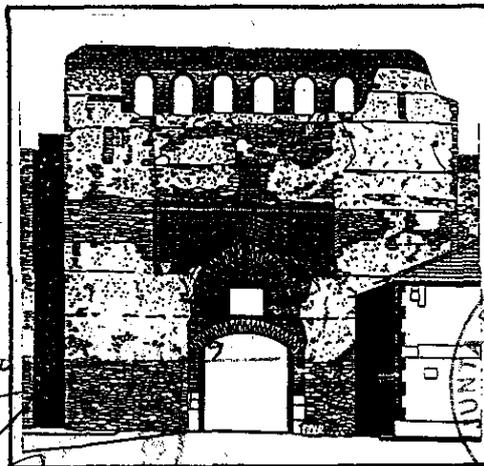
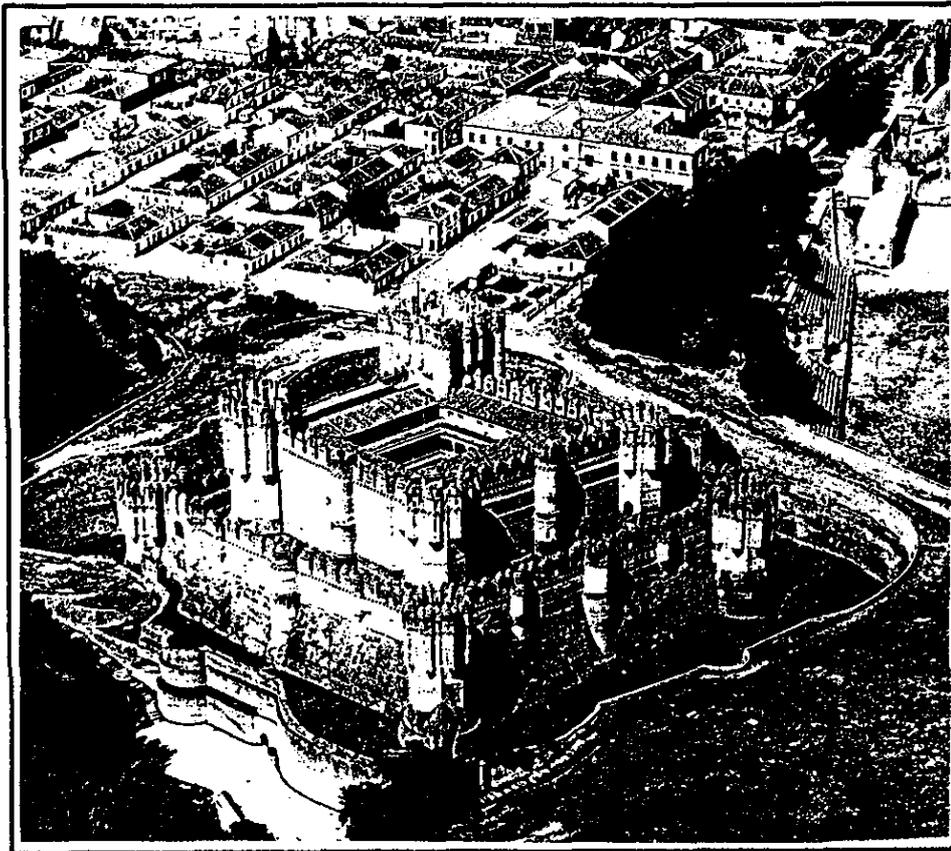


**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
COCA  
SEGOVIA**



APROBADA POR LA COMISION TECNICA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO DE 30 - marzo - 2001

LA SECRETARIA DE LA COMISION

*[Signature]*

**DOCUMENTO Nº 3: NORMATIVA URBANISTICA**

**ILDEFONSO TORREÑO GOMEZ**

Arquitecto  
Técnico Urbanista

~~DICIEMBRE 1998~~



|          |   |    |
|----------|---|----|
| Art. 30. | Tipificación de las infracciones urbanísticas. . . . .    | 12 |
| Art. 31. | Prescripción de las Infracciones Urbanísticas. . . . .    | 12 |
| Art. 32. | Responsabilidad de las Infracciones Urbanísticas. . . . . | 12 |
| Art. 33. | Responsabilidad de personas jurídicas. . . . .            | 13 |
| Art. 34. | Resarcimiento de daños y perjuicios. . . . .              | 13 |
| Art. 35. | Carácter independiente de las multas. . . . .             | 13 |
| Art. 36. | Infracciones conexas. . . . .                             | 13 |
| Art. 37. | Obras legalizables y no legalizables . . . . .            | 13 |
| Art. 38. | Criterios agravantes y atenuantes . . . . .               | 13 |
| Art. 39. | Graduación de las sanciones . . . . .                     | 13 |
| Art. 40. | Prohibición de beneficio económico . . . . .              | 14 |
| Art. 41. | Procedimiento sancionador . . . . .                       | 14 |
| Art. 42. | Infracciones constitutivas de delito o falta . . . . .    | 14 |
| Art. 43. | Órganos competentes. . . . .                              | 14 |

A) PROYECTOS DE EDIFICACIÓN . . . . . 14

|          |  |    |
|----------|--|----|
| Art. 44. | Clases de obras de edificación. . . . .                                      | 14 |
| Art. 45. | Obras en los edificios. . . . .  | 15 |
| Art. 46. | Obras de demolición. . . . .   | 16 |
| Art. 47. | Obras de nueva edificación. . . . .  | 16 |
| Art. 48. | Condiciones comunes de los proyectos de edificación. . . . .                 | 16 |
| Art. 49. | Solicitud de alineaciones. . . . .   | 17 |
| Art. 50. | Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios. . . . . | 17 |
| Art. 51. | Licencias de obras menores. . . . .  | 18 |
| Art. 52. | Documentación específica de los proyectos de demolición. . . . .             | 19 |
| Art. 53. | Documentación específica de los proyectos de nueva edificación. . . . .      | 19 |

B) PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS . . . . . 20

|          |   |    |
|----------|---|----|
| Art. 54. | Definición y clases. . . . .  | 20 |
| Art. 55. | Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas. . . . . | 21 |
| Art. 56. | Parcelaciones urbanas y parcelaciones y segregaciones rústicas. . . . . | 21 |
| Art. 57. | Normalización de fincas. . . . .  | 22 |
| Art. 58. | Licencias de urbanización. . . . .                                      | 22 |
| Art. 59. | Movimientos de tierras y actividades extractivas. . . . .               | 22 |

**TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. . . . . 24**

**CAPITULO I. RÉGIMEN DEL SUELO. . . . . 24**

|          |  |    |
|----------|--|----|
| Art. 60. | Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico. . . . .  | 24 |
| Art. 61. | Suelo Urbano. . . . .  | 24 |
| Art. 62. | Suelo Apto para Urbanizar. . . . .                                   | 24 |
| Art. 63. | Suelo no Urbanizable. . . . .  | 25 |
| Art. 64. | Alcance de las determinaciones de las Normas. . . . .                | 25 |
| Art. 65. | Régimen del Suelo Urbano. . . . .                                    | 25 |
| Art. 66. | Facultades urbanísticas de la propiedad. . . . .                     | 27 |
| Art. 67. | Adquisición del derecho a urbanizar. . . . .                         | 27 |
| Art. 68. | Extinción del derecho a urbanizar. . . . .                           | 27 |
| Art. 69. | Declaración de obra nueva . . . . .                                  | 28 |
| Art. 70. | Plazos para la edificación. . . . .                                  | 28 |
| Art. 71. | Efectos de la extinción del derecho a edificar. . . . .              | 28 |
| Art. 72. | Adquisición del derecho a la edificación. . . . .                    | 28 |
| Art. 73. | Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento. . . . . | 28 |
| Art. 74. | Edificación sin licencia compatible con el planeamiento. . . . .     | 28 |
| Art. 75. | Licencia ilegal. . . . .   | 28 |
| Art. 76. | Edificación con exceso de aprovechamiento. . . . .                   | 29 |

|          |  |    |
|----------|--|----|
| Art. 77. | Solar. . . . .                                 | 29 |
| Art. 78. | Régimen del Suelo Apto para Urbanizar. . . . . | 29 |
| Art. 79. | Régimen del Suelo no Urbanizable. . . . .      | 30 |

**CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN . . . . . 32**

|          |   |    |
|----------|---|----|
| Art. 80. | Clases. . . . .   | 32 |
| Art. 81. | Figuras de planeamiento. . . . .                                  | 32 |
| Art. 82. | Planes Parciales. . . . .   | 32 |
| Art. 83. | Memoria del Plan Parcial. . . . .                                 | 32 |
| Art. 84. | Plan de Etapas y Programas de Actuación del Plan Parcial. . . . . | 34 |
| Art. 85. | Estudio económico y financiero del Plan Parcial. . . . .          | 34 |
| Art. 86. | Conformidad de las Compañías suministradoras. . . . .             | 35 |
| Art. 87. | Planos de información del Plan Parcial. . . . .                   | 35 |
| Art. 88. | Planos de ordenación del Plan Parcial. . . . .                    | 35 |
| Art. 89. | Planes Especiales. . . . .  | 36 |
| Art. 90. | Estudios de Detalle. . . . .                                      | 36 |
| Art. 91. | Documentación de los Estudios de Detalle. . . . .                 | 37 |
| Art. 92. | Estándares mínimos. . . . .                                       | 37 |
| Art. 93. | Tramitación de Estudios de Detalle. . . . .                       | 37 |

**CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN . . . . . 38**

|          |   |    |
|----------|---|----|
| Art. 94. | Condiciones exigibles a toda actuación urbanística. . . . . | 38 |
| Art. 95. | Delimitación de Unidades de Ejecución. . . . .              | 38 |
| Art. 96. | Sistemas de actuación. . . . .                              | 38 |
| Art. 97. | Reparcelación. . . . .                                      | 38 |
| Art. 98. | Parcelaciones urbanísticas. . . . .                         | 39 |

**TITULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN. . . . . 41**

**CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN . . . . . 41**

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| Art. 99.  | Finalidad. . . . .                                  | 39 |
| Art. 100. | Redacción, tramitación y desarrollo. . . . .        | 41 |
| Art. 101. | Contenido, determinaciones y documentación. . . . . | 41 |
| Art. 102. | Costes de la Urbanización. . . . .                  | 41 |
| Art. 103. | Condiciones y Garantías. . . . .                    | 41 |
| Art. 104. | Conservación de la Urbanización. . . . .            | 41 |
| Art. 105. | Red viaria. . . . .                                 | 42 |
| Art. 106. | Red de agua potable. . . . .                        | 44 |
| Art. 107. | Riegos e hidrantes. . . . .                         | 44 |
| Art. 108. | Red de evacuación de aguas. . . . .                 | 44 |
| Art. 109. | Depuración. . . . .                                 | 45 |
| Art. 110. | Suministro de energía eléctrica. . . . .            | 46 |
| Art. 111. | Alumbrado público. . . . .                          | 46 |
| Art. 112. | Red de Telefonía y Distribución de Gas. . . . .     | 47 |
| Art. 113. | Arbolado y vegetación. . . . .                      | 47 |
| Art. 114. | Mobiliario urbano. . . . .                          | 47 |
| Art. 115. | Recogida de basuras. . . . .                        | 47 |

**TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN . . . . . 49**

**CAPITULO I. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS . . . . . 49**

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| Art. 116. | Conceptos o parámetros sobre las características de la edificación. . . . . | 49 |
| Art. 117. | Conceptos o parámetros sobre la ubicación de las edificaciones. . . . .     | 49 |
| Art. 118. | Conceptos generales sobre la ordenación. . . . .                            | 51 |

|   |  |           |
|---|--|-----------|
| <b>CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN, SEGURIDAD E HIGIÉNICAS, Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. . . . .</b> |  | <b>53</b> |
| Art. 119.   | Disposiciones genéricas. . . . .                             | 53        |
| Art. 120.   | Condiciones de ordenación, ocupación y volumen. . . . .      | 53        |
| Art. 121.   | Condiciones de Seguridad e Higiénicas. . . . .               | 57        |
| Art. 122.   | Condiciones de dotaciones y servicios. . . . .               | 58        |
| Art. 123.   | Condiciones de los locales. . . . .                          | 59        |
| Art. 124.   | Portales. . . . .  | 59        |
| Art. 125.   | Escaleras. . . . .   | 59        |
| Art. 126.   | Entrantes, salientes y cuerpos volados. . . . .              | 59        |
| Art. 127.   | Portadas, escaparates y vitrinas. . . . .                    | 60        |
| Art. 128.   | Marquesinas, toldos, muestras y banderines. . . . .          | 60        |
| Art. 129.   | Servidumbres urbanas. . . . .                                | 61        |
| Art. 130.   | Edificios e instalaciones fuera de ordenación . . . . .      | 61        |
| <b>CAPITULO III. CONDICIONES ESTÉTICAS. . . . .</b>   |  | <b>62</b> |
| Art. 131.   | Definición y aplicación. . . . .                             | 62        |
| Art. 132.   | Condiciones a la forma y materiales. . . . .                 | 62        |
| Art. 133.   | Edificaciones agrarias. . . . .                              | 62        |
| Art. 134.   | Publicidad. . . . .  | 64        |
| Art. 135.   | Cierre de solares, parcelas y fincas. . . . .                | 64        |
| Art. 136.   | Movimiento de tierras. . . . .                               | 64        |
| <b>TITULO QUINTO. . . . .</b>   | <b>NORMAS GENERALES DE USO . . . . .</b>                     | <b>66</b> |
| <b>CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES . . . . .</b>  |  | <b>66</b> |
| Art. 137.   | Definición y aplicaciones. . . . .                           | 66        |
| Art. 138.   | Usos del suelo. . . . .                                      | 66        |
| Art. 139.   | Clasificación de los usos del suelo. . . . .                 | 66        |
| <b>CAPITULO II. USO RESIDENCIAL. . . . .</b>  |  | <b>67</b> |
| Art. 140.   | Concepto y clasificación. . . . .                            | 67        |
| Art. 141.   | Condiciones generales. . . . .                               | 67        |
| Art. 142.   | Edificaciones auxiliares de la vivienda. . . . .             | 69        |
| <b>CAPITULO III. USO DOTACIONAL. . . . .</b>  |  | <b>70</b> |
| Art. 143.   | Definición y clases. . . . .                                 | 70        |
| Art. 144.   | Condiciones generales. . . . .                               | 70        |
| Art. 145.   | Equipamiento Docente y Cultural. . . . .                     | 70        |
| Art. 146.   | Equipamiento sanitario. . . . .                              | 70        |
| Art. 147.   | Espectáculos. . . . .  | 71        |
| Art. 148.   | Salas de reuniones. . . . .                                  | 71        |
| Art. 149.   | Uso administrativo. . . . .                                  | 71        |
| Art. 150.   | Comercial. . . . .   | 71        |
| <b>CAPITULO IV. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO. . . . .</b>  |  | <b>73</b> |
| Art. 151.   | Concepto y clasificación. . . . .                            | 73        |
| Art. 152.   | Industrias Extractivas. . . . .                              | 73        |
| Art. 153.   | Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias. . . . . | 73        |
| Art. 154.   | Garajes y talleres. . . . .                                  | 73        |
| Art. 155.   | Estaciones de Servicios y Surtidores de gasolina. . . . .    | 74        |
| Art. 156.   | Servicio público de transportes. . . . .                     | 75        |
| Art. 157.   | Talleres artesanos e Industrias en general. . . . .          | 75        |
| Art. 158.   | Condiciones de la industria. . . . .                         | 75        |



