

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE COCA S E G O V I A PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE COCA

NORMATIVA URBANÍSTICA

DILIGENCIA La extiendo y la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

SECRETARÍA DE LA SECRETARÍA



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
MARZO 2003

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L. Arquitectura y Urbanismo
Jesús Rueda - M^ª Angeles Vega, arquitectos www.ruedavega.com

Junta de
Castilla y León

**AYUNTAMIENTO DE
LA VILLA DE COCA
SEGOVIA**

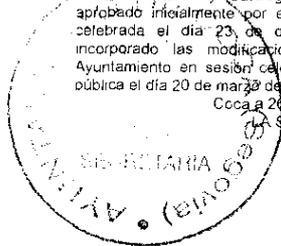
**PLAN ESPECIAL DE
PROTECCIÓN, REFORMA
INTERIOR Y CATÁLOGO
DEL CONJUNTO
HISTÓRICO**

NORMATIVA

DILIGENCIA: La extiende yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003

LA SECRETARIA



APROBADA POR LA COMI-
SION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN SESION
DE 30 Abril 2003

LA SECRETARIA DE LA
COMISION

Natalia Flores Loranca

MARZO 2003

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	6
1.	DETERMINACIONES GENERALES	1
1.1	MARCO LEGAL.	1
1.2	ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN.	1
1.3	CONTENIDO DOCUMENTAL.	1
1.4	VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.	2
1.4.1	VIGENCIA.	2
1.4.2	MODIFICACIÓN.	2
1.4.3	SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.	2
1.5	EFFECTOS.	2
1.5.1	PUBLICIDAD.	2
1.5.2	OBLIGATORIEDAD.	3
1.5.3	EJECUTIVIDAD.	3
1.6	AFECCIONES; NORMATIVA COMPLEMENTARIA.	3
1.6.1	NORMATIVA BÁSICA.	3
1.6.2	NORMATIVA SECTORIAL.	3
1.7	NORMAS DE INTERPRETACIÓN.	4
2.	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	6
2.1	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	6
2.1.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	6
2.1.2	CALIFICACIÓN DEL SUELO.	7
2.2	REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.	7
2.2.1	REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR.	7
2.2.2	EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.	8
2.2.3	EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	9
2.2.4	URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.	9
2.3	DEBERES DE URBANIZACIÓN.	10
2.3.1	CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN	10
2.3.2	INCUMPLIMIENTO.	11
2.4	OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.	11
2.5	INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	11
2.5.1	EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.	12
2.5.2	EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.	12
2.5.3	EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.	12
2.5.4	USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	13
3.	DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	14
3.1	CONDICIONES GENERALES.	14
3.2	REQUISITOS PREVIOS.	14
3.3	TIPOS DE ACTUACIÓN.	14
3.4	ACTUACIONES INTEGRADAS.	15
3.4.1	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.	15

LA SECRETARIA
 DEPARTAMENTO TERRITORIAL DE
 PLANEAMIENTO EN SESION
 DE 30 ABRIL 2003
 Natanael Pérez Loranca

DILIGENCIA: La extiende yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

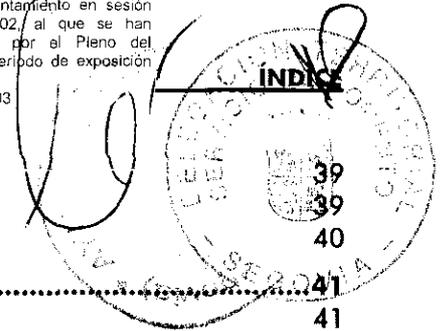
ÍNDICE

NORMAS URBANISTICAS

3.5	ÁMBITOS DE REHABILITACIÓN.	15
3.5.1	ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA	15
3.6	ACTUACIONES SINGULARES.	15
3.6.1	ESPACIOS PÚBLICOS.	15
3.6.2	OTRAS ACCIONES ESTRUCTURANTES.	16
3.6.3	APARCAMIENTOS	16
3.6.4	PROYECTOS DE ACTUACIÓN.	16
3.6.5	SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	16
4.	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.	17
4.1	OBJETO Y CONTENIDO.	17
4.2	NORMAS GENERALES.	17
4.3	NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN.	18
4.3.1	CONDICIONES ESPECIALES PARA LA VIVIENDA EN LOS PROYECTOS DE REHABILITACIÓN.	18
4.3.2	FACHADAS.	18
4.3.3	HUECOS EN LA EDIFICACIÓN.	19
4.3.4	CERRAMIENTOS DE PARCELA.	20
4.3.5	PLANTA BAJA Y LOCALES COMERCIALES.	21
4.3.6	CUERPOS VOLADOS.	21
4.3.7	ELEMENTOS ADOSADOS A LA EDIFICACIÓN	23
4.3.8	CUBIERTAS.	24
4.3.9	ALEROS DE CUBIERTA.	24
4.3.10	SOPORTALES.	24
4.3.11	PASAJES.	27
4.4	TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN.	27
4.4.1	RESTAURACIÓN.	27
4.4.2	CONSERVACIÓN	28
4.4.3	CONSOLIDACIÓN.	28
4.4.4	REHABILITACIÓN.	28
4.4.5	REESTRUCTURACIÓN.	29
4.4.6	RECONSTRUCCIÓN.	29
4.4.7	DEMOLICIÓN.	29
4.4.8	ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO.	29
5.	NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS	30
5.1	REGULACIÓN DE USOS	30
5.2	TIPOS DE USOS	30
5.2.1	USO PREDOMINANTE.	30
5.2.2	USO COMPLEMENTARIO.	30
5.2.3	USO PROHIBIDO.	30
5.3	CLASES DE USOS	30
5.3.1	USOS PERMITIDOS.	30
5.3.2	USOS PROHIBIDOS.	31
5.4	REGULACIÓN DE LOS USOS.	31
5.4.1	USO RESIDENCIAL.	31
5.4.2	USO DOTACIONAL.	31
5.4.3	USO INDUSTRIAL.	31
5.4.4	USO DE APARCAMIENTO.	31
5.4.5	USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	35
6.	NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	36
6.1	URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.	36
6.1.1	CONDICIONES DE DISEÑO.	36
6.1.2	ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA	37

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA



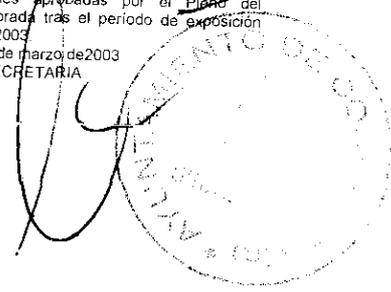
NORMAS URBANISTICAS

6.2	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	
6.2.1	RECOMENDACIONES GENERALES	39
6.2.2	LUMINARIAS.	39
		40
7.	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....	41
7.1	ALCANCE Y CONTENIDO	41
7.1.1	OBJETO.	41
7.1.2	CLASES.	41
7.1.3	RESPONSABILIDADES.	41
7.2	PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL	42
7.2.1	PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.	42
7.3	PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO	42
7.3.1	CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.	42
7.3.2	CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.	42
7.3.3	ANUNCIOS.	42
7.3.4	SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.	43
7.3.5	TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.	44
7.3.6	OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.	44
7.3.7	SERVIDUMBRES URBANAS.	44
7.3.8	SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.	44
7.3.9	VEGETACIÓN.	45
7.4	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.	45
7.4.1	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN	45
7.4.2	PROTECCIÓN DE EMBLEMAS, BLASONES, Y OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO.	46
7.4.3	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.	46
8.	NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.....	47
8.1	PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.	47
8.1.1	NIVEL DE PROTECCIÓN 1. PROTECCIÓN INTEGRAL	47
8.1.2	NIVEL DE PROTECCIÓN 2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.	48
8.1.3	NIVEL DE PROTECCIÓN 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL.	49
8.1.4	ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.	50
8.2	PROTECCIÓN DE PARCELAS.	50
8.2.1	NIVEL 1º. PROTECCIÓN GLOBAL (G).	50
8.2.2	NIVEL 2º. PROTECCIÓN PARCIAL (P1 A P10).	50
8.3	PROTECCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS SINGULARES.	51
8.3.1	CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN OBRAS EN EL VIARIO Y ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS.	52
8.3.2	CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS.	52
8.3.3	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN CON FACHADA A ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS.	52
8.4	PROTECCIÓN DE CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS.	53
9.	NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	54
9.1	NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN SUELO URBANO.	54
9.1.1	ZONA A: PROTECCIÓN INTEGRAL.	54
9.1.2	ZONA B: PROTECCIÓN SECUNDARIA	55
9.1.3	ZONA C: PROTECCIÓN PREVENTIVA	58
9.2	NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN SUELO RÚSTICO.	61
9.2.1	ZONIFICACIÓN:	61
10.	ZONAS DE ORDENANZA.....	62
10.1	GENERALIDADES	62

10.2 DEFINICIÓN 62
10.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA 62
11. **CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA** 63
11.1 OBJETO Y CONTENIDO 63
11.2 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS. 63



DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA



0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la Normativa del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de la Villa de Coca, provincia de Segovia. El trabajo ha sido contratado por el Ayuntamiento.

El documento recoge los contenidos indicados en la Ley de Patrimonio Histórico Español, Ley de Patrimonio Histórico de Castilla y León, y de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Este documento se complementa con el resto de la documentación que integra el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo.

El documento se ajusta a los contenidos indicados en los artículos 47 a 49 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan Especial.

El Documento de Aprobación Provisional del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de la Villa de Coca ha sido redactado en el mes de Marzo de 2003, una vez concluido el periodo de información pública del Documento de Aprobación Inicial, habiendo intervenido las siguientes personas:

Jesús M^a Rueda Colinas, arquitecto urbanista.

M^a Ángeles Vega González, arquitecto urbanista.

Juan Manuel Gil Martínez, biólogo ambiental.

Pilar Contreras de Vera, socióloga

África Cuadrado Basas, arqueóloga.

José Luis Cortés Santos, arqueólogo.

José Javier de Castro Fernández, documentalista – historiador.

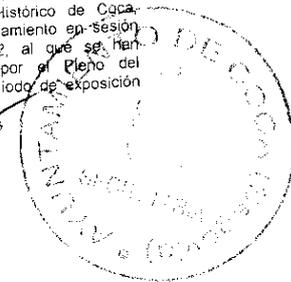
Ángel Sánchez Fernández, arquitecto.

Vanessa Vidal Juárez, estudiante de arquitectura.

Cristina Maestre Alonso, delineante.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

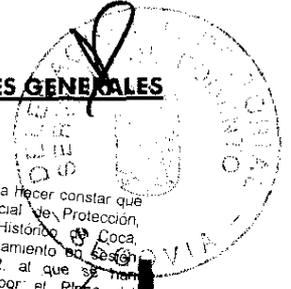
Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA



1. DETERMINACIONES GENERALES.

DILIGENCIA La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

**1.1 MARCO LEGAL.**

El presente Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de la Villa de Coca, se redacta inscrito en el ordenamiento urbanístico vigente en cumplimiento del artículo 43 de la Ley 12/ 2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y del artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Dichos artículos determinan la obligación para el municipio de redactar un Plan Especial de Protección para los conjuntos objeto de esta declaración, que en el caso de la Villa de Coca fue establecida en virtud del "Decreto de 3 de junio de 1931, del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes, relativo a Monumentos Histórico – Artísticos pertenecientes al Tesoro Artístico Nacional".

El Plan Especial se redacta como desarrollo de las Normas Subsidiarias de Coca, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en su reunión de fecha 30 de marzo de 2001, cuyo contenido remite a esta figura de desarrollo a los efectos de concreción de la ordenación urbanística del conjunto histórico. Así pues, se trata de un instrumento de planeamiento tipificable conforme a lo definido en los artículos 47 a 49 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Su contenido y determinaciones se ajustan a lo establecido en el artículo 51 de dicha Ley.

En todos los aspectos no previstos por la documentación de este Plan Especial, serán de aplicación los preceptos correspondientes de las Normas Subsidiarias de Coca, con la salvedad de las Ordenanzas Zonales del ámbito del Plan Especial, que conforme al carácter transitorio con el que las propias Normas Subsidiarias las definen, quedarán sin efecto a la entrada en vigor de este Plan Especial. Lógicamente, también se exceptúan de aplicación todos aquellos preceptos de las Normas Subsidiarias que son objeto de matización o alteración en la Normativa del Plan Especial.

1.2 ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN.

El contenido de esta Normativa, y las determinaciones establecidas en los restantes documentos gráficos o literarios del Plan Especial, son de aplicación al ámbito de Plan Especial señalado en los Planos de Ordenación. Dicho ámbito coincide básicamente con el área definida como Bien de Interés Cultural, trazado de la muralla, si bien incluye algún suelo externo a dicha delimitación para incorporar algunas actuaciones complementarias.

1.3 CONTENIDO DOCUMENTAL.

Este Plan Especial está integrado por los siguientes documentos:

1. Información Urbanística, recogida en documento anexo, que se desarrolla en una Memoria y 17 documentos gráficos o planos.
2. Memoria Vinculante, descriptiva y justificativa del Plan Especial.
3. Planos de Ordenación.
4. Normativa Urbanística.

DILIGENCIA: La extiende yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno de Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

ETERMINACIONES GENERALES



NORMAS URBANISTICAS

5. Estudio económico financiero.
6. Catálogo de protección, que incluye Fichero con la descripción de los elementos incluidos en él.

Los documentos incluidos en el apartado nº 1 tienen carácter informativo, mientras que el resto tiene carácter normativo vinculante.

1.4 VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

1.4.1 VIGENCIA.

El presente Plan Especial entrará en vigor a partir de la fecha de la última de las publicaciones del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y en el de Castilla y León. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

1.4.2 MODIFICACIÓN.

Cuando las circunstancias lo hagan necesario, se podrán modificar algunas de las determinaciones de este Plan Especial de acuerdo con lo que establece el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y previa justificación expresa.

1.4.3 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Territorial de Urbanismo, y previos los trámites oportunos, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender la vigencia del presente Plan Especial en la forma y plazos y efectos señalados en el Art. 56.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su modificación.

1.5 EFECTOS.

El presente Plan Especial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

1.5.1 PUBLICIDAD.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación Plan Especial, así como a solicitar por escrito información sobre régimen aplicable a una finca.

1.5.2 OBLIGATORIEDAD.

El Plan Especial, en su ámbito de aplicación, obliga o vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y



determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

1.5.3 EJECUTIVIDAD.

La ejecutividad del planeamiento implica que al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el Plan Especial al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en el artículo 60 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y concordantes.

1.6 AFECCIONES; NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo no regulado por esta Normativa Urbanística, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

1.6.1 NORMATIVA BÁSICA.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones. (BOE nº 89, de 14 de abril de 1998).
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (B.O.C. y L. nº 70, de 15 de abril de 1999).
- Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo, de Castilla y León.
- Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

1.6.2 NORMATIVA SECTORIAL.

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

I. PATRIMONIO.

- A. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrado el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

LA SECRETARIA



- B. Decreto 573/1963, de 14 de marzo, sobre blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.
- C. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.
- D. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

II. ACTIVIDADES Y MEDIO AMBIENTE.

- A. Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, de Castilla y León; y el Reglamento para su Aplicación (Decreto de 14 de julio de 1994).
- B. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- C. Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.
- D. Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- E. Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

MEDIO FÍSICO Y ESPACIOS NATURALES.

- A. Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Reglamento que la desarrolla (R.D. 2876/1978, de 3 de Noviembre).

ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

- A. Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.
- B. Ley (estatal) 15/1995, de 30 de Mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

V. OTRAS.

- A. Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.
- B. Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- C. Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- D. Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial.

1.7 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan Especial corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

DILIGENCIA. La exhorto yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Catálogo del Conjunto Histórico en sesión de el día 23 de diciembre de 2002, al pleno del Ayuntamiento de Coca, Segovia, por el que se han aprobado las modificaciones aprobadas por el pleno del Ayuntamiento de Coca, Segovia, celebrada en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2003, incorporado en sesión celebrada el día 20 de marzo de 2003, y publicado el día 20 de marzo de 2003. COCA, LA SECRETARIA

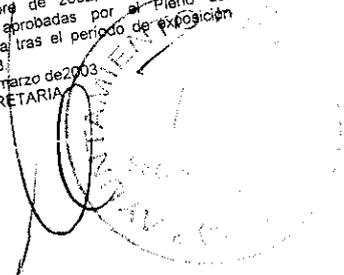


Las determinaciones del presente Plan Especial, se interpretarán con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y la Normativa Urbanística (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

DILIGENCIA: La extiende yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003.
LA SECRETARIA





DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Conforme al Título II de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Plan Especial regula diferenciadamente para cada suelo de su ámbito de aplicación el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística que las Normas Subsidiarias vigentes establecen sobre el territorio.

