima de 5 metros al eje del camino, tomando como referencia la última vivienda en suelo urbano de la acera de los pares.

Dado que con anterioridad al año 1995 se dieron licencias de cerramiento y construcción en el tramo comprendido entre el camino que accede a las naves ganaderas de Herederos de Galán hasta el final de la primera finca cercada en los años 70, lugar donde comienza el bosque de pino pinaster, que imposibilitan que en el tramo se pueda dejar la anchura prevista, se mantendrán las alineaciones actuales. En este tramo se prohíbe el aparcamiento.

- **Camino de Bernardos**, anchura mínima, 5 metros al eje del camino.
- **Camino de los Huertos o del Cerruco**, anchura mínima, 5 metros de ancho al eje del camino, coincidiendo con los planos de las Normas Subsidiarias.
- **Paso de los Frailes**, anchura mínima, 5 metros de ancho al eje del camino.
- **Camino de Moraleja**, anchura mínima 6 metros al eje del camino, tomada la alineación desde la de las fachadas de las naves de Copese y Embutidos Eresma.
- **Camino de los Huertos**, anchura mínima, 5 metros a eje del camino salvo la zona que aparece en los planos de las Normas Subsidiarias.
- **Camino al despeñadero**, desde el Camino de Moraleja, 4 metros al eje del camino.
- **Camino del puente del Río Voltoya** a la carretera de Nava de la Asunción, parte de la curva del manantial junto al pinarillo y sale a la carretera de Nava pasando por el despeñadero y entroncando en la carretera de Nava frente al Pinar de los Alisos. Anchura mínima 6 metros al eje.

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Este documento se ajusta a las prescripciones establecidas en el acuerdo de la Comisión Ter. de Urbanismo de fecha 19 NOV. 2004

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO. MEMORIA



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO

W. Rauce

MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO DEL DOCUMENTO N° 3: NORMATIVA URBANÍSTICA. ANEJO N° 1: FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y EN LOS PLANOS CORRESPONDIENTES DE ORDENACIÓN EN LO REFERENTE A LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

M O D I F I C A C I O N N ° 1 0

JUSTIFICACIÓN

El objetivo que tenía la integración de las parcelas en una Unidad de Ejecución, era el que se realizasen las infraestructuras urbanísticas con una distribución equitativa de los costes. La realidad es que lo único que se ha conseguido en la Unidad de Ejecución 13-A, es paralizar su posible desarrollo por las dificultades que tiene poner de acuerdo a muchos vecinos y en unas circunstancias muy diferentes, dado que ya existen bastantes viviendas construidas. La presente Modificación Puntual de las Normas pretende que se pueda desarrollar la zona, y se cumplan los objetivos de dotar el área de todas las infraestructuras urbanísticas y que todas las parcelas en él integradas cumplan con las condiciones de solar.

Para dar solución a los problemas que pudieran surgir al no estar completadas las infraestructuras urbanísticas, en algunas zonas del Municipio, el Ayuntamiento aprobó recientemente la Ordenanza que regula las Contribuciones Especiales. Esto, más la obligatoriedad del aval para garantizar que se completa la urbanización en las nuevas Licencias, asegura que la urbanización de la zona quedará completada.

Esta modificación no afectará a la ordenación general del Municipio.

4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

La ordenanza de aplicación es Ampliación del Casco Urbano en Grado II, que se considera adecuada y no es objeto de esta Modificación, sus principales parámetros son los siguientes:

PARCELA MÍNIMA	250 m2
FRENTE MÍNIMO	10 metros.
RETRANQUEO	3 metros a fachada, y linderos laterales y 4 a lindero posterior.
EDIFICABILIDAD	1,1 m2 techo/m2 suelo.

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Este documento se ajusta a las prescripciones establecidas en el acuerdo de la Comisión Ter. de Urbanismo de fecha 10 NOV. 2004

TEXTO PROPUESTO

Desaparece la U-E-13-A (Ver planos)

En cuanto a la Ordenanza de aplicación, ya se han propuesto pequeñas modificaciones en su articulado.



LA SECRETARIA DE LA
COMISIÓN DE URBANISMO

M O D I F I C A C I Ó N N º 1 1

MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 12-A Y 12-B

JUSTIFICACIÓN

Estas Unidades de Ejecución abarcan dos manzanas, la primera es en parte suelo Urbano consolidado, de hecho se encuentra el Polideportivo Municipal cubierto. Esta zona fue objeto de un convenio urbanístico para la construcción del Polideportivo, por el que se cambio la disposición de las parcelas Municipales y particulares, de forma que se facilitase la construcción del Polideportivo, y se regularizaran las fincas, quedando todas ellas como suelo Urbano consolidado.

El objetivo de la modificación del ámbito de la Unidad de Ejecución, es dejar fuera de ella las parcelas catastrales 2631102 y 2631103, quedando el nuevo límite de la Unidad a dos metros de la alineación marcada en las Normas para esas parcelas. La calle marcada en sus seis metros restantes quedan dentro de las Unidades 12-A y 12-B.

Por otra parte, la finca incluida en la U.E. 12-A, en la que se encuentra una vivienda, no está incluida en su totalidad dentro de la Unidad, por lo que sus propietarios, han solicitado la inclusión de la totalidad de la finca. Se considera que la inclusión de la totalidad de la finca facilitará la apertura de la totalidad de la calle que la separa de la U.E. 13-C, y que en parte no está incluida en ninguna Unidad.

Esta modificación no afectará a la ordenación general del Municipio.

4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

La ordenanza de aplicación es Ampliación del Casco Urbano en Grado II, que se considera adecuada y no es objeto de esta Modificación, sus principales parámetros son los siguientes:

PARCELA MÍNIMA	250 m2
FRENTE MÍNIMO	10 metros.
RETRANQUEO	3 metros a fachada, y linderos laterales y 4 a lindero posterior.
EDIFICABILIDAD	1,1 m2 techo/m2 suelo.

TEXTO PROPUESTO

Salen de la Unidad de Ejecución las parcelas catastrales 2631102 y 2631103, quedando el límite de las unidades en el centro de la calle que las separa del suelo urbano consolidado. Se incluye la totalidad de la finca en la que se encuentra la vivienda. (Ver planos)

En cuanto a la Ordenanza de aplicación, será la misma A.C. II, sobre la que ya se han propuesto pequeñas modificaciones en su articulado.

Como ya se ha dicho, es obligatorio la presentación de aval para garantizar que se completa la urbanización en las nuevas Licencias, cuando no se encuentra completada la urbanización, con lo que se asegura que la urbanización de la zona quedará terminada.

C O N C L U S I Ó N :

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento recoge la justificación de la propuesta y los planos que la desarrollan.

En todo lo no expresado en la presente Modificación, estará en vigor las Normas Subsidiarias.

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Este documento se ajusta a las prescripciones establecidas en el acuerdo de la Comisión Ter. de Urbanismo de fecha 19 NOV. 2004



LA SECRETARIA DE LA
COMISIÓN DE URBANISMO

Texto Refundido

En Coca, a 14 de diciembre de 2004

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read "M. Maricalva".

Fdo. Miguel Maricalva Arranz
Arquitecto Colegiado nº 2141