*Agosto*  
*[Signature]*

7-68-99  
9

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| Art. 159.  | Dimensiones y condiciones de los locales. . . . .   | 76        |
| Art. 160.  | Instalaciones industriales. . . . .   | 76        |
| Art. 161.  | Condiciones de los depósitos al aire libre. . . . .   | 79        |
| <b>CAPITULO V. USOS AGROPECUARIOS. . . . .</b>             |   | <b>80</b> |
| Art. 162.  | Concepto y clasificación. . . . .   | 80        |
| Art. 163.  | Edificaciones auxiliares. . . . .   | 80        |
| Art. 164.  | Establos y granjas. . . . .   | 80        |
| Art. 165.  | Condiciones de localización de los edificios destinados a la<br>estabulación de ganados y vertidos de explotaciones ganaderas . . . . | 80        |
| Art. 166.  | Condiciones de ocupación. . . . .   | 82        |
| Art. 167.  | Condiciones de edificación. . . . .   | 82        |
| Art. 168.  | Viveros e invernaderos. . . . .   | 82        |
| Art. 169.  | Piscifactorías. . . . .   | 82        |
| <b>TITULO SEXTO. . . . .</b>                               | <b>NORMAS PARTICULARES DE CADA CLASE DE SUELO . . . . .</b>   | <b>83</b> |
| <b>CAPITULO I. SUELO URBANO . . . . .</b>                  |   | <b>83</b> |
| Art. 170.  | Clases de suelo. . . . .  | 83        |
| <b>CAPITULO II. CASCO ACTUAL DE LA POBLACIÓN. . . . .</b>  |   | <b>84</b> |
| Art. 171.  | Casco actual de la población y Catálogo de edificios . . . . .  | 84        |
| Art. 172.  | Usos permitidos. . . . .  | 85        |
| Art. 173.  | Usos prohibidos. . . . .  | 85        |
| Art. 174.  | Obras permitidas. . . . .   | 85        |
| Art. 175.  | Condiciones de la parcelación. . . . .  | 86        |
| Art. 176.  | Alineaciones. . . . .   | 86        |
| Art. 177.  | Ocupación de la parcela. . . . .  | 86        |
| Art. 178.  | Tipología de la edificación y fondo máximo edificable . . . . .   | 87        |
| Art. 179.  | Altura máxima de la edificación. . . . .  | 87        |
| Art. 180.  | Cuerpos volados. Retranqueos y medianerías. . . . .   | 87        |
| <b>CAPITULO III. EXTENSIÓN DEL CASCO ANTIGUO . . . . .</b> |   | <b>88</b> |
| Art. 181.  | Extensión del casco antiguo . . . . .   | 88        |
| Art. 182.  | Usos permitidos. . . . .  | 88        |
| Art. 183.  | Usos prohibidos. . . . .  | 89        |
| Art. 184.  | Obras permitidas . . . . .  | 89        |
| Art. 185.  | Condiciones de la parcelación . . . . .   | 89        |
| Art. 186.  | Alineaciones. . . . .   | 90        |
| Art. 187.  | Ocupación de la parcela . . . . .   | 90        |
| Art. 188.  | Tipología de la edificación y fondo máximo edificable . . . . .   | 91        |
| Art. 189.  | Altura máxima de la edificación . . . . .   | 91        |
| Art. 190.  | Cuerpos volados. . . . .  | 91        |
| <b>NORMA 3</b>   |   |           |
| <b>CAPITULO IV. AMPLIACIÓN DEL CASCO URBANO . . . . .</b>  |   | <b>92</b> |
| Art. 191.  | Ampliación del Casco Urbano . . . . .   | 92        |
| Art. 191'.   | Usos permitidos . . . . .   | 92        |
| Art. 192.  | Obras permitidas . . . . .  | 92        |
| Art. 193.  | Tipología de la edificación . . . . .   | 92        |
| Art. 194.  | Dimensiones de las parcelas . . . . .   | 93        |
| Art. 195.  | Ocupación de las parcelas . . . . .   | 93        |
| Art. 196.  | Retranqueos . . . . .   | 93        |
| Art. 197.  | Altura máxima edificable . . . . .  | 94        |
| Art. 198.  | Edificabilidad . . . . .  | 94        |
| Art. 199.  | Medianerías . . . . .   | 94        |

NORMA 4

CAPITULO V. EQUIPAMIENTO GENERAL. . . . . 95

Art. 200. Definición. . . . . 95

Art. 201. Condiciones de Volumen e Higiénicas. . . . . 95

Art. 202. Condiciones de uso. . . . . 95

NORMA 5

CAPITULO VI. ZONAS DEPORTIVAS. . . . . 96

Art. 203. Delimitación. . . . . 96

Art. 204. Condiciones de volumen e higiénicas. . . . . 96

Art. 205. Usos permitidos y prohibidos. . . . . 96

NORMA 6

CAPITULO VII. ZONAS VERDES. . . . . 97

Art. 206. Definición. . . . . 97

Art. 207. Condiciones de volumen e higiénicas. . . . . 97

Art. 208. Usos permitidos. . . . . 97

NORMA 7

CAPITULO VIII. SUELO APTO PARA URBANIZAR. . . . . 98

Art. 209. Definición. . . . . 98

Art. 210. Desarrollo del suelo apto para ser urbanizado. . . . . 98

Art. 211. Régimen Urbanístico de la Propiedad. . . . . 98

Art. 212. Obligaciones y cargas de los propietarios. . . . . 98

Art. 213. Sistemas de Actuación. . . . . 99

Art. 214. Actuaciones en suelo apto para urbanizar previas al desarrollo de los sectores. . . . . 99

Art. 215. Requisitos para poder edificar. . . . . 100

Art. 216. Plazos de Ejecución del Planeamiento Parcial. . . . . 101

Art. 217. Revisión de la calificación. . . . . 101

NORMA 8

CAPITULO IX. SUELO NO URBANIZABLE . . . . . 102

Art. 220. Definición. . . . . 102

Art. 221. Ámbito de aplicación . . . . . 102

SUELO NO URBANIZABLE. ORDINARIO . . . . . 102

Art. 222. Limitaciones urbanísticas . . . . . 102

Art. 223. Usos permitidos. . . . . 102

Art. 224. Instalaciones de utilidad pública. . . . . 104

Art. 225. Condicionantes de la edificación. . . . . 104

Art. 226. Vertederos de residuos . . . . . 104

Art. 227. Definición de núcleo de población . . . . . 105

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL . . . . . 106

Art. 228. Suelo no urbanizable de protección especial . . . . . 106

Art. 229. Usos y condiciones de la edificación . . . . . 107

Art. 230. Condiciones referentes a las Industrias y Edificaciones



*Agosto*

*[Handwritten signature]*

|           |   |     |
|-----------|---|-----|
|           | existentes en Suelo No Urbanizable . . . . .              | 107 |
| Art. 231. | Protección de comunicaciones y servicios . . . . .        | 108 |
| Art. 232. | Protección Especial por su Interés Paisajístico . . . . . | 109 |
| Art. 233. | Protección Arqueológica de terrenos no urbanos . . . . .  | 110 |
| Art. 234. | Protección de Vías Pecuarias . . . . .                    | 111 |

**TITULO SÉPTIMO. NORMATIVA SECTORIAL . . . . . 112**

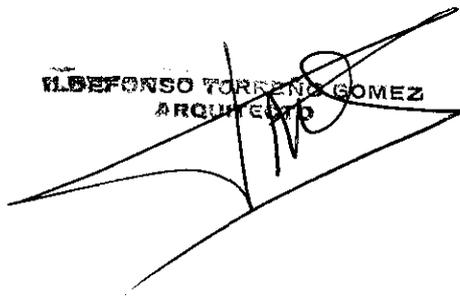
**CAPITULO I. . . . . 112**

|           |  |     |
|-----------|--|-----|
| Art. 235. | Definición. . . . .  | 112 |
| Art. 236. | Suelo afectado por la Ley y Reglamento de Carreteras. . . . .                                      | 112 |
| Art. 237. | Suelo afectado por la Ley de Carreteras de la<br>Comunidad de Castilla y León. . . . .             | 112 |
| Art. 238. | Suelo afectado por la Legislación de líneas de energía eléctrica. . . . .                          | 113 |
| Art. 239. | Suelo afectado por la Legislación sobre defensa del paisaje, de la<br>flora y de la fauna. . . . . | 114 |
| Art. 240. | Suelo afectado por la Legislación de Vías Pecuarias. . . . .                                       | 115 |
| Art. 241. | Actividades clasificadas como molestas, insalubres,<br>nocivas o peligrosas . . . . .              | 115 |
| Art. 242. | Normas Urbanísticas reguladoras del Sistema general Ferroviario . . . . .                          | 115 |

**ANEXOS:**

- NUMERO 1.- Fichas Urbanísticas de las Unidades de Ejecución.
- NUMERO 2.- Fichas del Inventario Arqueológico.