2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El ámbito del presente Plan Especial incluye Suelos clasificados por las Normas Subsidiarias de Coca como Suelo Urbano y como Suelo Rústico de Protección Arqueológica. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo incluidos en el ámbito del Plan Especial se ajusta a los criterios de los artículos 8, 9 y 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como a los artículos 11, 13 y 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (B.O.C. y L. nº 70, de 15 de abril de 1999):

I. SUELO URBANO.

Conforme al artículo 12 de la Ley 5/99 de Castilla y León, en correspondencia con el 14 de la Ley 6/1998, el presente Plan Especial, en su ámbito, por remisión de las Normas Subsidiarias de Coca diferencia dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- Suelo Urbano no Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, reconociéndose su régimen particular en el Título 10 de esta Normativa.

II. SUELO RÚSTICO.

En el caso del presente Plan Especial incluye en su ámbito unos terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Arqueológica. Conforme al artículo 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos que deben ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:



- Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifican la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deben protegerse para facilitar su recuperación; todo ello conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

2.1.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La calificación del suelo es una segunda subdivisión del territorio a efectos urbanísticos, atendiendo a los distintos usos que las Normas Subsidiarias y el Plan Especial asignan a cada pieza del mismo. Esta subdivisión establece la estructura general y orgánica del territorio diferenciando:

I. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Los Sistemas son aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población (comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, etc.) y que, generalmente, habrán de localizarse en suelo público, conforme al modelo de desarrollo establecido. La definición de estos elementos se recoge en los planos de ordenación del presente Plan Especial, mientras que su régimen específico y clasificación se regula según lo establecido en las Normas Subsidiarias de Coca.

ÁREAS CON ASIGNACIÓN DIFERENCIADA DE USOS E INTENSIDADES.

El Plan Especial establece, en desarrollo de las Normas Subsidiarias, los usos y las intensidades de uso admitidos en cada pieza del territorio municipal, de manera diferenciada para cada clase de suelo:

- A. En Suelo Urbano, el Plan Especial establece una regulación diferenciada por ordenanzas zonales, estableciéndose distintos usos e intensidades de uso y condiciones de aprovechamiento urbanístico diferenciadas para cada zona de ordenanza. Dichas condiciones se recogen en las fichas que integran el Título 10 de la presente normativa.
- B. El Suelo Rústico se regula según lo establecido en las Normas Subsidiarias de Coca, la legislación sectorial de aplicación y las condiciones específicas para protección del Patrimonio Arqueológico reguladas en el Título 9 de la presente Normativa.

2.2 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.

2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR.

En Suelo Urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

Se entenderá que una parcela tiene la condición de solar cuando cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

DILIGENCIA: La extirpando yo, la Secretaria, para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 COCA 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA



1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del Plan Especial. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en las NNSS de Coca.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en las NNSS de Coca.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en las NNSS de Coca.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en las NNSS de Coca.

2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

I. PARCELAS NO AFECTADAS POR ACTUACIÓN AISLADA.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa, podrá concederse directamente licencia de edificación.

II. ACTUACIONES AISLADAS.

Serán objeto de actuaciones aisladas aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado afectadas por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o que deban completar su urbanización para obtener la condición de solar. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la actuación aislada por parte de los propietarios, consistente en el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- A. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento.
- B. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
- C. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

No obstante lo anterior, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrado el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición publica el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA



2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Cuando se trate de una parcela incluida en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

- A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Actuación, Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su no necesidad.
- B. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Urbanísticas o en los Planes que la desarrollen.
- C. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- D. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requieran, habiendo adquirido las parcelas la condición de solar conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.

2.2.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

- A. Que tratándose de suelo incluido en un Sector de Suelo Urbano no Consolidado, se hayan cumplido los requisitos A, B, y C del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
- B. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.

El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

- C. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- D. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

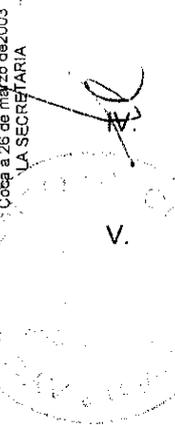
La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta

U/LIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Segovia, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Segovia, celebrado el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el Pleno del Ayuntamiento pública el día 20 de marzo de 2004.

Coca, a 28 de marzo de 2003
LA SECRETARIA



DILIGENCIA. La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 26 de marzo de 2003.



F. Los particulares afectados por obras de urbanización en una actuación, podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

Costes de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoyen las interiores a la actuación, en la forma y cuantía establecida al aprobar el correspondiente Proyecto de Obras o de Urbanización.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

2.3.2 INCUMPLIMIENTO.

Con arreglo a la vigente legislación urbanística, el incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que fijan en el presente Plan Especial podrá dar lugar a:

- A. A la extinción del derecho a urbanizar.
- B. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- C. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

2.4 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

- I. Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.
- II. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.

2.5 INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Las construcciones e instalaciones existentes en el ámbito del Plan Especial con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Especial, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.



2.5.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo.

2.5.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el Título 8 de la presente Normativa Urbanística y en el Catálogo de Protección de este Plan Especial.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

2.5.3 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.

Conforme al artículo 44.2-a de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, y a los efectos de lo previsto en su artículo 64, se incluye el listado de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva del presente Plan Especial, que son expresamente declarados fuera de ordenación:

Nº	ELEMENTO	DIRECCIÓN POSTAL	REF. CATASTRAL
1	Edificio con uso de Bar	Pº de las Olmas	24402-03
2	3º planta de edificio	C/ Eugenio Alonso	24410-02
3	3º planta de edificio	C/ Joaquina Ruiz, 16	25436-33
4	3º planta de edificio	C/ Joaquina Ruiz, 14	25436-32
5	3º planta de edificio	C/ Joaquina Ruiz, 1	25436-25
6	3º planta de edificio	Plaza Mayor, 3	25436-24
7	3º planta de edificio	C/ San Juan, 3	25436-06
8	Edificio	C/ Mesonero Mayor, 3	26438-07
9	Edificio	C/ Mesonero Mayor, 7	26432-22
10	3º planta de edificio	C/ Valdenebro, 21	26438-04
11	3º planta de edificio	C/ Hontanilla, 10	26432-06
12	3º planta de edificio	C/ General Mola, 5	26422-18
13	Anexos a la Casa del Concejo	Avda. José Antonio	26417-01

Conforme al apartado 2 de dicho artículo, en estos elementos no podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

COCA A 15 DE MARZO DE 2003
 LA SECRETARIA



ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviere previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación del presente Plan Especial.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

2.5.4 USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Conforme al apartado 3 del artículo 64 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se entenderá por tales aquellos usos anteriores a la aprobación definitiva del presente Plan Especial, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003.
LA SECRETARIA





3. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

3.1 CONDICIONES GENERALES.

La aplicación de esta Normativa se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan Especial y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución que se detallan en esta Normativa General.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del presente Plan Especial así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

3.2 REQUISITOS PREVIOS.

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos incluidos en el Plan Especial de que se trate, y que será:

1. En Suelo Urbano podrán darse dos supuestos:
 - Bastará la aprobación definitiva del Plan Especial cuando éste incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
 - En el caso de que el Plan Especial remita la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
2. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo directamente, según lo definido en el presente Plan Especial.

3.3 TIPOS DE ACTUACIÓN.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas en Suelo Urbano. A estos efectos, cabe distinguir tres tipos de ámbitos de gestión:

1. Suelo urbano consolidado:
 - Licencia directa.
 - Actuaciones aisladas.
2. Suelo urbano no consolidado: A través de actuaciones integradas.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones/ aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA



3.4 ACTUACIONES INTEGRADAS.

3.4.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Conforme al artículo 73.2 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, la delimitación de las Unidades de Actuación se fijará en la figura de planeamiento que establezca su ordenación detallada conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de actuación podrán modificarse conforme a lo previsto en el artículo 58.3-b de la mencionada Ley 5/1999, que podrán iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

I. DELIMITACIÓN FIJADA EN EL PLAN ESPECIAL.

El presente Plan Especial incluye la Unidad de Actuación nº 3 de las Normas Subsidiarias de Coca sin variar su delimitación, estableciéndose en el presente Plan la ordenación detallada de la misma.

MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS Y FORMULACIÓN DE OTROS NUEVOS.

Al no existir otras áreas de Suelo Urbano No Consolidado en el ámbito del Plan Especial, no se permite la delimitación de nuevas Unidades de Actuación ni la modificación de los límites de la ya definida.

3.5 ÁMBITOS DE REHABILITACIÓN.

3.5.1 ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA

El presente Plan Especial establece la necesidad de delimitar el ámbito del Casco Medieval de Coca (CU-1) como Área de Rehabilitación Integrada, a los efectos y en los términos previstos por el Real Decreto 2329/83, de 28 de julio, sobre Protección a la Rehabilitación (BOE nº 214, de 7-9-83), como espacio prioritario al que dirigir el esfuerzo inversor de las administraciones implicadas en la defensa del patrimonio.

3.6 ACTUACIONES SINGULARES.

3.6.1 ESPACIOS PÚBLICOS.

El Plan prevé determinadas actuaciones singulares señaladas en los Planos de Ordenación. Dichas actuaciones se concretarán mediante proyectos de obras concebidos como proyectos de remodelación integral del espacio público, cuyo cometido principal será el diseño urbano dirigido a la mejora ambiental del espacio, al realce de los elementos singulares que lo constituyen y la adecuación del espacio para su mejor uso público conforme a las previsiones del Plan.

Se trata de las siguientes actuaciones:

- 1) Entorno y accesos al Castillo.
- 2) Entorno de San Nicolás y Calle de Ronda.
- 3) Plaza del Arco y "tridente medieval".

DILIGENCIA. La extendiendo yo, la Secretaría para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico en sesión aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003.
 LA SECRETARÍA



- 4) Avenida de la Cruz de los Caídos.
- 5) Plaza del Instituto.
- 6) Travesía de la Carretera de Navas de Oro en el tramo situado frente al Centro Cultural.

3.6.2 OTRAS ACCIONES ESTRUCTURANTES.

Como acciones estructurante el Plan Especial plantea las siguientes intervenciones:

- 1) Área cultural al Este del casco.
- 2) Liberación de espacio para Plaza pública en la Calle Falcón Llorente.
- 3) Liberación del frente de la muralla en el entorno Oeste de la puerta de acceso.

3.6.3 APARCAMIENTOS

El Plan Especial prevé la implantación de dos aparcamientos de vehículos a la entrada del núcleo, que deberán ser ordenado mediante el correspondiente Proyecto de Obras, integrando la solución con criterios de minimizar su impacto ambiental. Las localizaciones elegidas se señalan en los Planos de Ordenación, a saber:

- 1) Aparcamiento en la zona recreativa donde se instala provisionalmente la plaza de toros o el campo de fútbol.
- 2) Aparcamiento de autobuses en una parcela municipal a la entrada del núcleo de Coca, junto a la gasolinera.

3.6.4 PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

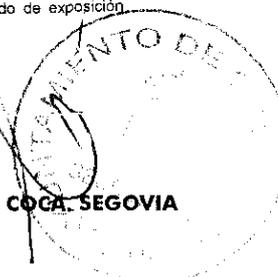
Una vez delimitada una unidad de actuación y fijada su ordenación detallada, habrán de fijarse las bases técnicas y económicas sobre las que se desarrolle la gestión de la correspondiente actuación integrada. Dichas bases se fijarán en el correspondiente Proyecto de Actuación, en los términos definidos en los artículos 74.2, 74.3, 75, 76 y 77 de la Ley 5/1999 de Castilla y León.

3.6.5 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el Proyecto de Actuación correspondiente, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Título III de la Ley 5/1999 de Castilla y León.

DILIGENCIA: La extiende yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA





4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

4.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Con carácter general, las condiciones que regulan la edificación en lo relativo a exigencias físicas que afectan a las parcelas y a los requisitos mínimos que debe reunir cualquier construcción dentro del ámbito del presente Plan Especial, son las detalladas en el Título 4º de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias Municipales de Coca, si bien con algunas mayores precisiones o restricciones que se incluyen en este título, relativas a:

1. Condiciones especiales para viviendas en proyectos de rehabilitación.
2. Fachadas y cerramientos de parcela.
3. Huecos de la edificación.
4. Plantas bajas y locales comerciales.
5. Cuerpos salientes.
6. Elementos adosados a la edificación.
7. Cubiertas.
8. Aleros.
9. Soportales.
10. Pasajes.

Además de lo relativo a los elementos incluidos en el Catálogo de Protección del presente Plan Especial.

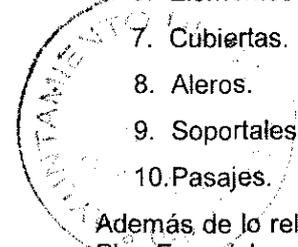
4.2 NORMAS GENERALES.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

En general serán de aplicación las Condiciones recogidas en el Capítulo III del Título 4º de la Normativa de las Normas Subsidiarias Municipales de Coca, complementadas con las siguientes determinaciones.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 Coca a 28 de marzo de 2003.
 LA SECRETARIA





4.3 NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN.

4.3.1 CONDICIONES ESPECIALES PARA LA VIVIENDA EN LOS PROYECTOS DE REHABILITACIÓN.

En los Proyectos de Rehabilitación de edificios existentes en que se respete la estructura y la tipología generales del edificio, no son de aplicación las condiciones de habitabilidad impuestas con carácter general al uso de vivienda. No obstante cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

1. La superficie útil o habitable no será inferior en ningún caso a 40 m², no pudiendo computar como superficie útil aquella en que la altura sea inferior a 2,20 m.
2. La vivienda contará al menos con:
 - Estancia de uso común con una superficie útil mínima de 20 m², que podrá reducirse a 12 m², cuando vaya acompañada de algún dormitorio independiente o en forma de alcoba conectada de superficie útil no inferior a 8 m².
 - Cocina de 6 m², la cual podrá incorporarse a la estancia de uso común, en cuyo caso la superficie mínima del conjunto será de 14 m², con equipamiento mínimo de cocina y fregadero.
 - Un cuarto de aseo dotado como mínimo de inodoro, lavabo y ducha.
3. En caso de incorporación de la cocina a la estancia la vivienda contará al menos con un dormitorio de 8 m² que podrá ser en forma de alcoba, que conectará a la estancia principal por medio de una puerta doble de dimensión no inferior a 2 m de altura y 1,40 m de ancho y con ventilación en chimenea.
4. Las piezas habitables contarán con huecos de ventilación y en su caso de iluminación natural en las condiciones establecidas con carácter general en la Normativa de las NNSS.
5. El acceso a la estancia de uso común desde el vestíbulo de escalera podrá ser directo a la estancia o a través de un vestíbulo o pasillo pero nunca a través de otras habitaciones como dormitorios o cocinas. Las habitaciones de uso privado o de servicio no servirán de paso obligado a otra pieza de la vivienda, salvo en el supuesto de baño vinculado a un dormitorio.

4.3.2 FACHADAS.

I. COMPOSICIÓN.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán

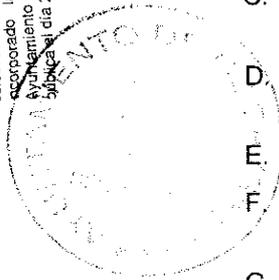
DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaría para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrado el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 Coca a 28 de marzo de 2003
 LA SECRETARÍA



definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 COCA 9/26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA



II. MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

- A. Revocos, lisos o a la tirolesa, con pigmentación preferentemente blanca o de tonos claros en las gamas de los tierras y ocre.
- B. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en color blanco o tonos claros en las gamas de los tierras y ocre.
- C. Piedra natural desbastada o de media labra en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.
- D. Se permiten los recercados de ladrillo visto, preferentemente de tejar, de huecos y esquinales.
- E. Esgrafiados tradicionales segovianos.
- F. Ladrillo visto con aparejo tradicional, por ejemplo muros con verdugadas y/o fábricas continuas.
- G. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, etc.

III. MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

4.3.3 HUECOS EN LA EDIFICACIÓN.

1. Los ejes de la composición serán siempre verticales, marcando la situación de huecos, cuerpos salientes y elementos ornamentales.
2. Los huecos de fachada ya sean ventanas o balcones, o se trate de huecos en la planta baja, se situarán siempre centrados sobre los ejes de la composición, o bien emparejados y dispuestos simétricamente respecto al eje con un ancho mínimo del macizo intermedio de 60 cm. Es obligatoria la correspondencia vertical y horizontal de los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, permitiéndose en ésta huecos intercalados entre los ejes de composición. Las mismas reglas de composición se aplican para las ventanas inclinadas en cubierta, que se atenderán al mismo ritmo compositivo que el resto de la fachada.