**ILDEFONSO TORREÑO GOMEZ**  
**ARQUITECTO**



7-6-99

4 Agosto 9



**TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

7-6-99

**CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

COCA a. 9 de Agosto de 1999

**Art. 1. Definición y Ámbito de Aplicación.**

Las Normas que integran éste articulado forman parte del Proyecto de Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de COCA, en la provincia de Segovia, que sustituyen a la Revisión del Plan General de Ordenación del 1.977.

Tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulen el proceso y uso de la edificación y actuaciones urbanísticas que se levanten y se desarrollen en los terrenos afectados por ésta figura de Planeamiento en el ámbito del Término Municipal de COCA.

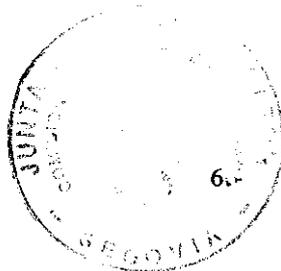
**Art. 2. Marco legal de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento.**

- 1.- La Normativa Urbanística aplicable, tras la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1.997 y sus efectos sobre el Ordenamiento Urbanístico, en lo que se refiere a la Comunidad de Castilla y León que no dispone de Legislación Urbanística Autónoma será la Ley 9/1.997, de 13 de octubre de Medidas Transitorias en materia de urbanismo, (en adelante LMT97) y la Ley 6/1.998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. (en adelante LSV98).
- 2.- Las clases y categorías de suelo lo son conforme a los Artículos 7; 8; 9; 10 y 11 de la LSV98, y serán : suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, con sus correspondientes tipos.
- 3.- Los derechos y deberes de los propietarios del suelo serán los que establece el Capítulo II de la LSV98 y complementado con el artículo único de la LMT97.
- 4.- La cesión de aprovechamientos se realizará de acuerdo con la Ley 9/1.997 de 13 de Octubre, de medidas transitorias en materia de urbanismo, de la Junta de Castilla y León, publicada en el BOCyL el 16 de Octubre de 1.997. El cálculo de los aprovechamientos medios se realizará como establece la disposición adicional tercera de la LMT97.

Se tienen en cuenta, en aquellos aspectos que no contradigan la Ley 9/1.997 de la Junta de Castilla y León, la circular de 30 de Mayo de 1.997, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre criterios para la aplicación del Régimen Jurídico Urbanístico tras la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1.997 de 20 de Marzo.

- 5.- Las referencias a los Reglamentos han de entenderse hechas a los que desarrollan a la Ley del Suelo; Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de Junio); Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 23 de Agosto) y Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978), de 23 de Junio).

En lo no previsto por ésta Normativa y, en general por las Normas Complementarias y Subsidiarias de ámbito municipal, serán de aplicación las Normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética, así como las Disposiciones que marquen las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial.



Diligencia, que extendiendo yo, la secretaria, para hacer constar que esta documentación ha sido incorporada en cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en su sesión de fecha 19 de Abril de 2000.

Coca, a 10 de Noviembre de 2000.

LA SECRETARIA,

### Art. 3. Ámbito temporal.

Las presentes Normas entrarán en vigor a partir del día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia y permanecerá vigente indefinidamente hasta su revisión o sustitución, en su caso, por un Planeamiento de orden superior cuando se produzcan algunas de las circunstancias siguientes:

- a) Caso de que la población municipal aumente en un 30% sobre la población actual.
- b) Caso de que se produzca un trasvase de la población activa del sector primario al de la industria y servicios que aproxime la distribución de la población activa entre estos dos sectores a la media nacional.
- c) Caso de que la presión edificatoria se dirija hacia otras zonas distintas de las propuestas en la presente figura de planeamiento, y la Corporación apoye dicho desarrollo.
- d) Cuando, a criterio de la Corporación Municipal, sea necesario formular un planeamiento de orden superior, por la complejidad de los problemas que genere el desarrollo urbanístico.

### Art. 4. Administración actuante.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos municipales y aquellos que establezca la Legislación Urbanística vigente para la Intervención Administrativa de la Edificación y Uso del Suelo y Disciplina Urbanística.

Especialmente corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

### Art. 5. Obligatoriedad.

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones de éstas Normas. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.

### Art. 6. Contenido y criterios de su aplicación.

- 1.- El presente Proyecto de Normas Subsidiarias está integrado por los documentos que a continuación se relacionan, indicándose, entre paréntesis, su orden de prioridad:
  - a) Memoria informativa.
  - b) Memoria justificativa. (3º)
  - c) Planos de información y ordenación. (2º)
  - d) Normas urbanísticas. (1º)
- 2.- Cuando dos o más normas diferentes, o dos o más aspectos distintos de la misma norma, afecten a un objeto regulado con resultados cuantitativamente desiguales, será de aplicación la más restrictiva y favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mayor

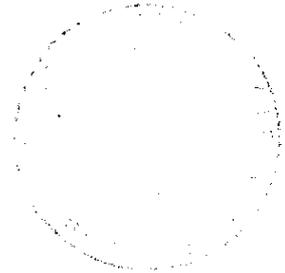
conservación del Patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

- 3.- Caso de contradicción entre esta Norma y los planos de ordenación, prevalecerá la regulación detallada del aprovechamiento del suelo contenido en las Normas y Ordenanzas: cuando la contradicción resida en la calificación urbanística del suelo debe de predominar lo indicado en los planos sobre las Normas. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, el de escala de denominador más pequeño prevalecerá sobre el de escala de denominador mayor.
- 4.- **La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de su competencias urbanísticas.** El acuerdo de interpretación tendrá carácter ejecutivo, sin perjuicio de las facultades revisoras de los Organismos Urbanísticos de la Junta de Castilla y León, con arreglo a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

DILIGENCIA

7-6-99

Agosto



## CAPITULO II. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

### Art. 7. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.

- 1.- Las Normas Subsidiarias de COCA, clasifican el suelo del Término Municipal, en suelo urbano, urbanizable, no urbanizable y no urbanizable de protección especial, siendo por tanto unas Normas del Tipo B, según artículo 91-b del R.P.
- 2.- El desarrollo del Suelo Urbano, constituido por los terrenos así clasificados y delimitados en los planos respectivos, se realizará de forma directa, excepto en aquellos casos en los que las propias Normas lo indiquen explícitamente y cuando el Ayuntamiento estime sea necesario, en este caso se realizarán mediante Unidades de Ejecución, que serán desarrolladas por el sistema de Compensación, Cooperación, Estudios de Detalle, y/o Proyecto de urbanización y en su caso Planes Especiales de Reforma Interior.
- 3.- El desarrollo del Suelo Apto para ser urbanizado (también llamado suelo urbanizable), delimitado en distintos Sectores en la documentación gráfica, se realizarán mediante Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que desarrollarán dentro de los plazos marcados, las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes y demás determinaciones de las presentes Normas.
- 4.- El Suelo no Urbanizable, se desarrollará mediante Planes Especiales.
- 5.- En el Título Segundo, de las presentes Ordenanzas se establecen las determinaciones específicas que regularán los instrumentos de actuación urbanística:
  - a) Instrumentos de Ordenación (Capítulo II).
  - b) Instrumentos de Gestión (Capítulo III).
- 6.- La ejecución material de las determinaciones de las Normas se realizarán mediante Instrumentos de Ejecución, entendiéndose como tal, a los proyectos técnicos que se pueden clasificar como:
  - a) De urbanización.
  - b) De edificación.
  - c) De actuaciones urbanísticas.
  - d) De actividades e instalaciones.

La definición, clase y características generales que deben de cumplir y requisitos legales que deben de cumplir para su ejecución se establece en el capítulo siguiente.

### Art. 8. Ejecución de las Normas Subsidiarias.

La ejecución y gestión de las Normas corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos por la Legislación Urbanística vigente y el Reglamento de Gestión Urbanística.

## CAPITULO III. INTERVENCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE LOS PARTICULARES.

### Art. 9. Competencia y Régimen general.

- 1.- La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo del 92.(Artículo 243.1 y 2).



- 2.- Las licencias se otorgarán siguiendo las previsiones de la Ley del Suelo del 92 (arts. 242.1 y 6; 243.1 y 2.; 244.2.3. y 4.; 245.1; 246.2 y 255.2.), el Reglamento de Disciplina Urbanística (arts. 1 a 9), y las prescripciones de éstas Normas Urbanísticas.
- 3.- Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en éstas Normas.
- 4.- La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de éstas Normas, y de la Legislación específica aplicable.

#### Art. 10. Actos sujetos a licencia municipal.

- 1.- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el Artículo 242.1 de la Ley del Suelo del 92, los actos relacionados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y los que a continuación se señalan.
  - a) Reparaciones y reformas interiores.
  - b) Vallado de solares y otros terrenos.
  - c) Pavimentación de aceras.
  - d) Usos de carácter provisional (Vallas en la vía pública, apertura de zanjas u otros análogos).
  - e) <sup>7-6-99</sup> Instalaciones voladas o subterráneas sobre la vía pública.
  - f) <sup>Agosto</sup> Instalaciones de quioscos, cuerpos volados, marquesinas, toldos y otros análogos.
  - g) Apertura de caminos, senderos y en general, para cualquier actividad que altere las características naturales del terreno.
- 2.- Estarán igualmente sujetos a licencia los actos promovidos por órganos del Estado o Entidades de derecho público.
- 3.- La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetas a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin ésta la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.
- 4.- Previamente a la solicitud de la licencia de obras, el promotor requerirá al Ayuntamiento a fin de que éste fije las alineaciones y rasantes de la vialidad correspondientes.

#### Art. 11. Publicidad del Régimen urbanístico.

De acuerdo con el artículo 133 de la Ley del Suelo del 92 y el artículo 164.1.2., del Reglamento de Planeamiento, todo administrado podrá consultar la totalidad de la documentación que compone la presente figura de Planeamiento, y tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud del régimen urbanístico aplicable a una finca o solar.

#### Art. 12. Procedimiento.

- 1.- El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo,

facultades en contra de las prescripciones de los planos, proyectos y programas, y en su caso de las presentes Normas que serán de aplicación obligatoria en todo el Término Municipal.

- 2.- El procedimiento para obtener la Licencia de Actividad y apertura de las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por la legislación del Estado, se ajustarán, en el ámbito territorial del Municipio, al Régimen de Autorización y Funcionamiento previsto en la Ley 5/1.993, de 21 de Octubre, de Actividades Clasificadas, decretada por la Presidencia de la Junta de Castilla y León publicada en el BOCyL número 209 de fecha: Viernes 29 de Octubre de 1.993. Reglamentada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio mediante el Decreto 159/1.994, de 14 de Julio (BOCyL número 140 de 20 de Junio de 1.994).
- 3.- La solicitud de Licencia de Obras se formalizará por escrito dirigido al Alcalde de la Presidencia del Ayuntamiento, y suscrito por el interesado o persona que legalmente le represente con indicación del nombre, apellidos, domicilio y datos del documento nacional de identidad de uno y de otro, asimismo, se acompañará del Proyecto de Obras a realizar, firmado por el facultativo competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, en el caso de que sea necesario dicho Proyecto.
- 4.- La documentación gráfica de las presentes Normas, no presupone la determinación exacta de las alineaciones definitivas para la edificación, por lo que antes de redactar los propietarios de fincas urbanas los correspondientes proyectos de edificación, deberán efectuar consulta en el Ayuntamiento sobre las alineaciones y rasantes que serán definitivas para la futura aplicación. En caso de no ser respetadas por los propietarios, el Ayuntamiento hará uso de sus facultades para la paralización de la obra y posterior derribo de la parte de la misma que infrinja las presentes Normas.  

Si durante el transcurso de una obra, fuese necesario introducir alguna variación que afectara sustancialmente a las dimensiones exteriores y al volumen edificado deberá solicitarse, previamente, la oportuna licencia de igual modo y con los mismos requisitos, que si se tratara de iniciarla. Las restantes variaciones deberán señalarse en el final de la obra, acompañando certificación del posible incremento del presupuesto.
- 6.- Terminadas las obras, el propietario en el plazo máximo de 15 días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito, acompañando un certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el Colegio Oficial, en el que se acredite que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado, para que el Ayuntamiento pueda realizar las inspecciones y comprobaciones que crea oportunas, así como el estado en que se han dejado los servicios urbanísticos después de efectuada la obra, para que, en su caso, se subsanen los desperfectos a cargo del propietario.

### Art. 13. Requisitos generales de la documentación para solicitud de licencia.

- 1.- A los efectos de concesión de licencias, los proyectos técnicos se compondrán, como mínimo, de Memoria, Planos y Presupuesto.
- 2.- La Memoria describirá la obra o instalación, expondrá su finalidad y justificará la solución adoptada, poniendo de manifiesto el cumplimiento de éstas Normas y otras disposiciones aplicables.
- 3.- Los Planos de edificación tendrán que ser perfectamente inteligibles, acotados, y se harán como mínimo a escala 1/100, representando las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada. Será obligatoria la presentación de un plano de emplazamiento y situación, en el cual se relacione la obra proyectada con viales y elementos destacados que permitan una fácil e inequívoca localización. Si existe Plan Especial o Estudio de Detalle aprobados, se

dibujarán las líneas de éste que afecten al emplazamiento de la obra, con el objeto de comprobarse.

4.- En el caso de que la edificación esté situada en Suelo no Urbanizable, deberá adjuntarse:

a) Plano que una gráficamente y a escala el lugar de la construcción con el núcleo de población más próximo.

b) Certificación registral de la finca donde se pretende edificar, con precisión de su superficie.

c) Certificación del Ayuntamiento del acceso directo e inmediato de la finca a la vialidad de servidumbre existente o de dominio público.

#### Art. 14. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.

Presentada una solicitud de licencia de obras o del inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiende subsanable, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente. No tramitándose la licencia hasta que no se cumpla satisfactoriamente la subsanación de deficiencias.

#### Art. 15. Silencio Administrativo.

La otorgación de licencia por el procedimiento del silencio Administrativo positivo, se ajustará a lo que establece el artículo 43.2 de la Ley de 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En todo caso, el otorgamiento por silencio administrativo, será nulo cuando contravenga a la Ordenación Urbanística aplicable (Art.242.6 TRLS 92).

#### Art. 16. Alcance de las licencias.

Concedida una licencia a un propietario para construir sobre un terreno de su propiedad, se entiende que no necesitará ninguna otra especial del Ayuntamiento para realizar el Proyecto aprobado, siempre que haya marcado la alineación correspondiente.

#### Art. 17. Transmisión de licencia de obras.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obra se encuentran en ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### Art. 18. Caducidad y suspensión de las licencias de obra.