3. La conformación de los huecos de fachada será siempre de proporción vertical o cuadrada.
4. La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos mate oscuros. En las fachadas de las viviendas unifamiliares que no estén situadas sobre la alineación exterior se podrán utilizar además el aluminio anodizado en tonos oscuros y el acero inoxidable. También se permiten los vidrios colocados a hueso o con carpintería oculta.
5. El oscurecimiento de las estancias deberá producirse mediante contraventanas y postigos, exteriores o interiores, permitiéndose excepcionalmente y previa aceptación por el ayuntamiento las persianas enrollables de aluminio lacado en colores oscuros.
6. Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.
7. Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogos.
8. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
9. Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejera de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC.
10. Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.
11. Los huecos podrán recercarse con ladrillo visto, preferentemente de tejar.
12. Asimismo, la cara interior de las jambas y dinteles, podrá dotarse de un acabado de revoco con las coloraciones permitidas para las fachadas, mientras que los alféizares podrán protegerse con albardillas de baldosín de barro cocido sin coloración (sin esmalte o vitrificación).
13. No se permitirá dejar visto el elemento constructivo que resuelva estructuralmente el cargadero del hueco, a no ser que éste sea una viga de madera o esté conformado por elementos de piedra o ladrillo. En los demás casos deberá ocultarse con el propio material pétreo del muro o con un revoco en las coloraciones permitidas para las fachadas.

DILIGENCIA. La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 Coca a 26 de marzo de 2003.
 LA SECRETARIA

4.3.4 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. En el área del Casco Antiguo los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de dos metros (2 m) de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,20 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

En el resto del ámbito del Plan Especial los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de cincuenta centímetros (50 cm) de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura



con un cerramiento igual al anterior (hasta un máximo de un metro) o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,20 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

II. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

III. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

IV. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

V. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de mayo de 2003.

LA SECRETARIA

4.3.5

PLANTA BAJA Y LOCALES COMERCIALES.

1. En las plantas bajas, se prohíbe la modificación de la composición de la fachada de edificación mediante materiales sobrepuestos o pinturas ajenos a la misma, debiendo atenderse el tratamiento de los frentes comerciales a los mismos materiales que el resto de la fachada.
2. Los rótulos serán realizados con los siguientes tipos de letras:
 - Letras sueltas,
 - Letras pintadas sobre bastidor de vidrio o chapa de hierro fundido y madera,
 - Letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del escaparate,
 - Letras sobre bastidor de vidrio, metacrilato o en hueco sobre chapa,
 - Letras sueltas de latón o madera adosadas al vidrio del escaparate,
 - Se prohíben los letreros luminosos salvo los de tubo de gas, siempre que la sección del tubo tenga un diámetro igual o inferior a 1 cm.
 - El tamaño de las letras no será superior a 30 cm.
3. Los rótulos adosados a fachada se situarán por encima de los huecos de planta baja, sin ocultar éstos ni los recercados ni molduración de dintel que los acompañen, o bien en los entrepaños ciegos siempre que no alteren la composición arquitectónica.
4. También podrán situarse rótulos en forma de banderín o banderola, perpendiculares a la fachada en la planta baja o el entresuelo, si existe y posee carácter comercial, quedando prohibidos en el resto de plantas o cubierta. El vuelo máximo de los mismos será de 50 cm.

4.3.6 CUERPOS VOLADOS.

Se denominan cuerpos volados a los elementos habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio



público o el espacio libre de parcela. Se prohíben expresamente los cuerpos volados cerrados.

Se distinguen tres tipos de cuerpos volados permitidos:

1. Miradores.
2. Balcones.
3. Terrazas.

4.3.6.1 Miradores.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las mismas condiciones particulares que las fijadas en el artículo anterior para todos los cuerpos volados cerrados, además de las siguientes:

- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
- La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros a no ser que la ordenanza de zona lo prohíba.

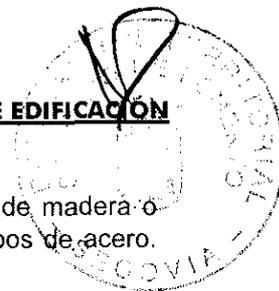
4.3.6.2 Balcones.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- En calles con ancho menor o igual de siete (7) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.
- La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros y treinta centímetros (3,30 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será igual al saliente, con un mínimo de 60 centímetros (0,60 m).
- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m).
- El canto de los forjados del balcón no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte centímetros (120 cm), y mínima de un metro (1 m), medida desde la cara superior del pavimento del balcón.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan: Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 Coca a 26 de marzo de 2003.
 LA SECRETARIA



- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.

4.3.6.3 Terrazas.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- No tengan una profundidad superior a dos metros (2 m), medidos desde el plano de fachada.
- Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte centímetros (120 cm).
- En calles con ancho menor de siete (7) metros, no se permiten.
- En calles de ancho mayor o igual de siete metros (7 m) se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).
- La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros y treinta centímetros (3,30 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será igual al saliente, con un mínimo de 60 centímetros (0,60 m).
- En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta centímetros (30 cm) del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.
- Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada.
- La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza, tendrá una altura máxima de ciento veinte centímetros (120 cm), y mínima de un metro (1 m), medida desde la cara superior del pavimento.
- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar donde la ordenanza zonal lo permita.

4.3.7 ELEMENTOS ADOSADOS A LA EDIFICACIÓN

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, construidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza correspondiente lo permitan. En general deberán cumplir las condiciones señaladas en la Normativa de las Normas Subsidiarias Municipales de Coca, con las siguientes limitaciones adicionales:

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

LA SECRETARIA



- Las marquesinas sólo serán admitidas cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización.
- Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma, prohibiéndose expresamente el uso del PVC, debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

4.3.8 CUBIERTAS.

Las cubiertas se regularán según lo previsto en los artículos 120.12 y 132.5 de la Normativa de las NNSS de Coca, con las siguientes condiciones adicionales:

- El espacio bajo cubierta no estará necesariamente unido a la vivienda del piso inferior, pudiendo constituirse como unidad registral independiente.
- Se prohíben las buhardas y buhardillas en todo el ámbito del Plan Especial.

4.3.9 ALEROS DE CUBIERTA.

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).

El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

4.3.10 SOPORTALES.

Se definen los soportales como espacios porticados cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que son contiguos y paralelos a la alineación oficial y totalmente abiertos a ella. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Se dispondrán soportales en aquellos frentes de fachada donde expresamente se indica en los planos de ordenación de este Plan Especial.

Los soportales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Los soportales carecerán de cerramiento en el frente a la calle en que se encuentren, debiendo garantizarse en todo momento su libre accesibilidad como espacio de uso público.
- El límite entre el espacio interior del soportal y la calle a la que se abre, estará definido por un pórtico consistente en una línea de pilares que deberán guardar una separación mínima entre ejes de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) y una separación máxima entre ejes de cuatrocientos cincuenta centímetros (450 cm.).
- La cara exterior de los pilares coincidirá con la alineación oficial.
- La altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm.). La altura libre máxima, medida de igual manera, será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm.). Cuando existan soportales colindantes, la altura libre del

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 COCA a 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA

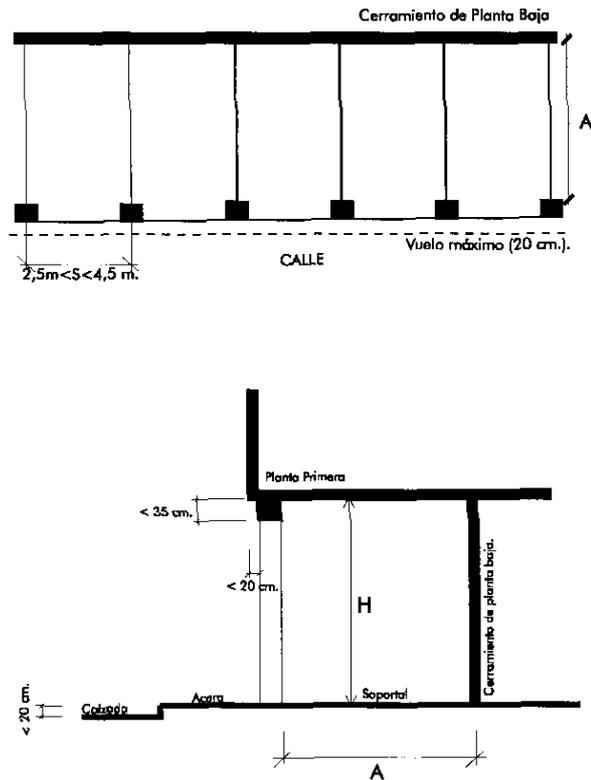
soportal guardará continuidad con la de aquellos, salvo en aquellos casos en que esto suponga superar los límites máximo o mínimo fijados en este epígrafe.

- E. La anchura libre mínima del soportal, medida entre los pilares del pórtico y el cerramiento de la planta baja, perpendicularmente a la alineación oficial, será en todos los puntos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.). La anchura libre máxima, medida de igual manera, será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm.). Cuando existan soportales colindantes, la anchura libre del soportal guardará continuidad con la de aquellos, aunque no se cumplan los límites máximo y mínimo establecidos en este epígrafe.
- F. Los soportales quedarán abiertos lateralmente, en el sentido perpendicular a la línea de fachada, a fin de permitir la continuidad entre los soportales de parcelas contiguas.
- G. La cota del pavimento de los soportales sólo podrá superar en veinte centímetros (20 cm.) la rasante oficial de la calle, medida en el centro de la calzada.
- H. El pavimento del soportal quedará enrasado con el de la acera de la calle a la que se abre, no pudiendo existir entre ambos ningún bordillo, escalón, peldaño ni ningún otro tipo de resalte.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

- I. El canto máximo de la viga horizontal del porticado será de treinta y cinco centímetros (35 cm.).
- J. El vuelo máximo de la edificación respecto a la cara exterior de los fustes del pórtico será de veinte centímetros (20 cm.).



Anchura libre (A): 2,5 m. < A < 3,5 m.
Si hay soportales colindantes: anchura en continuidad con ellos.

Altura libre (H): 3 m. < H < 3,5 m.
Si hay soportales colindantes: altura en continuidad con ellos, aunque siempre guardando el máximo y mínimo anterior.

Figura 1. Dimensiones de los soportales

- K. Los espacios de soportal dispondrán de iluminación artificial conectada a la red de alumbrado público, de tal manera que se garantice la correcta visibilidad nocturna con un nivel de luminancia mínimo de ocho luxes (8 lux), medidos en el punto más desfavorable del soportal respecto de las luminarias.
- L. La superficie ocupada por los soportales en planta baja no computará como superficie edificada.
- M. Podrá aprovecharse con una planta sótano el espacio bajo rasante de los soportales señalados en el presente Plan Especial.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de Segovia, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Segovia el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003, por el Pleno del Ayuntamiento de Segovia el día 26 de marzo de 2003.

LA SECRETARIA

- N. Las vigas de atado de cimentación de los pilares exteriores de los soportales, se dispondrán de tal manera que entre su cara superior y la rasante de la acera exista una diferencia de cota mínima de 80 centímetros, a fin de permitir el paso de instalaciones urbanas, picas, etc.

4.3.11 PASAJES.

Se definen los pasajes como espacios cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que comunican entre sí dos espacios públicos atravesando el interior de la parcela por debajo de la edificación en ella construida. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Se dispondrán pasajes en aquellos lugares donde expresamente se indica en los planos de ordenación de este Plan Especial.

Los pasajes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- A. Su altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm.).
- B. Su anchura libre mínima, medida horizontalmente entre los cerramientos laterales que delimitan el pasadizo, será de cuatrocientos centímetros (400 cm.).
- C. La fachada de los locales y portales de viviendas a los que se acceda desde el pasaje, se resolverá de tal manera que un mínimo del 80% de su superficie vertical será acristalada.
- D. Los pasajes dispondrán de iluminación durante las 24 horas del día, debiendo garantizarse mediante iluminación artificial unos niveles mínimos de luminancia de ocho luxes (8 lux), medidos en el punto más desfavorable del pasaje respecto de las luminarias.
- E. Los pasajes tendrán un carácter exclusivamente peatonal, quedando prohibido el tránsito de vehículos rodados. En particular, se prohíbe expresamente el acceso de vehículos a garajes a través de estos pasajes.

4.4 TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN.

Las diferentes categorías de protección para la edificación y el espacio urbano establecidas en el Plan Especial requieren la consideración de distintas políticas de intervención en relación a sus características arquitectónicas, su estado de conservación, así como las necesidades de mejora de su calidad y habitabilidad.

En este sentido, en el presente apartado se definen los tipos de obras o intervenciones posibles sobre un elemento, a los efectos de establecer la gradación de protecciones en función de los tipos de obras permitidas dentro de cada protección.

4.4.1 RESTAURACIÓN.

Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

DILIGENCIA. La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 Coca a 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA



4.4.2 CONSERVACIÓN

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

4.4.3 CONSOLIDACIÓN.

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

En los edificios incluidos en catálogo las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

4.4.4 REHABILITACIÓN.

1. Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.
2. Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:
 - Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.
 - Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.

En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierre de patios interiores con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas y la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.

4. En los casos de Rehabilitación Básica o Rehabilitación Integral de un edificio es obligada la eliminación de elementos señalados como impactos negativos en la correspondiente ficha de catalogación.
5. Dentro de la Rehabilitación Integral, se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por estas ordenanzas de edificación, o bien el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable, permitido con carácter general por estas Ordenanzas en los edificios objeto de Rehabilitación.

LICENCIA. La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico en sesión celebrada el día 23 de octubre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 20 de marzo de 2003.





4.4.5 REESTRUCTURACIÓN.

1. Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.

Se considera obras de "Reestructuración Parcial" las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como "reestructuración total".

2. Las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. De ser necesario, las obras de reestructuración podrán alcanzar hasta el vaciado interior del edificio con mantenimiento de fachadas exteriores y de los elementos arquitectónicos de carácter singular existentes en su interior.

En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

4.4.6 RECONSTRUCCIÓN.

1. Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.
2. Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.
3. En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

4.4.7 DEMOLICIÓN.

Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.

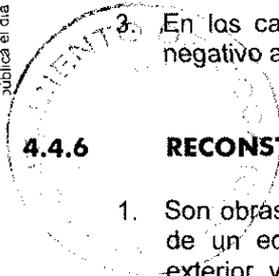
4.4.8 ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO.

Deben incluirse bajo este concepto todos los elementos volumétricos o arquitectónicos construidos con posterioridad a la edificación original, sin interés para el carácter tipológico inicial o para sus posteriores desarrollos y que no puedan ser considerados como de interés histórico, arquitectónico o estructural o que producen distorsiones en la edificación, afectando a sus características de estética o volumétricas o de integración en el espacio de que se insertan.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca, a 26 de marzo de 2003

LA SECRETARIA





5. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

5.1 REGULACIÓN DE USOS

A efectos de regular la definición, categorías, situación, usos compatibles, requisitos, programa mínimo, dimensiones y características, etc. de los usos permitidos, se remite al Título 5º de la Normativa de las Normas Subsidiarias Municipales.

5.2 TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario o uso prohibido.

5.2.1 USO PREDOMINANTE.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2 USO COMPLEMENTARIO.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

3 USO PROHIBIDO.

Es aquel que por su incompatibilidad por si mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

5.3 CLASES DE USOS

Conforme a lo definido en el Título Quinto, capítulo II de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias Municipales de Coca, se establecen los siguientes usos principales, complementarios y prohibidos en el ámbito del presente Plan Especial:

5.3.1 USOS PERMITIDOS.

- Residencial, en todas sus clases.

DILIGENCIA: La exteúdo yo, la Secretaría para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 Coca a 28 de marzo de 2003
 LA SECRETARÍA



- Dotacional y de servicios en todas sus clases.
- Industrial: cuando sea Industria inicua (p.e. talleres domésticos).
- Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Aparcamientos.

5.3.2 USOS PROHIBIDOS.

Todos los no permitidos expresamente.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

5.4 REGULACIÓN DE LOS USOS.

5.4.1 USO RESIDENCIAL.

Según lo establecido en el Título 5º de las Normas Subsidiarias de Coca.

5.4.2 USO DOTACIONAL.

Según lo establecido en el Título 5º de las Normas Subsidiarias de Coca. Este uso está, sometido a las limitaciones y condiciones de la naturaleza de la actividad. Este uso dotacional incluye, conforme al Capítulo III del Título Quinto de las NNSS de Coca los siguientes usos:

- Equipamientos.
- Terciario: Oficinas, Comercial, Hostelería y Hospedaje.

5.4.3 USO INDUSTRIAL.

Según lo establecido en el Título 5º de las Normas Subsidiarias de Coca.