- 1.- La licencia otorgada caducará si no empezasen las obras dentro del año siguiente a su otorgamiento, o si una vez iniciadas, se interrumpieran durante un plazo de seis meses consecutivos, salvo que la demora o paralización provinieran de fuerza mayor, debidamente acreditada y aceptada por el Ayuntamiento.
- 2.- Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15 % de la obra. Calculado en base al presupuesto de ejecución material.
- 3.- En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar éste plazo por otros

doce meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

- 4.- No se permitirá que las obras iniciadas queden sin terminar, cuando esto ocurra, la Autoridad Municipal podrá recurrir al propietario para que las concluya y obligarle a ejecutar aquella parte de las mismas que se considere mínimamente necesarias y, si no lo hiciere, el Ayuntamiento podrá acordar llevarlas a cabo por cuenta del propietario, al que se exigirá el pago de las mismas por vía de apremio administrativo.

#### Art. 19. Modificación y revocación de las licencias.

- 1.- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo, que implique alteraciones de superficies, volumen y usos.
- 2.- Debiéndose presentar en el plazo de 15 días el proyecto modificado, debidamente firmado y firmado por el Colegio Oficial correspondiente, para examen de los técnicos municipales. Siendo objeto de una nueva licencia, valorándose las tasas de acuerdo con el nuevo presupuesto.
- 3.- Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen.

#### Art. 20. Obras sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

- 1.- El propietario se ajustará en todo momento a las Ordenanzas y condiciones marcadas por la licencia, entre las que se considera fundamental, ajustar la obra exactamente a las alineaciones oficiales.
- 2.- En caso de incumplimiento, se suspenderán los trabajos, una vez comprobada la infracción, en el momento que el Alcalde o por sus delegados, se dé las ordenes oportunas, firmado el enterado el dueño, contratista o persona que pueda representarle en la obra. Estableciéndose el correspondiente expediente sancionador.
- 3.- El propietario queda obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la licencia. Los plazos para realizar estos actos, serán los señalados en la Ley del Suelo.

#### Art. 21. De la Ejecución de las Obras.

- 1.- El dueño de un edificio de nueva construcción o de un edificio existente en que se realicen obras sujetas a licencia, vendrá obligado a construir, si no existiere, la acera en todo el frente del edificio afectado por la obra, con el ancho que determine el Ayuntamiento, con arreglo a la rasante y con materiales que aseguren la necesaria impermeabilización.
- 2.- Todo muro de cimiento se fundará sobre terreno firme natural o artificial. Cuando el terreno firme se encuentre próximo de la calle, el cimiento de los muros que linden con la vía pública, no podrá tener menos de 1 metro de profundidad. Los cimientos no podrán sobresalir de la vertical de la línea de fachada oficialmente marcada ni de los límites del solar, para evitar crear servidumbres e invadir las distintas propiedades.
- 3.- La obra, en fachada, deberá de cerrarse con una barrera de cañizos, tablas, chapas metálicas o ladrillo, según la importancia de las obras, pintada o blanqueada al exterior, ajustada a las prevenciones y dimensiones que el Ayuntamiento señale.

- 4.- En caso de dificultad especial, a juicio del Ayuntamiento, podrá sustituirse la valla por elementos suficientemente resistentes volados, que impidan la caída de materiales o cascotes a la vía pública.
- 5.- Caso de que las obras en realización careciesen de la oportuna licencia, el Alcalde o los Órganos urbanísticos de la Junta, dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquél no hubiere sido adoptado por el Alcalde.

El interesado, en el plazo de dos meses contados a partir de la notificación de la suspensión, habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia, o sin ajustarse a ésta las obras, el Ayuntamiento acordará demoler las obras indebidamente ejecutadas a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas.

Si el interesado no procediera a la demolición en el plazo de un mes contado desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados el Ayuntamiento o los Órganos urbanísticos de la Junta dispondrán directamente de dicha demolición, a costa, así mismo del interesado.

- 6.- *Agosto* Es obligación de los propietarios de los inmuebles edificados limpiar, revocar y conservar en buen estado sus fachadas y medianerías visibles desde la vía pública.
- 7.- Finalizadas las obras, y una vez comunicado éste extremo por la propiedad al Ayuntamiento, podrá inspeccionar éstas librándose documento acreditativo de que éstas se han llevado a efecto de acuerdo con la licencia. Sin éste documento no se autorizará la ocupación del inmueble ni el traslado al mismo de muebles y efectos.
- 8.- Si después de acabada la obra, se produce por causa de mala ejecución de las mismas, algún desperfecto o hundimiento de la calzada, aceras, pasos, instalaciones o infraestructuras urbanas, el propietario queda obligado a realizar las oportunas reparaciones a su costa.

#### Art. 22. Licencias de ocupación y apertura.

- 1.- Terminada una construcción se solicitará, por el propietario, la licencia de ocupación, acompañando Certificado final de Obras de la Dirección Facultativa, visado por los respectivos Colegios Profesionales, en el que se haga constar que la edificación se ha realizado de acuerdo al Proyecto aprobado por el Ayuntamiento, ajustándose a la licencia. Siendo necesario el informe Técnico municipal, sobre cumplimiento, normas y condiciones de licencia de obras.
- 2.- La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.
- 3.- Para la apertura de industrias, se seguirán las mismas normas de solicitud anteriormente citadas.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias.

#### Art. 23. Cambios de uso.

El cambio de uso en una edificación estará sometido a la correspondiente licencia municipal, en ella el solicitante indicará la incidencia del nuevo uso sobre el ordenamiento urbanístico y



el análisis de la compatibilidad e impacto que dicho cambio de uso pueda generar. Los nuevos usos deberán cumplir con lo que disponen las presentes Normas y la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.

En todo caso, el otorgamiento por silencio administrativo, será nulo cuando contravenga a la Ordenación aplicable (Art. 242.6 TRLS 92 y Art. 178.3 del TRLS 76).

#### Art. 24. Mantenimiento y conservación.

- 1.- Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de ésta última, en condiciones que garanticen su seguridad, solidez y ornato públicos.
- 2.- El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las Ordenes de Ejecución emanadas por el Ayuntamiento.
- 3.- Su regulación viene establecida en los artículos 181 a 186 del TRLS 76 inclusive, en relación con los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Art. 25. Declaración de ruina.

La declaración de ruina de un inmueble o construcción es competencia del Ayuntamiento que orientará su actuación hacia la conservación y rehabilitación de viviendas, actuando en los supuestos que establezca la legislación urbanística vigente.

- 1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de Oficio o a instancia de cualquier interesado declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
- 2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
  - a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
  - b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
  - c) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas.
  - d) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
  - e) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.
- 3.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento lo ejecutará éste a costa del obligado.
- 4.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.
- 5.- Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.
- 6.- El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 17 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Art. 26. Inspección urbanística.**

- 1.- La inspección urbanística se ejercerá por los Órganos de la Administración Autonómica y Local, dentro de su respectivas competencias, y de acuerdo con la Legislación vigente.
- 2.- El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

**Art. 27. Situaciones fuera de ordenación.**

Se consideran situaciones fuera de Ordenación, los supuestos que a continuación se desarrollan:

- a) Las que determinen las Normas Municipales.
- b) Edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del plan que resulten disconformes con el mismo.
- c) La de usos o instalaciones que vulneren las condiciones de protección al medio ambiente urbano natural: cebaderos, granjas, etc.
- d) Las parcelaciones urbanísticas realizadas al margen del Planeamiento.
- e) Todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajusten a la alineación oficial o que no cumplan los retranqueos, alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos, o usos establecidos en éstas Normas, se consideran a los efectos de su aplicación como "edificios fuera de ordenación", no pudiéndose realizar en ellos las obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Permitiéndose las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- f) La enajenación de terrenos no susceptibles de edificación según el Plan, o edificios e industrias fuera de Ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación, de acuerdo con las disposiciones de la Legislación urbanística vigente.

**Art. 28. Requisitos de Urbanización.**

- 1.- Para el otorgamiento de la licencia de edificación en el Suelo Urbano es necesario que la parcela tenga los elementos de urbanización previstos por la Legislación vigente.
- 2.- No obstante, se otorgará licencia, condicionada a la finalización de las obras de urbanización, cuando concurren las circunstancias siguientes:  
Que el elemento de urbanización que falte no sea:
  - a) Acceso rodado.
  - b) Red de saneamiento.
  - c) Red eléctrica y abastecimiento de agua.
- 3.- En todo caso, deberán cumplirse las condiciones y requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.



**Art. 29. Infracciones urbanísticas.**

- 1.- Son infracciones Urbanísticas las fracciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la Legislación y Planeamiento Urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquélla.
- 2.- Toda infracción urbanística, llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así cómo la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los Artículos 184 y siguientes de la TRLS 76.
- 3.- En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes aceptados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

**Art. 30. Tipificación de las infracciones urbanísticas.**

- 1.- Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves.
- 2.- Son infracciones graves las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o de riesgo creado.

Constituirán en todo caso, infracciones graves, la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto de Urbanización exigibles.

Se consideran infracciones leves cualquier infracción urbanística que no tenga el carácter de grave.

**Art. 31. Prescripción de las Infracciones Urbanísticas.**

- 1.- El plazo de prescripción para las infracciones graves será de 4 años, y para las leves de un año, a contar desde su comisión, y comenzará a computarse desde el día en que su hubiera cometido la infracción o, en su caso desde aquel en que hubiera debido incoarse el procedimiento.
- 2.- Se entenderá que debe incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.
- 3.- En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

**Art. 32. Responsabilidad de las Infracciones Urbanísticas.**

- 1.- En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas, el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.
- 2.- Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.
- 3.- En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados con multa: El facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los

miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

**Art. 33. Responsabilidad de personas jurídicas.**

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

**Art. 34. Resarcimiento de daños y perjuicios.**

Los que como consecuencia de una fracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario el resarcimiento e indemnización.

**Art. 35. Carácter independiente de las multas.**

Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

**Art. 36. Infracciones conexas.**

- 1.- En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima.
- 2.- En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

**Art. 37. Obras legalizables y no legalizables**

- 1.- La ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes al planeamiento o legislación urbanística, podrán ser sancionadas con multa de hasta el 5 por 100 del valor de la obra, instalación u actuación realizada.
- 2.- Cuando no sean legalizables, la multa podrá alcanzar hasta el 30 por 100 del valor de la obra, edificio, terrenos o exceso de edificación, según los casos que se determinarán reglamentariamente.

**Art. 38. Criterios agravantes y atenuantes**

Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

**Art. 39. Graduación de las sanciones**

- 1.- Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su cuantía máxima.
- 2.- Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su cuantía mínima.



**Art. 40. Prohibición de beneficio económico**

- 1.- En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.
- 2.- En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

**Art. 41. Procedimiento sancionador**

- 1.- Serán competentes para acordar la iniciación del expediente sancionador, el Ayuntamiento y los órganos autonómicos correspondientes.
- 2.- En la tramitación, del procedimiento sancionador, se aplicarán las reglas establecidas, en la legislación reguladora del procedimiento administrativo.
- 3.- Cuando la propuesta de resolución que incluya una multa en cuantía superior a la que sea de la competencia de los órganos correspondientes a la administración que tramitó el expediente de sanción dicha propuesta se elevará a la autoridad que sea competente por razón de la cuantía.

**Art. 42. Infracciones constitutivas de delito o falta**

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística aparezcan indicios del carácter de delito o falta del propio hecho que motivó su incoacción, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquel de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medida de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

**Art. 43. Órganos competentes.**

Las autoridades competentes para imponer las multas y las cantidades máximas serán de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y concordante, que resulte de aplicación en el momento de la comisión de la infracción.

**A) PROYECTOS DE EDIFICACIÓN****Art. 44. Clases de obras de edificación.**

A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.

Diligencia, que extendiendo yo, la secretaria, para hacer constar que esta documentación ha sido incorporada en cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en su sesión de fecha 19 de Abril de 2000.

Coca, a 10 de Noviembre de 2000.

LA SECRETARIA,



ILDEFONSO TORREÑO GOMEZ  
TÉCNICO URBANISTA: ARQUITECTO

COCA, 9 de Noviembre de 2000

PROYECTO



## c) Obras de nueva edificación.

**Art. 45. Obras en los edificios.**

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o alguno de los locales que lo integran, tienen carácter local o total.

Se incluyen en este punto los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad funcional adecuada al uso del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) **Obras de consolidación o mantenimiento:** Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) **Obras de consolidación o reparación:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución.

d) **Obras de acondicionamiento:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, cuando la ordenanza de la zona y demás disposiciones generales lo permitan.

En función del ámbito de actuación y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento.

\* **Acondicionamiento general:** Cuando las obras afecten a la totalidad del edificio ó a más del 50% de su superficie.

\* **Acondicionamiento parcial:** Cuando las obras afecten a parte de los locales del edificio, y supone la actuación un porcentaje menor del 50% de la superficie edificada del inmueble.

\* **Acondicionamiento menor:** Cuando las obras afecten a un solo local del edificio, y no alteren las fachadas exteriores.

e) **Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones anteriormente citadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras se distinguen:

\* **Obras de reestructuración parcial:** Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto no



llega a suponer destrucción total del interior del mismo. las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas, cubrición de patios, de acuerdo con las normas generales.

\* **Obras de reestructuración total:** Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a protecciones individualizadas, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de las fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración estarán sometidas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean imposible de cumplir como consecuencia del mantenimiento de la fachada.

f) **Obras exteriores:** Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan de manera puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (rejas, mamparas, etc) y la implantación de elementos fijos de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de aire acondicionado, salidas de humos, escaparates, etc.).

**Art. 46. Obras de demolición.**

7-6-99

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se consideran:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

**Art. 47. Obras de nueva edificación.**

Comprende los siguientes tipos:

- a) **Obras de reconstrucción:** Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) **Obras de sustitución:** Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.
- c) **Obras de nueva planta:** Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) **Obras de ampliación:** Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.



Agosto

9

**Art. 48. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.**

- 1.- Según lo dispuesto con carácter general en el artículo 13, los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán de satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.
- 2.- En todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, suscrita por el solicitante y en su caso por el técnico proyectista, visada por el Colegio Profesional, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se la destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

**Art. 49. Solicitud de alineaciones.**

- 1.- En toda obra de nueva edificación se solicitará de la Alcaldía las alineaciones oficiales, acompañando un plano de situación del solar, con cotas de distancia del solar a las esquinas de las calles inmediatas, expresando el uso que se piensa dar a la nueva construcción e indicando la relación de propietarios medianeros.
- 2.- En ningún caso se tramitará expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de las alineaciones.
- 3.- Dentro de los 15 días siguientes a la presentación del recibo de pago de las tasas y de acuerdo con el Técnico Municipal, se fijará el día y la hora que haya de tener efecto el replanteo, notificándose con 48 horas de antelación al solicitante o a su representante legal, debiendo estar presente el día y hora señalado.
- 4.- En caso que proceda se levantara acta de deslinde y alineación, debiendo aportarse en la documentación de solicitud de licencia de obras.

**Art. 50. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.****1.- Obras de restauración:**

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias originales y de su evolución.

b) Descripción <sup>7-6-99</sup> fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación.

f) Justificación de las técnicas y elementos de seguridad a emplear en la restauración.

**2.- Obras de conservación y mantenimiento.**

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportará como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, permitiendo la comparación con la de partida y permitan valorar la situación final, como resultado de las obras proyectadas.

**3.- Obras de consolidación o reparación.**

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de la consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio puedan introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías de los elementos, zonas o instalaciones que requieran consolidarse o repararse.

c) Detalle pormenorizado de los usos afectados y sus efectos sobre usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.



**4.- Obras de acondicionamiento.**

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio.
- c) Detalle pormenorizado de los usos afectados y sus efectos sobre usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

**5.- Obras de restauración**  
7-6-99

- a) Levantamiento del edificio en su estado actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en relación con la reestructuración, y demás datos gráficos que permitan valorar la actuación.

**6.- Obras exteriores.**

- a) Descripción gráfica y fotográfica de la configuración exterior del edificio y su entorno.
- b) Representación gráfica de la situación final, debidamente justificada como actuación menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas, en su caso, ejecutadas anteriormente.