En el ámbito del Plan Especial sólo se permite el uso industrial en su categoría de talleres, con una densidad de potencia máxima de 200 W/m², y nivel sonoro de los espacios contiguos de 40 dB en horas de trabajo y nulo desde las 22 h. Se ubicará en los lugares de Suelo Urbano habilitados al efecto. Todo lo anterior sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.

5.4.4 USO DE APARCAMIENTO.

5.4.4.1 Definición.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.



5.4.4.2 Clasificación.

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

- Categoría 1ª. Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.
- Categoría 2ª. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.
- Categoría 3ª. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.
- Categoría 4ª. Estacionamientos de bicicletas.

5.4.4.3 Condiciones particulares.

I. SUPERFICIE.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 16 m² por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m² por vehículo.

II. DIMENSIONES MÍNIMAS.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 x 4,50m. con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de 6 metros libres de recorrido. Las vías de reparto tendrán un ancho mínimo cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados serán de 4,5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

III. NÚMERO DE PLAZAS.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- A. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- B. En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

IV. ACCESOS.

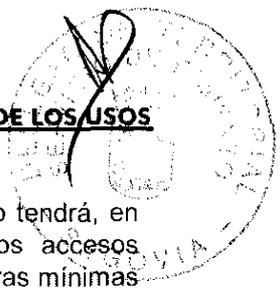
- A. Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 12 metros, será de 3,5 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 12 metros será de 3 metros.

Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de más de 12 metros, disponiendo de acceso independiente para personas.

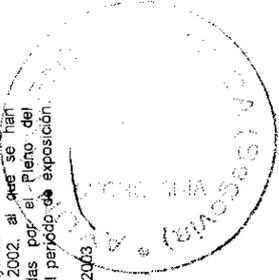
DILIGENCIA. La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 28 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

[Firma manuscrita]

- 
- B. En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.
 - C. En garajes comunitarios las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro el 12 %; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo, de 6 metros.
 - D. Todos los garajes comunitarios dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4 metros. En esta plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.
 - E. En garajes con capacidad superior a 100 plazas se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso a vehículos.
 - F. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas de la NBE-CPI. Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.

V. VENTILACIÓN.

- 
- A. La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en la vigente norma NBE-CPI. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y medio (2,50 m), debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), de manera que en el punto más afectado no se superan los niveles de emisión admisibles en lugares habitados próximos.
 - B. Los Servicios Municipales exigirán las medias correctoras necesarias para evitar estas situaciones.
 - C. Las desembocaduras por cubierta del edificio sobrepasarán al menos en un metro (1 m) la altura máxima de la construcción propia o colindante y estarán alejadas quince metros (15 m) de cualquier hueco o abertura de construcciones colindantes o propias de locales vivideros.
 - D. Deberá instalarse detección de CO en cualquier planta de garaje en sótano o semisótano cuando supere los 200 m²., debiéndose instalar un detector homologado por la Delegación de Industria cada 200 m². o fracción.
 - E. Los equipos de detección activarán la ventilación forzada automática y estarán localizados en los puntos menos ventilados.
 - F. La ventilación forzada se dimensionará para al menos seis (6) renovaciones por hora.
 - G. Los garajes - aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

LA SECRETARIA



H. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

VI. ILUMINACIÓN.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento.

VII. PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones de la vigente norma contra incendios CPI en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

En instalaciones de superficie superior a los 2.000 m². Dispondrá de un hidrante en la proximidad del acceso de vehículos, cuando la instalación tenga más de 2.000 m². Por planta se dispondrá de un hidrante por planta.

VIII. DISTRIBUCIÓN.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

El proyecto presentado para la solicitud de licencia, deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso. Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que no se supera el límite de 20 m² por plaza.

IX. OTRAS INSTALACIONES.

Se instalará, por cada 500 m² o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.

En caso de aparcamientos de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un anteaseo y aseo con inodoro y lavabo.

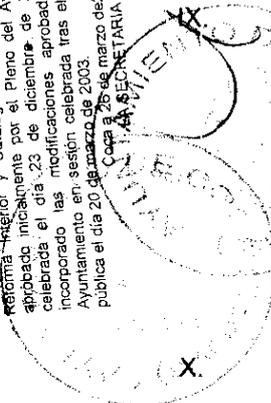
En cualquier caso dispondrá de una caja de cincuenta (50) litros de capacidad cada quinientos metros cuadrados (500 m²) para trapos y otra para arena.

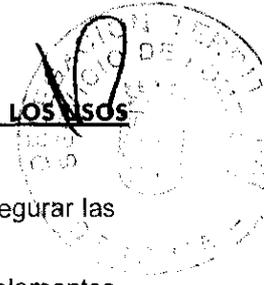
X. GARAJES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

- A. Superficie útil mínima: 14 m²
- B. Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.
- C. Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,50 metros.
- D. Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,50 x 3,50 metros.
- E. Pendiente máxima de rampa: 20%.
- F. Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.
- G. Deberá disponer de desagüe independiente con arqueta separadora de grasas.

XIII. APARCAMIENTO DE BICICLETAS.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 Coca a 26 de marzo de 2003.
 AA SECRETARIA





El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:

- Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provisto de los elementos necesarios para que el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.
- El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.
- Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

5.4.5 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

5.4.5.1 Definición y categorías

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª:** Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
- **Categoría 2ª:** Zonas Verdes, formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.

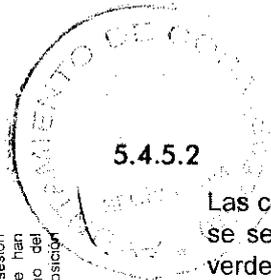
5.4.5.2 Condiciones particulares

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan Especial como espacios libres y zonas verdes.

Se remite a la ficha correspondiente a Espacios Libres del capítulo 10 de las Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.



DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 COCA a 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA



6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

A efectos de regular la definición de las condiciones para las obras de urbanización en el ámbito objeto del Plan Especial, se remite al Título 3º de la Normativa de las Normas Subsidiarias Municipales, con las siguientes condiciones complementarias en lo relativo a:

1. Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.
2. Red de alumbrado público.

6.1 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

6.1.1 CONDICIONES DE DISEÑO.

6.1.1.1 Calles de coexistencia.

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los siguientes materiales para la pavimentación :

1. Con carácter general, se establece la obligatoriedad de resolver la pavimentación con los siguientes materiales:

- Piedra natural, ya sea en enlosado o adoquinado,
- Adoquín cerámico o ladrillo macizo.

En cualquier caso se recomienda la utilización de materiales del lugar.

2. Quedan expresamente prohibidas las soluciones a base de calzadas de pavimentos asfálticos y de hormigón, salvo en las zona de aparcamiento, donde se permitirá el adoquín de cemento.

3. La pavimentación se realizará de forma uniforme y a la misma cota en todos los puntos de la sección transversal de calle, con la única variación que corresponda a las pendientes de desagüe. En las áreas cuya topografía así lo precise, se dispondrán escalones, rampas u otros elementos, siempre en los mismos materiales.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

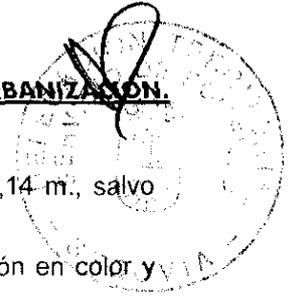
Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

6.1.1.2 Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

DILIGENCIA. La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARÍA



- En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m., salvo casos excepcionales.
- En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, regulándose sus dimensiones según lo establecido en las NNSS de Coca y la legislación sectorial vigente.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

- Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlustrado, baldosa hidráulica, etc.
- Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

6.1.1.3 Accesibilidad.

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

6.1.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA

6.1.2.1 Señales verticales

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa centímetros (90 cm). Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 COCA a 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA



Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez centímetros (210 cm).

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un metro (1 m) para permitir el paso de una silla de ruedas.

6.1.2.2 Mobiliario urbano

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberán permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

La elección del mobiliario a ubicar en el casco estará condicionada por la integración de su diseño en el espacio público, debiendo ser de líneas sencillas y colores discretos, huyendo de modelos historicistas. Deberán estar realizados con materiales y soluciones constructivas que garanticen durabilidad y mantenimiento del ornato

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta centímetros (50 cm).

6.1.2.3 Ajardinamiento de las vías

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos metros (2 m) si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis metros (6 m), y de cinco metros (5 m) si el marco de plantación es superior a seis metros (6 m).

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003

LA SECRETARIA



6.2 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

6.2.1 RECOMENDACIONES GENERALES

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.

Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación deben satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios serán los recogidos en la Normativa de las NNUU vigentes.

Se establecen los siguientes niveles de alumbrado que no producen contaminación lumínica nocturna:

- 15 lux en la Travesía.
- 12 lux máximo en vías principales.
- 8 lux en vías secundarias.
- 4 lux en vías de servicio.
- 2 lux en vías peatonales.

Se recomienda el uso de lámparas de Vapor de Sodio de baja y alta presión, desaconsejándose las de Vapor de Mercurio de Alta Presión y las de Halogenuros Metálicos.

Se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m^2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ($1,5 \text{ w/m}^2$).

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco metros (25 m) de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres metros y medio (3,5 m).

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca, a 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE COCA



6.2.2 LUMINARIAS.

Según el tipo de Calle, los modelos y características de las lámparas y equipos a instalar preferentemente serán los siguientes:

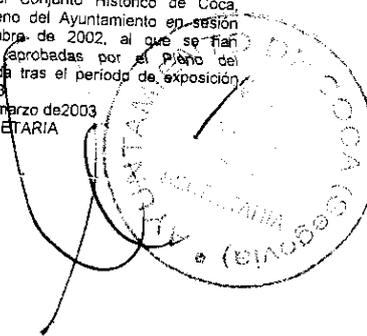
- Calles tipo V-1 a V-4: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 150 W.
- Calles tipo V-5: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 100 W.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el Factor de Potencia.

La elección de los báculos y luminarias a ubicar en el casco estará condicionada por la integración de su diseño en el espacio público, debiendo ser de líneas sencillas y colores discretos, huyendo de modelos historicistas. Deberán estar realizados con materiales y soluciones constructivas de primera calidad, que garanticen durabilidad y mantenimiento del ornato.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA





7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1 ALCANCE Y CONTENIDO

7.1.1 OBJETO.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad del ámbito las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establece la Normativa de este Plan Especial y el Catálogo de Protección incluido en él.

7.1.2 CLASES.

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan Especial se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección del espacio urbano.
- C. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.

7.1.3 RESPONSABILIDADES.

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por este Plan Especial.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

DILIGENCIA. La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

LA SECRETARIA



7.2 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

7.2.1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

La protección medio ambiental viene regulada por lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales de Coca. Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en dichas Normas Subsidiarias.

7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO

7.3.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

1. Espacios libres privados: Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

2. Espacios libres públicos: Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento.

7.3.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

3 ANUNCIOS.

- I. Se prohíbe expresamente:

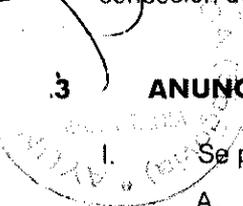
- A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
- B. La publicidad acústica.

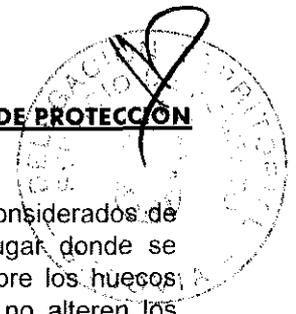
- II. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

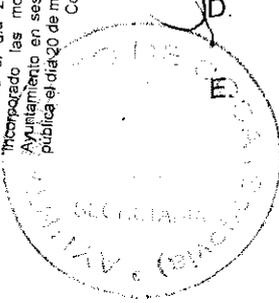
Coca a 26 de marzo de 2003

LA SECRETARIA





DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 Coca a 28 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA



- A. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- B. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
 1. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.
 2. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 2,75 metros.
 3. Que su vuelo no sea superior a 1 metro.
- C. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- D. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- E. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- F. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- G. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.4 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.



7.3.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Las instalaciones de calefacción, gas para combustión o Aire Acondicionado de las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones que garanticen la protección del espacio público.

- Todo elemento o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

Los aparatos que se instalen en ningún caso podrán sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

7.3.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.

El presente Plan Especial delimita como de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de mejorar la calidad ambiental y conservar la armonía del conjunto. El Ayuntamiento, asimismo, podrá declarar con posterioridad al Plan Especial nuevas áreas de urbanización especial.

7.3.7 SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

7.3.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

Se deberá ejecutar por el Ayuntamiento un programa de mejora de la señalización de los edificios públicos y de interés histórico – artístico.

DILIGENCIA: La Secretaría para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

LA SECRETARÍA



7.3.9 VEGETACIÓN.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

7.4.1 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

En correspondencia con lo establecido en el artículo 48.3 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, y del artículo 43.4-a de la Ley 12/ 2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León el presente Plan Especial incluye el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico detectados en el ámbito, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

En este Catálogo se distinguen por una parte, los elementos arquitectónicos que merecen protección junto con el espacio de parcela, en su caso, contiguo a los mismos. En otro apartado del catálogo se incluyen los espacios públicos y las áreas de interés del casco, como pueden ser determinados barrios o colonias, que por su singularidad merecen un tratamiento específico que garantice la conservación de su carácter y valores históricos o artísticos.

El Documento de Catálogo de Protección incluye la Normativa específica que regula las actuaciones en los elementos protegidos.

La localización de los elementos arquitectónicos catalogados se indica en los planos de ordenación y su listado es el siguiente:

Nº	ELEMENTO	ÉPOCA	PROTECCIÓN ELEMENTO	PROTECCIÓN PARCELA
1	Murallas Medievales	s.XII-XV	Integral	Global
2	Castillo	s.XV	Integral	Global
3	Iglesia de San Nicolás	s. XIII	Integral	Global
4	Iglesia de Santa María la Mayor	s. XV - XVI	Integral	Global
5	Ayuntamiento	1930	Estructural	Parcial
6	Centro cultural Fonseca	1931	Ambiental y elementos singulares	Parcial
7	Hospital de la Merced	1907	Ambiental y elementos singulares	Parcial
8	Antiguo Cuartel de la Guardia Civil	s.XX	Ambiental y elementos singulares	Parcial
9	Instituto E. S. Cauca Romana	s. XX	Ambiental y elementos singulares	Parcial
10	Antiguas Escuelas	s.XX	Ambiental y elementos singulares	Parcial
11	Edificio residencial calle General Mola, 3	Sin determinar	Ambiental y elementos singulares	Parcial
12	Ernita de Santa Rosalia	1728	Estructural	Parcial

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública, el día 20 de marzo de 2003.

COCA A 25 DE MARZO DE 2003
 LA SECRETARIA



13	Verracos prerromanos	Época prerromana	Integral	Protegido como Espacio Público
14	Cruz de Setién	s. XVII	Integral	Protegido como Espacio Público
15	Calzada romana	Época romana	Integral	Protegido como Espacio Público
16	Cloaca romana	Época romana	Integral	Protegido como Espacio Público
17	Antigua Fábrica de Vidrio	1807	Ambiental y elementos singulares	Parcial

En lo relativo a los espacios públicos, zonas libres y conjuntos urbanos se catalogan los siguientes:

Nº	ELEMENTO	PROTECCIÓN ESPACIO PÚBLICO	PROTECCIÓN CONJUNTO URBANO DE INTERÉS AMBIENTAL
PB1	Entorno del Castillo	Sí	
PB2	Entorno de las Murallas	Sí	
PB3	Plaza Mayor	Sí	
PB4	Parque del Paseo de las Olmas	Sí	
PB5	Área recreativa de la Muralla	Sí	
PB6	Ronda del río Eresma	Sí	
PB7	Avda. Cruz de los Caídos	Sí	
PB8	Plaza de San Adrián	Sí	
PB9	Entorno de la Torre de San Nicolás	Sí – también como parcela de la torre.	
CU1	Casco medieval		Sí

7.4.2 PROTECCIÓN DE EMBLEMAS, BLASONES, Y OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO.

Tendrán protección Integral los **blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico**, quedando reguladas por el Decreto 573/1963, de 14 de marzo.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Dentro del ámbito existen algunos hallazgos arqueológicos que se recogen en esta normativa a los efectos de protección de los posibles yacimientos que pudieran existir. En el catálogo de Protección se incluyen las fichas individualizadas de las intervenciones arqueológicas realizadas en el casco de Coca.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA



8. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

8.1 PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.

La presente Normativa establece tres niveles de protección individualizada de elementos, en correspondencia con la significación arquitectónica de cada edificio, asociada a la calidad del espacio en que se ubica.

8.1.1 NIVEL DE PROTECCIÓN 1. PROTECCIÓN INTEGRAL

I. ELEMENTOS A LOS QUE SE APLICA.

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

II. CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN.

El carácter de la protección se extiende a la conservación de fachadas y de las tipologías estructurales y de organización espacial cuando correspondan a sus características de origen; o posteriores cuando estén integradas en el conjunto, con eliminación obligada de los añadidos o elevaciones ajenos a las características de origen o no integradas en el conjunto arquitectónico.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

III. DETERMINACIONES.

A. Las obras permitidas son las de conservación, restauración y consolidación. En todo caso, las actuaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse a efectos de investigación de la obra original.

B. Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación en sus fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

C. Quedan prohibidas en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Protección, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Segovia, celebrado el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Fecha: 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA



texturas, a excepción de las obras de restauración en las que, según criterios técnicos, pueda ser conveniente diferenciar la parte original de la restaurada.

8.1.2 NIVEL DE PROTECCIÓN 2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

I. ELEMENTOS A LOS QUE SE APLICA

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a edificios, elementos y agrupaciones que por su por su significación arquitectónica, constructiva o tipológica, o por contener parcialmente elementos de especial valor, se singularizan dentro del conjunto.

II. CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN.

El grado de protección se extiende a la conservación estructural y de fachadas, incluyendo los elementos arquitectónicos visibles al exterior, así como de aquellos elementos interiores de valor arquitectónico, o característicos de la tipología primitiva, expresamente mencionados en la ficha correspondiente del catálogo.

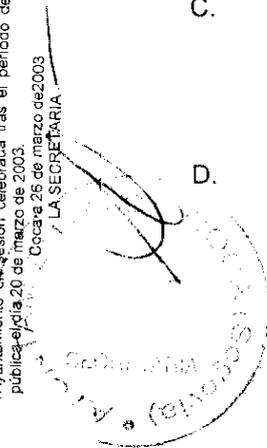
Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección, serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

III. DETERMINACIONES.

- A. Las obras permitidas son las de restauración, conservación y consolidación, así como las de rehabilitación interior y exterior, con la posibilidad de eliminación o sustitución de los cuerpos y elementos de carácter espúreo o que constituyan impactos negativos sobre la edificación.
- B. En casos justificados por cambios de uso, se permitirán aquellas obras de reestructuración parcial que supongan mejora en las condiciones de habitabilidad del edificio, con exclusión de la reestructuración extrema o total con vaciado, siempre que se mantengan las características genéricas de la tipología estructural.
- C. Tanto en las obras de rehabilitación como en las de reestructuración parcial se permite el aumento de volumetría de edificio con los límites de alineación interior y altura, así como el resto de condiciones, establecidas por la normativa de edificación del Plan Especial del que este Catálogo forma parte.
- D. Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación en sus fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.
- E. Quedan prohibidas en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o

DILIGENCIA. La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

LA SECRETARIA





texturas, a excepción de las obras de restauración en las que, según criterios técnicos, pueda ser conveniente diferenciar la parte original de la restaurada.

8.1.3 NIVEL DE PROTECCIÓN 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

I. ELEMENTOS A LOS QUE SE APLICA.

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a:

- A. Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- B. Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- C. Espacios urbanos de calidad destacada.

II. CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN.

El carácter de esta protección se dirige fundamentalmente al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubiertas y elementos visibles al exterior. En cualquier caso, se podrán señalar elementos singulares interiores, que serán objeto de conservación.

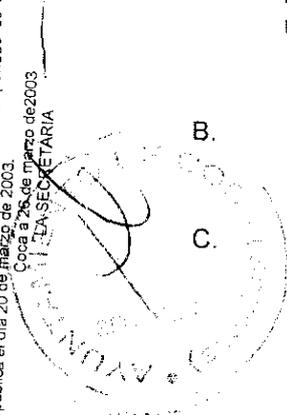
Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

III. DETERMINACIONES.

- A. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio, se permiten las de rehabilitación y reestructuración; estas últimas cuando se justifique debidamente la inadecuación de los espacios interiores a condiciones de higiene y salubridad por necesidades de habitabilidad actuales. Cuando se justifique la imposibilidad de conservación de la fachada por estado de ruina e imposibilidad de consolidación, se permitirán las obras de reconstrucción, tal como se definen en el artículo correspondiente de estas Ordenanzas, con reposición obligada de los elementos que en ella se señalan.
- B. En las de obras de reestructuración que impliquen el vaciado del edificio y en las de reconstrucción, las alturas de alero coincidirán con las del edificio primitivo.
- C. Se permite la ampliación de los elementos catalogados en este nivel de protección, con las siguientes condiciones:
 1. No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
 2. No existir condiciones complementarias de protección del espacio libre de parcela que pudieran impedir la ampliación.
 3. Altura: No se permite incremento de altura del edificio.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno de Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA





8.1.4 ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.

La catalogación de un edificio dentro de cualquiera de los anteriores niveles de protección, incluye en todos los casos la eliminación obligada de los elementos de Impacto Negativo que se indiquen en la correspondiente ficha de catalogación, como condición indispensable para la autorización de cualquier tipo de actuación sobre el elemento de que se trate.

8.2 PROTECCIÓN DE PARCELAS.

En el capítulo precedente de este Catálogo de Protección, se recogen en fichas individualizadas las parcelas que son objeto de protección. En estas fichas se indica si se trata de protección total o parcial y, en este último caso, a que elementos afecta; todo ello conforme a lo descrito en los siguientes dos artículos.

8.2.1 NIVEL 1º. PROTECCIÓN GLOBAL (G).

I. BIENES A LOS QUE SE APLICA.

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares de jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

II. DETERMINACIONES.

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

8.2.2 NIVEL 2º. PROTECCIÓN PARCIAL (P1 A P10).

I. BIENES A LOS QUE SE APLICA.

Parcelas que contienen alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

II. DETERMINACIONES.

A. La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación, con las determinaciones P1 a P10, de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

1. P1 : Configuración espacial, superficie, forma, situación.
2. P2 : Organización en planta.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se ha incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno de Ayuntamiento, en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 Coca a 26 de marzo de 2003.
 LA SECRETARIA



3. P3 : Volúmenes, cuantía y organización.
4. P4 : Cerramientos en su totalidad.
5. P5 : Partes señaladas de aquellos.
6. P6 : Elementos auxiliares.
7. P7 : Amueblamiento.
8. P8 : Arbolado.
9. P9 : Otra vegetación.
10. P10 : Otros elementos.

B. Sobre las partes o aspectos afectados por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

C. En consecuencia, se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:

1. Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.
2. Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.
3. Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

D. Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación correspondientes a Determinaciones para Protección Integral de elementos.

1. P4 : Cerramientos de parcela en su totalidad.
2. P5 : Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.
3. P6 : Elementos auxiliares.
4. P7 : Amueblamiento.
5. P8 : Arbolado.
6. P9 : Otra vegetación.
7. P10 : Otros elementos.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 Coca a 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA

8.3 PROTECCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS SINGULARES.

Además de los espacios incluidos en el presente Catálogo, el Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

En los espacios públicos con carácter de jardín, parque o equipamiento se tendrán en cuenta las determinaciones para la Protección Global de Parcelas del presente Catálogo.

8.3.1 CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN OBRAS EN EL VIARIO Y ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS.

1. Los proyectos de ordenación o remodelación tendrán en cuenta la consideración de actuaciones singulares que se otorga a los tratamientos de estos espacios públicos, a efectos de la elección de materiales, composición y definición del carácter del espacio a tratar.
2. Será obligatorio el enterramiento subterráneo de todas las conducciones eléctricas en media o baja tensión, así como las de alumbrado público y líneas telefónicas, mediante el respectivo Convenio con las Compañías suministradoras, debiéndose simultanear con las obras que sean precisas para la mejora de las redes de saneamiento, agua, y con las de pavimentación que correspondan a operaciones de reforma o reparación.
3. Cualquier obra nueva o de reconstrucción, reestructuración o rehabilitación en los edificios adyacentes preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, caja, etc., así como las necesarias para conectar con las redes de electricidad y telefonía del subsuelo en el momento en que sea posible.

8.3.2 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS.

La adecuación en el tratamiento de los espacios públicos de calles y plazas con el entorno urbano hace necesario el establecimiento de normas sobre diseño y materiales a utilizar en tales espacios.

1. Con carácter general se deberán cumplir las condiciones de urbanización de la Normativa Urbanística.
2. Las pavimentaciones se resolverán con materiales de calidad, siendo preferente la utilización de piedras naturales, en adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, siendo obligatorio el uso de la piedra en áreas estanciales.
3. En el casco antiguo la pavimentación se realizará de forma uniforme, con los criterios señalados en el artículo 6.1.1.1 del Título 6 de la Normativa Urbanística.
4. Se respetarán las especies vegetales existentes y se dejarán, en su caso, bandas sin pavimentar para el buen desarrollo de las mismas.

8.3.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN CON FACHADA A ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS.

La conservación del espacio urbano está fuertemente condicionada por el carácter de los edificios que lo forman, así, es necesario dar unas pautas para la edificación en estas áreas cuando los elementos construidos no estén catalogados.

Así, se mantendrán las tipologías, alturas y materiales característicos del área donde esté situado el espacio público, conforme a lo especificado en los Títulos 4, 7 y 10 de la

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

LA SECRETARIA



Normativa Urbanística, además de lo especificado para la Protección Ambiental en el presente Título.

8.4 PROTECCIÓN DE CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS.

El conjunto urbano que protege el presente Plan Especial corresponde al casco de origen medieval de Coca. Las características fundamentales a preservar son la estructura parcelaria, la volumetría de la edificación y el uso residencial actual.

Así, en los ámbitos delimitados en los planos de ordenación serán de aplicación las siguientes determinaciones de la presente Normativa:

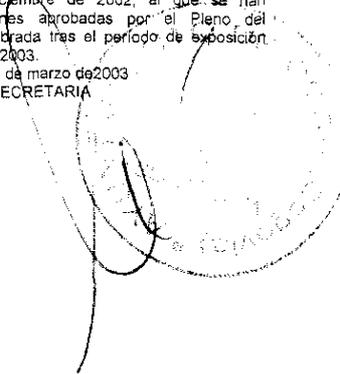
Para las Parcelas:

1. P1 : Configuración espacial, superficie, forma, situación.
2. P2 : Organización en planta.
3. P3 : Volúmenes, cuantía y organización.
4. P5 : Cerramientos singulares.
5. P8 : Arbolado.

Los edificios se regularán por la Ordenanza correspondiente, en la que ya se ha considerado la singularidad de la edificación.

DILIGENCIA: La extiende yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA





9. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

9.1 NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN SUELO URBANO.

El casco histórico de Coca queda zonificado, en función del posible interés arqueológico de su subsuelo, en tres sectores:

- Zona A: Protección Integral
- Zona B: Protección Secundaria
- Zona C: Protección Preventiva

9.1.1 ZONA A: PROTECCIÓN INTEGRAL.

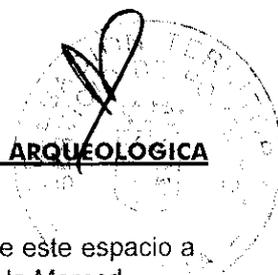
Se aplicará a aquellos lugares de muy alto interés histórico o con restos arqueológicos de singular importancia. La designación de un espacio con esta letra supone la aplicación del máximo nivel de protección del subsuelo arqueológico. No se permite intervención alguna en la parcela o parcelas interesadas a excepción de las que se vinculen directamente a la investigación, consolidación y puesta en valor del yacimiento.

9.1.1.1 Zonificación

Los contextos arqueológicos protegidos son los siguientes:

- **Fortaleza de los Fonseca.** Declarado Monumento Nacional. Esta fortificación del siglo XV se asienta, a modo de atajo, sobre un extremo de la muralla medieval. Constituye un claro ejemplo de castillo alamborado exponente -junto con los de Medina del Campo (Valladolid) y Salsas en el Rosellón francés- de la fortificación española de Transición. Las partes principales de que consta este edificio son Glacis o campaña, foso (contraescarpa, lecho de foso, escarpa, y los dos puentes levadizos), barrera perimetral (cubos, pozo de escucha, troneras, adarves, buzonerías), liza y castillo (con sus dos torres albaranas, la Torre del Homenaje, Torre de Pedro Mata, la unión con la muralla medieval del pueblo, dependencias palaciales y aljibe).
- **Murallas de la ciudad medieval.** Declarado Monumento Nacional. Sistema defensivo que engloba la ciudad medieval. Consta de los siguientes elementos: la cava o foso y la muralla con sus torres, puertas y lienzo almenado. Quedan visibles únicamente la Puerta de la Villa y de la muralla algunos tramos in situ y otros desplazados.
- **Iglesia de San Nicolás.** Declarada Monumento Nacional. Las primeras referencias escritas de este edificio datan de 1247. A finales del s. XVIII el templo queda totalmente en ruinas, manteniéndose únicamente la torre que hoy conocemos. En cuanto al desarrollo de su planta, según las intervenciones arqueológicas realizadas, se localizaría adosada a la cara sur de la torre. A su vez se pudo constatar la existencia de la necrópolis asociada al templo tanto en el interior como en el exterior. Entre otros datos, pudo verificarse la existencia de parte de una

DILIGENCIA. La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 Coca a 25 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA



necrópolis celtibérica, niveles de época romana así como el uso de este espacio a principios del siglo XX como cementerio provisional del Hospital de la Merced.

9.1.1.2 Tipo de intervención arqueológica

Las parcelas o lugares en las que se localizan vestigios arqueológicos que se encuentren amparados por este nivel de protección no podrán verse afectados por obra alguna que conlleve remoción del subsuelo o cualquier tipo de alteración de la topografía existente en el lugar, ni tampoco por la construcción de edificio alguno de nueva planta.

En estos lugares amparados bajo este nivel de protección únicamente podrán llevarse a efecto trabajos, debidamente autorizados por la Administración competente, encaminados a la investigación, consolidación y restauración de los restos arqueológicos. Se facilitarán también las actuaciones encaminadas a integrar y poner en valor tales restos en lugares de uso y disfrute públicos.

El Ayuntamiento de Coca podrá promover la declaración de los restos arqueológicos como Bien de Interés Cultural en su categoría de Zona Arqueológica.

9.1.2 ZONA B: PROTECCIÓN SECUNDARIA

Espacio probado y contrastado de la presencia de una secuencia histórica relevante pero que precisa de una verificación previa de su verdadero valor y potencialidad tanto bajo cota 0 como de estructuras emergentes.

Bajo este epígrafe se engloba aquellos elementos significativos con vinculación a la historia y desarrollo de la villa como recintos religiosos, elementos defensivos, edificios emblemáticos o zonas donde la información histórica es alta y puede ser relevante y en los que es posible la localización de una secuencia arqueológica significativa.

Este grado de protección implica intervenciones planificadas con metodología arqueológica y siempre definidas con carácter previo a cualquier obra que conlleve alteraciones bajo cota 0.

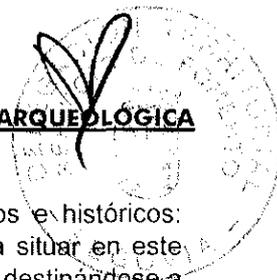
Su principal objetivo es la localización, documentación, estudio, valoración y conservación de cualquier elemento constitutivo del patrimonio histórico de la villa y conlleva un grado de intensidad elevado que el determinado para otras áreas de menor protección.

9.1.2.1 Zonificación

Afecta a todo el espacio urbano que integra el Plan Especial de Casco Histórico de Coca y que, básicamente, coincide con el área intramuros. En esta zona ya se conocen, a través de las diversas intervenciones arqueológicas llevadas a cabo hasta la fecha, una serie de datos vinculados a la historia de Coca. Si bien, existen otra serie de datos no verificados pero de los que se tiene noticia a través de las fuentes escritas y que deberán ser contrastados. Así, entre otros, llamamos la atención sobre los siguientes puntos:

- **“Ensanche-Barrio del Hospital”.** Espacio intramuros. Se corresponde con el espacio urbano conocido como tal y que fue edificado entorno a los años cincuenta del siglo XX. Estaría delimitado de norte a sur y de este a oeste por el Paseo del Cementerio, Avenida Cruz de los Caídos, Calle Joaquina Ruiz, Calle del Doctor Apellániz, Calle Luis Galicia, Avenida del Generalísimo, Avenida de la Constitución, terraza río Voltoya hasta el Camino del Molino Viejo hasta enlazando con el Paseo del Cementerio. Teniendo en cuenta los resultados de las diferentes intervenciones arqueológicas desarrolladas en el área delimitada se puede hablar de un completo

DILIGENCIA: La exteido yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado, las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición, pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003.
LA SECRETARIA



potencial arqueológico que abarca diversos períodos prehistóricos e históricos: Bronce, Edad del Hierro, Romano y Medieval. Lo que nos lleva a situar en este espacio la "Coca antigua". A partir del s. XV esta área se despuebla destinándose a parcelas de labor, ganado y barrios artesanos (alfareros, herreros, ...). Por otro lado existen una serie de enclaves no localizados pero cuya existencia se conoce a través de la documentación histórica y que presumiblemente podrían ubicarse en este espacio pero sin una situación exacta. En concreto se trataría de:

- *Palacio (XV-XVI)* de la familia Fonseca
- *Iglesia de Santa Marina*, anexa al Palacio
- *Iglesia de Santiuste/San Justo* (entre el Castillo y el Cementerio)
- **Hospital de la Merced.** La intervención llevada a cabo en 1987 ("Convento I" y Convento II") permitió documentar una interesante estratigrafía arqueológica, destacando la existencia de un edificio de cronología romana de considerables dimensiones que, en principio, debiera desarrollarse bajo el actual Hospital.
- **Iglesia de Santa María.** Edificio religioso construido durante el siglo XVI. Esta fue levantada sobre otra anterior románica de la cual sólo se conserva parte de la torre. Desde las puertas cegadas que aún pueden apreciarse al exterior se accedía a la necrópolis que hubo en la cabecera y un lateral.
- **Muralla medieval.** De este recinto que rodeaba a Coca hoy sólo son reconocibles a penas algunos tramos, siendo el más destacado el de la Puerta de la Villa. Si bien, aún puede intuirse una aproximación topográfica de lo que debió ser su trazado original.
- **Coca Medieval.** En torno al siglo XV la población de Coca se establece únicamente en este sector oeste intramuros, abandonando el espigón fluvial y el espacio que hoy conocemos como Barrio del Hospital. A parte del desarrollo urbano medieval, dentro de este espacio se localizaría la desaparecida iglesia de San Adrián.
- **Cloaca.** Con motivo de las obras de apertura de la carretera que comunica con el "Puente Grande" a finales del siglo XIX se descubrió este desagüe romano.
- **Calzada romana.** Tradicionalmente se identifica este camino empedrado con un ramal de la Vía XXIV, que unía el núcleo urbano con la Villa de los Flavios. Aunque más bien parece tratarse de una vía pública construida ya en época moderna.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca celebrado el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA



9.1.2.2 Tipo de intervención arqueológica

Se incluyen todas aquellos espacios o elementos que, al margen de gozar de otras protecciones legales específicas, consten grafiadas en el plano correspondiente.

En esta zona es necesario el planteamiento de Sondeos Arqueológicos, siempre que exista una alteración de la superficie o los niveles bajo cota 0, entendidos como tal excavación arqueológica del subsuelo de la parte proporcional afectada. Si los resultados de estos sondeos arqueológicos fuesen positivos se valorará la necesidad de extender la intervención a toda la superficie del solar objeto de intervención.

Objetivo: evacuar el potencial arqueológico, establecer la secuencia histórica del subsuelo, características tipocronológicas, estado de conservación de los restos, valoración general de conjunto que permitirá el establecimiento de actuaciones futuras.



9.1.2.3 Normativa aplicable a la Zona B

- 1) Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte a al subsuelo o a las estructuras emergentes de carácter histórico y con carácter preventivo será necesaria y obligatoria la realización de una intervención arqueológica de acuerdo a los criterios descritos en el apartado 2.2.
- 2) Si el proyecto de obra contempla la demolición o derribo del edificio existente, y estas actuaciones fueran necesarias además para la correcta realización de las excavaciones arqueológicas, podrá concederse licencia de demolición o derribo con el fin de dejar el solar despejado, pero quedando supeditado en otorgamiento de la licencia definitiva a la ejecución previa de los trabajos arqueológicos y a los resultados obtenidos tras los trabajos arqueológicos. En cualquier caso el desescombro se efectúa bajo supervisión arqueológica por un Técnico designado al afecto.
- 3) El promotor de la obra contratará a un titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología (Técnico Arqueólogo) que, previo a cualquier actuación, presentará un programa detallado ante la Administración competente para la obtención de la autorización de actividades arqueológicas. En el se justificará su necesidad e interés científico, la disponibilidad de medios adecuados para la realización de los trabajos y contemplará, como mínimo, los siguientes puntos:
 - a) Detalle de la zona
 - b) Conocimiento arqueológico previo
 - c) Determinación de la superficie de intervención en relación con las obras de construcción a realizar
 - d) Definición de los objetivos generales de la intervención
 - e) Metodología a aplicar durante el desarrollo de la intervención arqueológica
 - f) Documentación gráfica
 - g) Plazos de ejecución previstos
 - h) Determinar la responsabilidad en materia de seguridad e higiene
- 4) El permiso para desarrollar la intervención arqueológica debe ser facilitado por la Administración competente, que determinará las condiciones técnicas que debe reunir dicha intervención.
- 5) La intervención se iniciará una vez que el solar reúna las condiciones óptimas en materia de seguridad e higiene en el Trabajo asumido por el promotor. El desescombro se realizará bajo supervisión arqueológica y en coordinación con la Unidad Técnica de Arqueología del Servicio Territorial de la Delegación de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León en Segovia.
- 6) El promotor deberá garantizar que los solares estén correctamente vallados, libres de escombros y basuras con anterioridad al comienzo al comienzo de la intervención arqueológica. Así mismo el promotor deberá permitir el acceso al lugar de las personas y la maquinaria necesarias para las labores arqueológicas y de la inspección de las mismas.
- 7) Al acabar los trabajos arqueológicos, se entregará una Memoria Técnica en un plazo no superior al estimado en la propuesta. Se emitirá un original y dos copias de la Memoria Técnica. En ella se han de recoger, al menos, los siguientes capítulos:
 - a) Antecedentes y necesidad de la intervención arqueológica
 - b) Objetivos planteados

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA



- c) Metodología
 - d) Análisis estratigráfico
 - e) Estudio de los restos materiales documentados
 - f) Interpretación de los resultados
 - g) Medidas Correctoras para los restos recuperados
 - h) Evaluación de futuras intervenciones en el entorno
 - i) Documentación planimétrica y fotográfica del proceso y sus resultados
- 8) Con el fin de no retrasar más allá de lo estrictamente necesario el desarrollo de la obra, el arqueólogo encargado de la intervención podrá elaborar y emitir un Informe Preliminar que permita razonar a la Administración sobre la conveniencia o no de proseguir los trabajos arqueológicos. En ningún caso este informe preliminar eximirá la redacción de la Memoria Técnica final.
- 9) Una vez terminada la intervención arqueológica prevista, el arqueólogo responsable de los trabajos emitirá un informe a partir del cual la Administración competente determinará, comunicando la decisión al promotor, entre las siguientes opciones:
- a) Dar por finalizados los trabajos arqueológicos, con lo cual podrá facilitarse la concesión de la licencia de obras
 - b) Prolongar los trabajos arqueológicos debido al interés histórico de los trabajos, indicando además la existencia, si los hubiera, de restos que deban ser conservados in situ.
- 10) Conservación de restos. La Comisión Territorial de Patrimonio y Promoción Cultural y/o la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural será quien se pronuncie por su conservación o impedir la continuidad de la obra constructiva. Teniendo en cuenta la importancia de los mismos y el informe arqueológico se podrán plantear los siguientes extremos:
- a) Que los restos, siendo de especial relevancia, deban conservarse en el lugar. Para su digno tratamiento deberá modificarse el proyecto si fuera necesario. Dichas reformas deberán ser aprobadas por la Administración competente.
 - b) Si la conservación de los restos in situ supusiera pérdida de aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento deberá arbitrar las medidas adecuadas de compensación, siguiendo los mecanismos previstos por el Planeamiento Urbanístico.
 - c) Que la relevancia de los restos hallados obligue a su conservación in situ impidiendo con ello la realización de la obra proyectada. La Administración competente podrá compensar entonces al promotor atendiendo al ordenamiento legal vigente que sea de aplicación.
- 11) La financiación de la intervención arqueológica será responsabilidad del promotor. Si bien, se podrán contemplar otras fórmulas de financiación que considere oportunas la Administración.

DILIGENCIA. La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 25 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

9.1.3 ZONA C: PROTECCIÓN PREVENTIVA

Conjunto de solares y/o áreas dentro del conjunto histórico sobre los que, en principio, no se considera necesario el establecimiento de medidas protectoras, bien porque ya han sido

vaciados por construcciones recientes. Se incluyen así mismo puntos con escasa información previa. Solares ya documentados arqueológicamente con resultados negativos.

Se empleará fundamentalmente el Control Arqueológico de obras que impliquen un movimiento de tierras efectuadas en las vías públicas de determinadas zonas de la villa, así como en parcelas o sectores o focos de reconocido interés arqueológico.

9.1.3.1 Tipo de intervención arqueológica

Seguimiento e inspección ocular de las remociones del terreno y obras en general.

Entendemos por control arqueológico las supervisiones que implican la vigilancia periódica o permanente, que será ejercida por un arqueólogo en obras en las que se acometan trabajos de desmonte y derribo de edificios y, fundamentalmente remociones de tierras.

9.1.3.2 Normativa aplicable a la Zona C

- 1) Ante la solicitud de licencia de construcción mediante la presentación del proyecto correspondiente, ésta podrá ser otorgada, si bien se comunicará al promotor la obligatoriedad de realizar un control arqueológico de las obras a la par que estas se estén desarrollando.
- 2) El promotor de la obra contratará a un titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología (Técnico Arqueólogo) que, previo a cualquier actuación, presentará un programa detallado ante la Administración competente para la obtención de la autorización de actividades arqueológicas. En el se justificará su necesidad e interés científico, la disponibilidad de medios adecuados para la realización de los trabajos y contemplará, como mínimo, los siguientes puntos:
 - a) Detalle de la zona
 - b) Conocimiento arqueológico previo
 - c) Determinación de la superficie de intervención en relación con las obras de construcción a realizar
 - d) Definición de los objetivos generales de la intervención
 - e) Metodología a aplicar durante el desarrollo de la intervención arqueológica
 - f) Documentación gráfica
 - g) Plazos de ejecución previstos
 - h) Determinar la responsabilidad en materia de seguridad e higiene
- 3) El permiso para desarrollar la intervención arqueológica debe ser facilitado por la Administración competente, que determinará las características que debe reunir dicha intervención
- 4) La intervención se iniciará una vez que el solar reúna las condiciones óptimas en materia de seguridad e higiene en el Trabajo asumido por el promotor. El desescombro se realizará bajo supervisión arqueológica y en coordinación con la Unidad Técnica de Arqueología del Servicio Territorial de la Delegación de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León en Segovia.
- 5) El promotor deberá garantizar que los solares estén correctamente vallados, libres de escombros y basuras con anterioridad al comienzo al comienzo de la intervención arqueológica. Así mismo el promotor deberá permitir el acceso al lugar de las personas

DILIGENCIA: La extiendo ya, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrado el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

y la maquinaria necesarias para las labores arqueológicas y de la inspección de las mismas.

- 6) El ritmo de los trabajos de remoción de tierras será el que establezca el Técnico Arqueólogo, quién cuenta con la autoridad suficiente para ralentizarlos e incluso paralizar puntualmente su marcha a fin de llevar a cabo una correcta documentación del solar.
- 7) Al acabar los trabajos arqueológicos. Se entregará una Memoria Técnica en un plazo no superior al estimado en la propuesta. Se emitirá un original y dos copias de la Memoria Técnica. En ella se han de recoger, al menos, los siguientes capítulos: -
 - a) Antecedentes y necesidad de la intervención arqueológica
 - b) Objetivos planteados
 - c) Metodología
 - d) Análisis estratigráfico
 - e) Estudio de los restos materiales documentados
 - f) Interpretación de los resultados
 - g) Medidas Correctoras para los restos recuperados
 - h) Evaluación de futuras intervenciones en el entorno
- 8) Documentación planimétrica y fotográfica del proceso y sus resultados
- 8) En el caso de que los hallazgos documentados fueran de entidad se valoraría, siempre de acuerdo con las administraciones competentes en el ámbito del Patrimonio Histórico, la necesidad de variar la metodología a aplicar y/o ampliando la zona de actuación. Podría, incluso, llegarse a modificar la catalogación de la zona ampliando su protección y por tanto la normativa a aplicar.
- 9) La financiación de la intervención arqueológica será responsabilidad de promotor. Si bien, se podrán contemplar otras fórmulas de financiación que considere oportunas la Administración competente.

CILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 Coca a 25 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA

9.1.3.3

Zonificación

- Solar sito en Avenida de la Constitución s/n-área de los Azafranales (Plano 1 "Intervenciones Arqueológicas": 4)
- Solar sito en C/ Hontanilla 25-actual Parque de Bomberos (Plano 1 "Intervenciones Arqueológicas": 6)
- Solar sito en Avenida de la Constitución s/n (Plano 1 "Intervenciones Arqueológicas": 7).
- Solar sito en Plaza Mayor nº 5 (Plano 1 "Intervenciones Arqueológicas": 9)
- Camino del Cementerio de Coca (Plano 1 "Intervenciones Arqueológicas": 10).
- Solar sito en Avenida de la Constitución s/n (Plano 1 "Intervenciones Arqueológicas": 11).
- Solar sito en Calle Río Voltoya s/n (Plano 1 "Intervenciones Arqueológicas": 12).



9.2 NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN SUELO RÚSTICO.

Quedan protegidos bajo este epígrafe los restos de interés arqueológico incluidos en los ámbitos de suelo no urbanizable que se encuentran dentro de los límites marcados por el Plan Especial de Casco Histórico de Coca.

No se permite ningún tipo de movimiento de tierras (excepto el laboreo tradicional que se venga realizando), entendiéndose como tales tanto la remoción como el aporte, incluyendo el cambio de usos agrícolas si esto supone una mayor afección al sustrato arqueológico. Los caminos en uso catalogados sí podrán recibir aportes de tierra para restauración del viario.

Cualquier actuación prevista, sea pública o privada, que pudiera implicar alteración, deterioro o destrucción de los vestigios arqueológicos catalogados interesados en este nivel de protección deberá buscar una solución no lesiva para los mismos.

9.2.1 ZONIFICACIÓN:

- “Los Azafranales”. Localizado en el extremo del espigón fluvial que conforman el río Voltoya y Eresma. Las intervenciones arqueológicas llevadas a cabo en este territorio han desvelado una interesante y detallada estratigrafía que confirma una ocupación continuada desde la Edad del Hierro hasta época medieval.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA





10. ZONAS DE ORDENANZA

10.1 GENERALIDADES

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano incluido en el ámbito del presente Plan Especial.

10.2 DEFINICIÓN

Las zonas de ordenanza diferenciada que el Plan Especial establecen son:

1. Casco medieval.
2. Barrio del Hospital
3. Unifamiliar adosada.
4. Unifamiliar aislada.
5. Dotacional compacto.
6. Dotacional exento.
7. Espacios libres públicos. Parques y jardines.
8. Área mixta de equipamiento y espacio libre.
9. Protección de Monumentos.

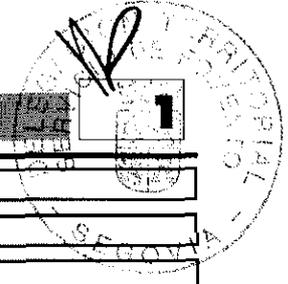
10.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA

A continuación se recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en los Capítulos 4 y 5 de esta Normativa, referentes a Edificación y Usos, además de los correspondientes de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003.
LA SECRETARIA



NORMAS PARTICULARES DE ZONA



NOMBRE	CASCO ANTIGUO
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana cerrada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN
 Se califican con esta ordenanza los suelos incluidos en el casco tradicional de origen medieval de Coca y sus ampliaciones más próximas y puntuales. Este casco tradicional está caracterizado por la existencia de un viario de trazado irregular, escasamente dimensionado.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	La existente.(1)
FRENTE MÍNIMO (m)	El existente (1)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%)	Parcelas < 150 m ² = 100%; Parcelas > 150 m ² = 80% (2)
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	Definida por las condiciones de ocupación, fondo y altura.
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 plantas (PB+1) / 7 m
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	No se fija

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueos	Sin retranqueos
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	El señalado en los planos de ordenación
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos o >= 2m (3)	Sin retranqueos o >= 2m (3)
LINDERO POSTERIOR (d3)	El señalado en los planos de ordenación	El señalado en los planos de ordenación
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
 b. Fondo mínimo de parcela.
 f. Fondo máximo de la edificación.
 d₁. Distancia a alineación exterior.
 d₂. Distancia a lindero posterior.
 d₃. Distancia a linderos laterales.
 d₄. Distancia a otros edificios.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Coca, celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA

OBSERVACIONES

* Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial.

(1) No se permiten nuevas segregaciones, a excepción de los ámbitos de ordenación que delimite el Plan Especial (UA y AA). Excepcionalmente se permitirán agregaciones de parcelas colindantes con los siguientes fines:

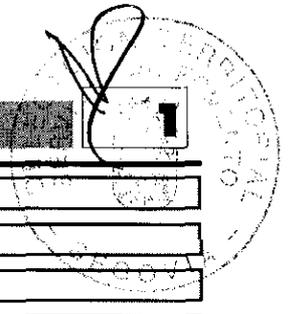
- Para usos de equipamiento comunitario.
- Cuando la parcela resultante no sea mayor que la parcela más grande de la manzana en que se encuentre.

(2) Para parcelas de superficie mayor de 150 m² se permite en cualquier caso una ocupación de 150 m², aun cuando supere el 70% de la superficie de la parcela, si bien deberán respetarse los retranqueos señalados en los planos.

(3) En el caso del retranqueo lateral en planta baja deberá cerrarse la totalidad del frente de la parcela con las mismas características constructivas de la fachada.

- Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.
- Se permite una edificación auxiliar de 12 m² de superficie y 1 planta (PB) / 3 m de altura, que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad y que podrá situarse en el espacio de retranqueo.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos de la Normativa Urbanística.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA



NOMBRE	CASCO ANTIGUO
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana cerrada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

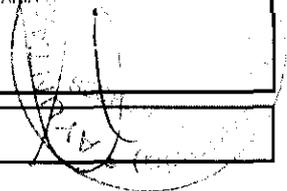
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las NNSS y en la Normativa Urbanística del presente Plan Especial, con las siguientes restricciones adicionales:

- Fachadas y cerramientos de parcelas. Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 4.3 de la Normativa Urbanística del presente Plan Especial.
- Cubiertas:
 - * La pendiente de las cubiertas estará entre el 20% y el 45%.
 - * Las cubiertas serán de teja cerámica árabe colocada a canal, a ser posible teja vieja.
 - * Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.
 - * El vuelo máximo de cornisas y aleros sobre el paño de fachada será de 40 cm. con excepción de los elementos preexistentes.
- Balcones y miradores:
 - * Se permiten miradores acristalados y balcones.
 - * Se prohíben las marquesinas y banderines, permitiéndose únicamente muestras y toldos.
- Otras condiciones:
 - * Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.
 - * Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería, no podrán tener acabados con brillo metálico.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso Residencial.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso Dotacional - Terciario: <ul style="list-style-type: none">* Oficinas, localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación.* Comercial, en planta baja o primera de la edificación o en edificio exclusivo.* Hostelero, en plantas baja y primera (siempre asociada a la baja) de la edificación o en edificio exclusivo.* Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. - Uso de aparcamiento, en planta baja de la edificación o en espacio libre de parcela. - Uso Dotacional - equipamiento, sujeto a las limitaciones que limitan la actividad correspondiente. - Uso Industrial, pequeños talleres domésticos, regulados por el art. 172 de la Normativa de las NNSS. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de aquellos que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles con el uso residencial. - Uso de Espacios libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA



NORMAS PARTICULARES DE ZONA

2

NOMBRE	COLONIA DEL HOSPITAL
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación unifamiliar en manzana cerrada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Corresponde al ensanche del casco tradicional construido hacia 1950, en los suelos vacantes del interior del antiguo recinto murado. Está caracterizado por un viario de trazado regular y manzanas con edificación uniforme sobre línea de fachada.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	La existente (1)
FRENTE MÍNIMO (m)	11 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

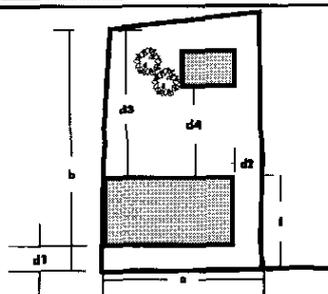
OCUPACIÓN (%)	Parcelas < 120 m ² = 100%; Parcelas > 120 m ² = 80% (2)
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	Definida por las condiciones de ocupación, fondo y altura.
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 plantas (PB+1) / 7 m
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	No se fija

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueos	Sin retranqueos
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	12 m (3)
LINDEROS LATERALES (d2)	Sin retranqueos o >= 2m (4)	Sin retranqueos o >= 2m (4)
LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a lindero posterior.
- d₃. Distancia a linderos laterales.
- d₄. Distancia a otros edificios.

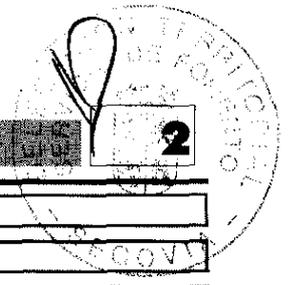


DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

OBSERVACIONES

- (1) Únicamente se permitirán segregaciones de parcelas que den frente a dos calles opuestas por la mitad de su fondo medido desde la alineación. En ningún caso se permitirá la disminución de la dimensión del frente de parcela.
 - * Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial.
 - (2) Para parcelas de superficie mayor de 120 m² se permite en cualquier caso una ocupación de 120 m², aun cuando supere el 80% de la superficie de la parcela.
 - (3) Nunca superior a lo construible por el porcentaje máximo de ocupación en Planta Baja.
 - (4) En el caso del retranqueo lateral en planta baja deberá cerrarse la totalidad del frente de la parcela con las mismas características constructivas de la fachada.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.
 - Se permite una edificación auxiliar de 12 m² de superficie y 1 planta (PB) / 3 m de altura, que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad y que podrá situarse en el espacio de retranqueo.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos de la Normativa Urbanística, sin perjuicio de otras limitaciones por motivos de uso o tipología.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA



NOMBRE	COLONIA DEL HOSPITAL
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación unifamiliar en manzana cerrada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en el apartado 4.3 de la Normativa Urbanística del presente Plan Especial.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso Residencial, una vivienda unifamiliar por parcela.
USOS COMPLEMENTARIOS	<ul style="list-style-type: none">- Uso residencial, residencia colectiva.- Uso Dotacional - Terciario:<ul style="list-style-type: none">* Oficinas, localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación.* Comercial, en planta baja o primera de la edificación o en edificio exclusivo.* Hostelero, en plantas baja y primera (siempre asociada a la baja) de la edificación o en edificio exclusivo.* Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo.- Uso de aparcamiento, en planta baja de la edificación o en espacio libre de parcela.- Uso Dotacional - equipamiento, sujeto a las limitaciones que limitan la actividad correspondiente.- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de aquellos que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles con el uso residencial.- Uso de Espacios libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2008
LA SECRETARÍA

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

3

NOMBRE	UNIFAMILIAR ADOSADA
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Ordenanza reguladora de la edificación en el extremo Este del ámbito del Plan Especial, con condiciones de vivienda unifamiliar en hilera o pareada en parcela de tamaño pequeño.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	150
FRENTE MÍNIMO (m)	5,75

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

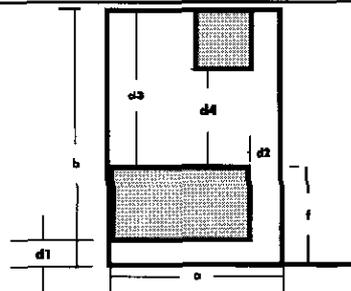
OCUPACIÓN (%)	Parcelas < 150 m ² = 90%; Parcelas > 150 m ² = 70% (1)
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	Definida por las condiciones de ocupación, fondo y altura.
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 plantas (PB+1) / 7 m
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	No se fija

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	>= 3m	>= 3m
FONDO MÁXIMO (f)	13 m	13 m
LINDEROS LATERALES (d2)	Sin retranqueos o >= 2m (2)	Sin retranqueos o >= 2m
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 3 m	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a lindero posterior.
- d₃. Distancia a linderos laterales.
- d₄. Distancia a otros edificios.



DILIGENCIA: La extiende yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

OBSERVACIONES

- * Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial.
- (1) Para parcelas de superficie mayor de 150 m² se permite en cualquier caso una ocupación de 135 m², aun cuando supere el 70% de la superficie de la parcela.
- (2) En el caso del retranqueo lateral en planta baja deberá cerrarse la totalidad del frente de la parcela con las mismas características constructivas de la fachada.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.
- Se permite una edificación auxiliar de 12 m² de superficie y 1 planta (PB) / 3 m de altura, que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad y que podrá situarse en el espacio de retranqueo.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos de la Normativa Urbanística, sin perjuicio de otras limitaciones por motivos de uso o tipología.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

3

NOMBRE	UNIFAMILIAR ADOSADA
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en el apartado 4.3 de la Normativa Urbanística del presente Plan Especial.

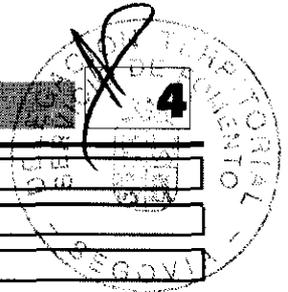
USOS

USO PRINCIPAL	- Uso Residencial, una vivienda unifamiliar por parcela.
USOS COMPLEMENTARIOS	<ul style="list-style-type: none">- Uso residencial, residencia colectiva.- Uso Dotacional - Terciario:<ul style="list-style-type: none">* Oficinas, localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación.* Comercial, en planta baja o primera de la edificación o en edificio exclusivo.* Hostelero, en plantas baja y primera (siempre asociada a la baja) de la edificación o en edificio exclusivo.* Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo.- Uso de aparcamiento, en planta baja de la edificación o en espacio libre de parcela.- Uso Dotacional - equipamiento, sujeto a las limitaciones que limitan la actividad correspondiente.- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de aquellos que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles con el uso residencial.- Uso de Espacios libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

NORMAS PARTICULARES DE ZONA



NOMBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda unifamiliar aislada o pareada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Ordenanza reguladora de la edificación en el extremo Oeste del ámbito del Plan Especial, con condiciones de vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela de tamaño medio.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	250 m ²
FRENTE MÍNIMO (m)	12 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

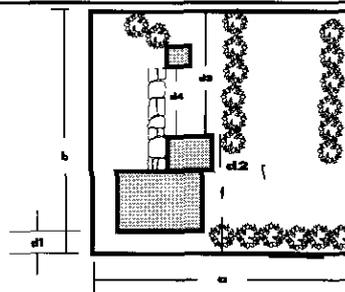
OCUPACIÓN (%)	50 %
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	1 m ² / m ² (1)
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 plantas (PB+1) / 7 m
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	No se fija

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	≥ 3 m	≥ 3 m
FONDO MÁXIMO (f)	Fijado por las condiciones de retranqueos	Fijado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES (d2)	≥ 2 m	≥ 2 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	≥ 3 m	≥ 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

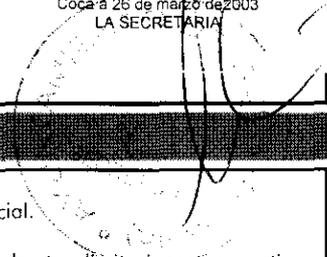
ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a lindero posterior.
- d₃. Distancia a linderos laterales.
- d₄. Distancia a otros edificios.



DILIGENCIA: La extiende yo, la Secretaría para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

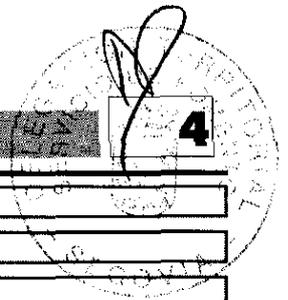
Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARÍA



OBSERVACIONES

- (1) Se permite una edificación auxiliar de 12 m² y 1 planta de altura.
- * Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos de la Normativa Urbanística, sin perjuicio de otras limitaciones por motivos de uso o tipología.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA



NOMBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda unifamiliar aislada o pareada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en el apartado 4.3 de la Normativa Urbanística del presente Plan Especial.

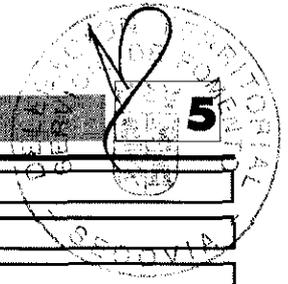
USOS

USO PRINCIPAL	- Uso Residencial, una vivienda unifamiliar por parcela.
---------------	----------------------------------------------------------

USOS COMPLEMENTARIOS	<ul style="list-style-type: none">- Uso residencial, residencia colectiva.- Uso Dotacional - Terciario:<ul style="list-style-type: none">* Oficinas, localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación.* Comercial, en planta baja o primera de la edificación o en edificio exclusivo.* Hostelero, en plantas baja y primera (siempre asociada a la baja) de la edificación o en edificio exclusivo.* Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo.- Uso de aparcamiento, en planta baja de la edificación o en espacio libre de parcela.- Uso Dotacional - equipamiento, sujeto a las limitaciones que limitan la actividad correspondiente.- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de aquellos que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles con el uso residencial.- Uso de Espacios libres y Zonas Verdes. <p style="text-align: right; margin-top: 20px;"><i>DILIGENCIA: La extiende yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003. Coca a 26 de marzo de 2003 LA SECRETARIA</i></p>
----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.
-----------------	----------------------------------------------

NORMAS PARTICULARES DE ZONA



NOMBRE	DOTACIONAL COMPACTO
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación entre medianeras o exenta en manzana compacta.
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional

DEFINICIÓN

Edificación destinada a uso equipamental, en edificación singular adosada o exenta, para el servicio de la ciudad.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	400 m ²
FRENTE MÍNIMO (m)	8 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

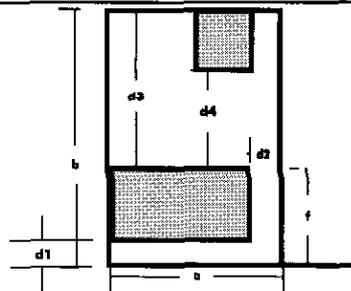
OCUPACIÓN (%)	Para rehabilitaciones: la existente; para nueva edificación: 70%
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	Para rehabilitaciones: la existente; para nueva edificación: 1,4 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	3 plantas (PB+2) / 12 m (1)
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos de la altura máxima

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	No se fija	No se fija
LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	>= 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a lindero posterior.
- d₃. Distancia a linderos laterales.
- d₄. Distancia a otros edificios.



DILIGENCIA: La extiende yo, la Secretaría para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

OBSERVACIONES

(1) En caso de que sea necesario por la naturaleza de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada.

- * Se deberá destinar al menos un 30% del espacio libre a zona ajardinada.
- * Se permite una edificación auxiliar de 30 m² de superficie y 1 planta / 3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
- * Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos, siempre que la configuración física de la parcela lo permita.
- * El tratamiento de ajardinamiento se realizará conforme a los criterios de los Títulos 3 de las NNSS y 6 del presente Plan Especial.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

NOMBRE	DOTACIONAL COMPACTO
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación entre medianeras o exenta en manzana compacta.
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en el apartado 4.3 de la Normativa Urbanística del presente Plan Especial.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso Dotacional.
USOS COMPLEMENTARIOS	<ul style="list-style-type: none">- Uso residencial, correspondiente a vivienda del personal o vigilante empleado en la instalación, con una superficie no superior a 150 m².- Uso Terciario:<ul style="list-style-type: none">* Oficinas relacionadas con el uso dotacional desarrollado.* Hostelería: al servicio de la instalación.- Uso de Aparcamiento.- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de aquellos que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles con otros usos.- Uso de Espacios libres y Zonas Verdes. <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003. Coca a 26 de marzo de 2003 LA SECRETARIA</p>
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

6

NOMBRE	DOTACIONAL EXENTO
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalada en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación exenta en gran parcela con instalaciones al aire libre.
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional

DEFINICIÓN
Edificación de uso dotacional con implantación extensiva, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	1.000 m ²
FRENTE MÍNIMO (m)	20 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

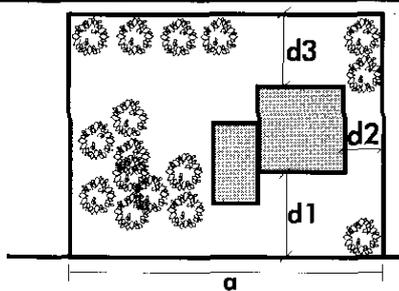
OCUPACIÓN (%)	40%
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	1,40 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	3 plantas (PB+2) / 12 m (1) (2)
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	4,5 m (1 planta)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	>= 5 m	>= 5 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	>= 3 m	>= 3 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 3 m	>= 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a lindero posterior.
- d₃. Distancia a linderos laterales.
- d₄. Distancia a otros edificios.

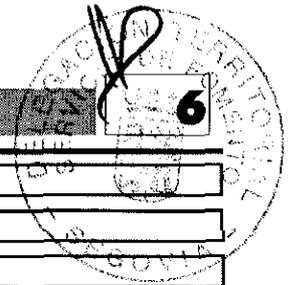


DILIGENCIA: La extiende yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno de Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

OBSERVACIONES

- * Se permite una edificación auxiliar de 30 m² de superficie y 1 planta / 3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
- * Deberá preverse un 10% de la superficie total para viales interiores y aparcamientos.
- (1) A excepción de las parcelas situadas junto al Parque, que tendrán una altura máxima de una planta.
- (2) En caso de que sea necesario por la naturaleza de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada.
- * El tratamiento de ajardinamiento se realizará conforme a los criterios de los Títulos 3 de las NNSS y 6 del presente Plan Especial.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA



NOMBRE	DOTACIONAL EXENTO
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación exenta en gran parcela con instalaciones al aire libre.
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional

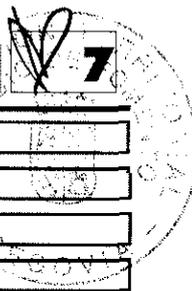
CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en el apartado 4.3 de la Normativa Urbanística del presente Plan Especial.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso Dotacional.
USOS COMPLEMENTARIOS	<ul style="list-style-type: none">- Uso residencial, correspondiente a vivienda del personal o vigilante empleado en la instalación, con una superficie no superior a 150 m2.- Uso Terciario:<ul style="list-style-type: none">* Oficinas relacionadas con el uso dotacional desarrollado.* Hostelería: al servicio de la instalación.- Uso de Aparcamiento.- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de aquellos que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles con otros usos.- Uso de Espacios libres y Zonas Verdes. <p>DILIGENCIA: La extiende yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003. Coca a 26 de marzo de 2003 LA SECRETARIA</p>
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA



NOMBRE	ZONAS VERDES
AMBITO DE APLICACION	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Parques urbanos y áreas ajardinadas.
USO CARACTERÍSTICO	Zonas Verdes

DEFINICIÓN

Espacios libres ajardinados de titularidad y uso público.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

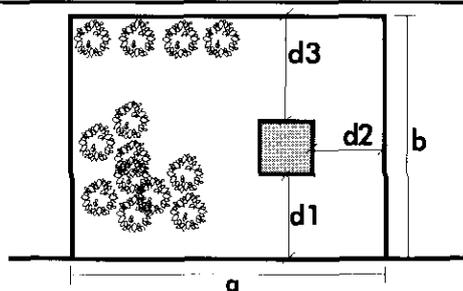
OCUPACION (%)	5%
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	0,05 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	1 planta (PB) / 4 m (1)
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	3 m (1 planta)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	≥ 3 m	-
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	-
LINDEROS LATERALES (d2)	≥ 3 m	-
LINDERO POSTERIOR (d3)	≥ 3 m	-
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a lindero posterior.
- d₃. Distancia a linderos laterales.
- d₄. Distancia a otros edificios.

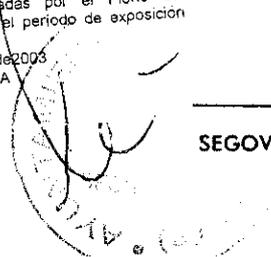


OBSERVACIONES

(1) En caso de que sea necesario por la naturaleza de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada.

* El tratamiento de ajardinamiento se realizará conforme a los criterios de los Títulos 3 de las NNSS y 6 del presente Plan Especial.

DILIGENCIA: La extiende yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección. Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca. aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003.
LA SECRETARIA



NORMAS PARTICULARES DE ZONA

7

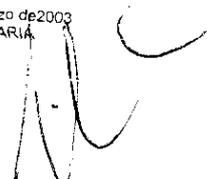
NOMBRE	ZONAS VERDES
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Parques urbanos y áreas ajardinadas.
USO CARACTERÍSTICO	Zonas Verdes

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en el apartado 4.3 de la Normativa Urbanística del presente Plan Especial.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA



USOS

USO PRINCIPAL

- Uso de Espacios libres y Zonas Verdes.

USOS COMPLEMENTARIOS

- Uso Terciario:
 - * Hostelería (cafetería, quiosco de bebidas, etc.)
 - * Comercial: Quiosco.
- Uso Dotacional:
 - * Cultural, espectáculos al aire libre.
 - * Deportivo, en instalaciones al aire libre.
- Uso de aparcamiento, en espacio libre de parcela, con un límite del 10% de la superficie total.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

USOS PROHIBIDOS

- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

8

NOMBRE	PARQUE EQUIPADO
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Parques con servicios dotacionales integrados.
USO CARACTERÍSTICO	Espacio libre y dotacional

DEFINICIÓN
 Gran espacio en el que se integran usos de Espacios libres ajardinados y dotacionales.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

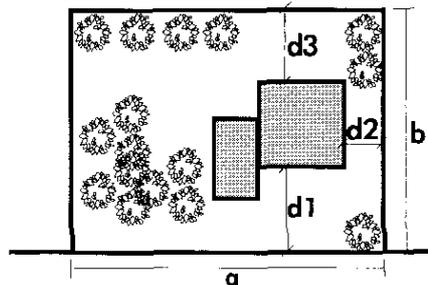
OCUPACIÓN (%)	40% de la superficie dotacional y 5% de la de espacios libres
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	1,40 m ² /m ² (sobre sup. Dotacional); 0,05 m ² /m ² (sobre sup. Espacios libres)
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	(1)
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	(1)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	(1)	(1)
FONDO MÁXIMO (f)	(1)	(1)
LINDEROS LATERALES (d2)	(1)	(1)
LINDERO POSTERIOR (d3)	(1)	(1)
OTROS EDIFICIOS (d4)	(1)	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a lindero posterior.
- d₃. Distancia a linderos laterales.
- d₄. Distancia a otros edificios.



DILIGENCIA: La extiendi yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA

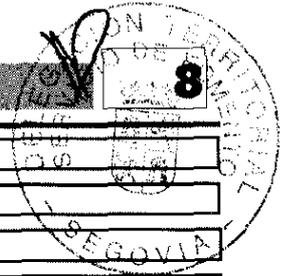
OBSERVACIONES

(1) El parque equipado incluye de forma integrada usos dotacionales públicos y espacios libres. Los porcentajes de suelo destinados a cada uso serán, en general, 50% y 50%.

DILIGENCIA: La extiendi yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA

NORMAS PARTICULARES DE ZONA



NOMBRE	PARQUE EQUIPADO
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Parques con servicios dotacionales integrados.
USO CARACTERÍSTICO	Espacio libre y dotacional

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en el apartado 4.3 de la Normativa Urbanística del presente Plan Especial.

USOS

USO PRINCIPAL

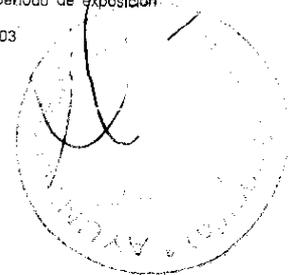
- Uso Dotacional.
- Uso de Espacios libres y Zonas Verdes.

USOS COMPLEMENTARIOS

Según ordenanzas 6 y 7, con la excepción del límite del uso de aparcamiento, que será un 40% del total del conjunto.

DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catalogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA



USOS PROHIBIDOS

- Todos los usos no permitidos expresamente.



11. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

11.1 OBJETO Y CONTENIDO

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las determinaciones relativas a las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado delimitadas en el presente Plan Especial, así como la Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado definida en las Normas Subsidiarias de Coca e incluida en el ámbito del Plan Especial, conforme a la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

11.2 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- A. Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.
- B. En cuanto al carácter vinculante u orientativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 1. Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos.
 2. Se considerarán vinculantes aquellas determinaciones relativas a ordenanza zonal de aplicación e instrucciones de ordenación, pudiendo ser modificadas y mejoradas mediante Estudio de Detalle.

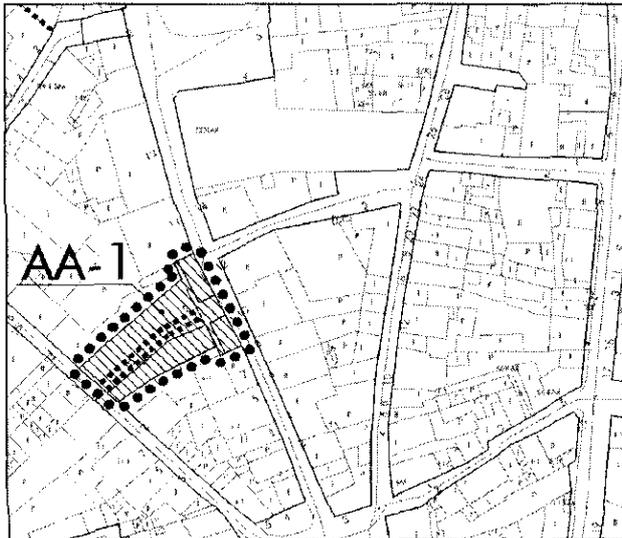
DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA



SUELO URBANO CONSOLIDADO

NOMBRE: Calle Falcón Ruiz Llorente

NÚCLEO: Coca

SUC-AA 1**LOCALIZACIÓN****AMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Actuación aislada localizada en la Calle Falcón R. Llorente sobre una única parcela de propiedad municipal. En el interior del casco se hace necesario liberar de edificación pequeños espacios estanciales, que articulen los recorridos peatonales. Se diseña

CONDICIONES PARTICULARES

En planta baja deberá dejarse un soportal de uso público a lo largo de todo el recorrido entre las dos calles que une el edificio.

GESTIÓN DEL SUELO**FIGURAS DE DESARROLLO**

Proyecto de Normalización de Fincas
Proyecto de Obras de Urbanización

PARAMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	APROV. LUCRATIVO (m2 u.p.)	702
SUPERFICIE NETA (m2)	668	APROV. NETO (m2 u.p./m2)	1,05
SUPERFICIE TOTAL (m2)	668		
Nº MÁX. VIV	3	DENSIDAD (viv./Ha)	48

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2 CONST.	COEF.USO	m2 u.p.
Residencial Casco	702	1	702
	0	1	0
	0	1	0
TOTAL	702		702

CESIONES DE SUELO

USOS PÚBLICOS	m2 SUELO
Zona Verde Pública	162
Equipamiento	0
Aparcamiento**	95
Viario	60
TOTAL	317

ASIGNACIÓN DE SUELOS

sobre S. neta	m2 SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS	317	47,46%
USOS LUCRATIVOS	351	52,54%

SISTEMAS GENERALES

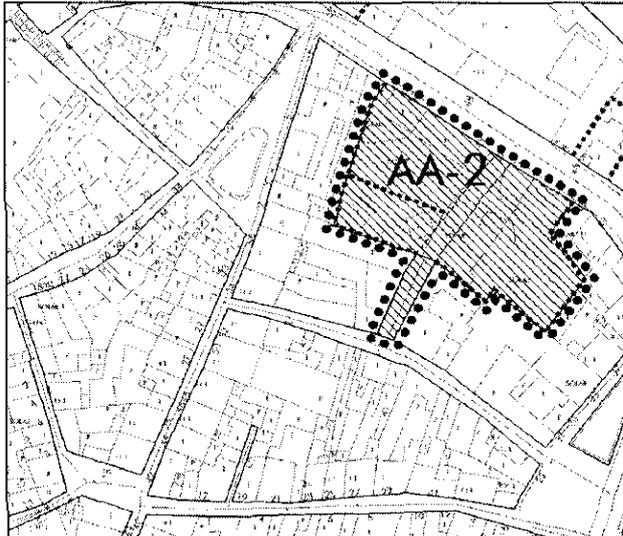
DILIGENCIA: La extiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA

SUELO URBANO CONSOLIDADO

NOMBRE: Área Cultural

NÚCLEO: Coca

SUC-AA 2**LOCALIZACIÓN****AMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Área Cultural situada en el extremo noreste del Casco, entre el borde del casco medieval y los Equipamientos culturales y asistenciales de la Carretera.
Se aprovechará la circunstancia de la propiedad municipal de los solares incluidos en la actuación pa

CONDICIONES PARTICULARES

La edificabilidad dotacional de la actuación vendrá dada por la aplicación de la ordenanza 6 en las parcelas calificadas para equipamiento.
Se deberá dejar una plaza abierta a la Avenida de José Antonio y garantizar la comunicación transversal entre esta avenida y la calle posterior.

GESTIÓN DEL SUELO**FIGURAS DE DESARROLLO**

Proyecto de Normalización de Fincas
Proyecto de Obras de Urbanización

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	APROV. LUCRATIVO (m2 u.p.)	0
SUPERFICIE NETA (m2)	2.777	APROV. NETO (m2 u.p./m2)	0,00
SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.777		
Nº MÁX. VIV.	0	DENSIDAD (viv./Ha)	0

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2 CONST.	COEF USO	m2 u.p.
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	0		0

CESIONES DE SUELO

USOS PÚBLICOS	m2 SUELO
Zona Verde Pública	0
Equipamiento	2.107
Aparcamiento**	0
Viarío	670
TOTAL	2.777

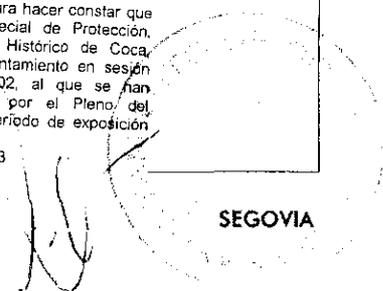
ASIGNACIÓN DE SUELOS

sobre S. neta	m2 SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS	2.777	100,00%
USOS LUCRATIVOS	0	0,00%

SISTEMAS GENERALES

DILIGENCIA: La extendiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el período de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.

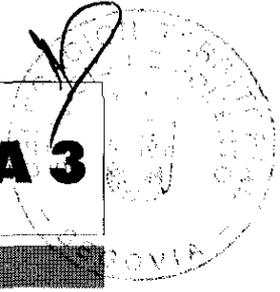
Coca a 26 de marzo de 2003
LA SECRETARIA



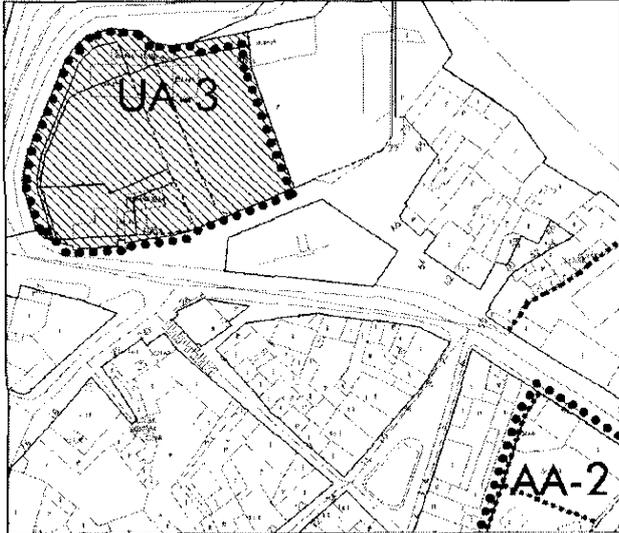
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE: Alto del Río Eresma
 NÚCLEO: Coca

SUNC-UA 3



LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Unidad de Actuación delimitada en las Normas Subsidiarias de Coca, se encuentra situada en el extremo Noreste del ámbito del Plan Especial del Casco, en la cornisa sobre el río.

CONDICIONES PARTICULARES

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
 FIGURA DE DESARROLLO: Proyecto de Actuación

PARAMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	APROV. LUCRATIVO (m2 u.p.)	1.886
SUPERFICIE NETA (m2)	3.771	APROV. NETO (m2 u.p./m2)	0,50
SUPERFICIE TOTAL (m2)	3.771		
Nº MAX. VIV.	11	DENSIDAD (viv./Ha)	29

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2 CONST.	COEF. USO	m2 u.p.
Residencial ord. 3	1.885	1	1.885
	0	1	0
	0	1	0
TOTAL	1.885		1.885

CESIONES DE SUELO (art. 44 Ley 5/99)

USOS PÚBLICOS	m2 SUELO
Zona Verde Pública	196
Equipamiento	197
Aparcamiento**	425
Viarío	1.065
TOTAL	1.883

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. MEDIO (art. 17.2b Ley 5/99, de Urbanismo)	
PÚBLICA	0%
PRIVADA	100%

ASIGNACIÓN DE SUELOS

	sobre S. neta	m2 SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS		1.883	49,93%
USOS LUCRATIVOS		1.888	50,07%

SISTEMAS GENERALES

[Empty box for general systems information]

DILIGENCIA: La extendiendo yo, la Secretaria para hacer constar que este documento corresponde al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2002, al que se han incorporado las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada tras el periodo de exposición pública el día 20 de marzo de 2003.
 Coca a 26 de marzo de 2003
 LA SECRETARIA