**Art. 51. Licencias de obras menores.**

Se entenderán por obras menores a los efectos de éstas Normas; las obras que no afecten a elementos estructurales, volumétricos o de fachadas y patios interiores de los edificios.

Cualquier obra menos deberá de ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en éstas Normas.

Para la solicitud de éstas no será necesario la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá de venir acompañada por:

- a) Plano de situación de la obra.
- b) Croquis acotado, de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de la planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalen en éstas Normas, de lo proyectado.
- c) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- d) Presupuesto desglosado y real de la obra, firmado por el Contratista que vaya a ejecutar la obra.

**Art. 52. Documentación específica de los proyectos de demolición.**

- 1.- Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.
- 2.- Se detallará, en la petición, las medidas de seguridad adoptadas respecto a la vía pública y fincas colindantes. Se acompañará documento del nombramiento de técnico o técnicos directores de las operaciones de derribo.
- 3.- Si se tratasen de edificios destinados a viviendas ocupadas, deberá, además, acompañarse la autorización del Gobierno Civil de la Provincia, conforme al Artículo 28 del Decreto Ley de Arrendamientos Urbanos.
- 4.- Se prohíbe arrojar escombros a la calle, así como la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán la autorización expresa. Los materiales procedentes del derribo se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos, para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto, al vertedero que indique el Ayuntamiento.
- 5.- APEOS.- Cuando <sup>7-6-99</sup> por derribos u obras en una edificación, sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de esta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrá llevar a cabo por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a derecho. Las obras que afecten a una medianería, estarán a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la Dirección Facultativa de la Propiedad o por el Técnico Municipal, los apeos u obras convenientes, incluso tornapuntas exteriores.

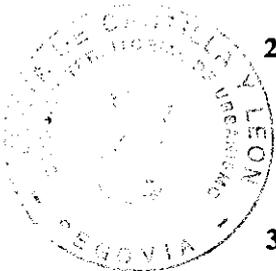
#### Art. 53. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementaran con los documentos que a continuación se señalan:

- 1.- Obras de reconstrucción.
  - a) Reproducción de planos originales si se disponen de ellos.
  - b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a un mayor conocimiento de la reconstrucción.
  - c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte que se integra.
- 2.- Obras de sustitución.
 

Quando se requiera por parte del Ayuntamiento, se incluirá un estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta.
- 3.- Obras de nueva planta.
 

En los casos que se requiera, en determinadas zonas del Casco Antiguo, plaza de la Iglesia y Plaza Mayor, se incluirán en el proyecto los mismos complementos previstos del caso anterior.

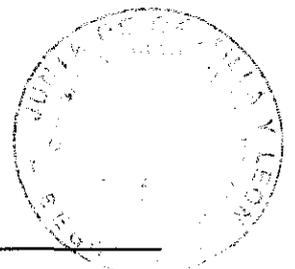


**4.- Obras de ampliación.**

- a) Levantamiento del edificio en su estado actual.
- b) Descripción gráfica de la ampliación y su relación con el entorno.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y finales y de los efectos de ampliación sobre los usuarios.
- d) Cuando las condiciones de la zona lo requiera, a criterio del Ayuntamiento, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

**B) PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS****Art. 54. Definición y clases.**

- 1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en el articulado anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.
- 2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes grupos:
  - A) **Obras civiles singulares:** Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
  - B) **Actuaciones estables:** Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
    - a) Tala ~~de árboles~~<sup>99</sup> y la plantación de masas arbóreas.
    - b) Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificaciones, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
    - c) <sup>9</sup> Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
    - d) <sup>9</sup> Implantación fija de casas de fin de semana, prefabricadas o desmontables.
    - e) Acondicionamiento de espacios libres de parcela y vados y acceso para vehículos.
    - f) Instalaciones de cabinas, quioscos, paradas de autobuses, etc.
    - g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos los que estén en locales cerrados.
    - h) Vertederos de residuos o escombros.



i) Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.

j) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de edificación o de urbanización.

k) Usos o instalaciones que afecten el vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

**C) Actuaciones provisionales:** Entendiéndose por tales las que se acometen o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

a) Vallado de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

**D) Modificaciones parcelarias:** Parcelaciones y normalización de fincas, divisiones, etc.

**Art. 55. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.**

Los proyectos a que se refiere el artículo anterior se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate.

Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos específicos a escala adecuada, croquis suficientes de instalaciones y presupuesto.

**Art. 56. Parcelaciones urbanas y parcelaciones y segregaciones rústicas.**

Las condiciones y el Régimen general de las parcelaciones y segregaciones se definen en Articulado posterior (Título II; Capítulo III).

A efectos de solicitud de licencias deberán cumplir el presente Artículo.

Se acompañará proyecto de parcelación, por duplicado, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Memoria explicativa y justificativa de la existencia de la calificación del suelo y figuras de planeamiento instrumental que sea preciso desarrollar, y que hayan sido aprobadas definitivamente, así como la verificación de la parcela mínima que marquen las presentes Normas urbanísticas para cada tipo de suelo, indicando la relación de propietarios afectados.

b) Planos de información y situación a escala 1/1.000. Planos Topográficos a escala 1/500 de la situación actual de los terrenos con indicación de todos sus detalles planimétricos y altimétricos.

c) Planos de ordenación, alineaciones y rasantes.

d) Parcelación y/o segregación propuesta con determinación de superficies, a escala mínima 1/500.

**Art. 57. Normalización de fincas.**

Se iniciarán con la oportuna licencia a la que se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa con la relación de propietarios e interesados afectados.
- b) Plano parcelario de información a escala mínima 1/500. Con relación de superficies.
- c) Plano de fincas resultantes a la misma escala.
- d) Cuenta de compensaciones económicas, cuando haya que compensar en metálico las diferencias no superiores al 15 %, con arreglo al valor urbanístico de las fincas.
- e) Certificaciones registrables de titularidad y cargas, o, si las fincas no están matriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades.

**Art. 58. Licencias de urbanización.**

Se exigirá la presentación de proyectos de urbanización o proyectos de obras realizados de acuerdo con las Normas generales de urbanización que se señalan en los artículos 67, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento haciendo especial referencia a lo señalado en el apartado 3 del referido Artículo 70.

**Art. 59. Movimientos de tierras y actividades extractivas.**

- 1.- Son actividades de carácter temporal y provisional que se realizan en áreas de suelos en los cuales se extraen tierras, áridos o cualquier tipo de roca. Estando prohibidas en el Suelo Urbano.
- 2.- Se acompañará, a la solicitud de licencia municipal por duplicado, ejemplar cuyo contenido mínimo será el siguiente:

7-6-99  
a) Memoria explicativa y justificativa sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y medidas de seguridad a adoptar.

b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.

c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción. Si el solicitante del permiso no es el propietario, además, presentará el correspondiente permiso del propietario.

d) Planos de información: de situación y del estado actual de los terrenos, a escala adecuada a las proporciones de la superficie objeto de la actuación, con curvas de nivel con equidistancias adecuadas a la escala y a la altimetría del terreno. Planos de proyección: respecto al estado definitivo en que han de quedar los terrenos.

e) Compromiso del solicitante a realizar los trabajos necesarios para que los suelos afectados queden integrados a su entorno paisajísticos. Cuando sea necesario la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

g) Garantías de carácter patrimonial respecto a lo previsto en el párrafo anterior.

21/11/99

7.6.99

Agosto



**TITULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.****CAPITULO I. RÉGIMEN DEL SUELO.****Art. 60. Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico.**

El territorio del Término Municipal de COCA, de acuerdo con el artículo 7 de la LSV98, se clasifica en:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Urbanizable también denominado Suelo Apto para ser Urbanizado que puede ser Residencial e Industrial.
- c) Suelo no Urbanizable y Suelo no Urbanizable de protección Especial. 7-6-99

Delimitados en los planos correspondientes.

**Art. 61. Suelo Urbano.**

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos que se encuentren en algunas de las situaciones siguientes:

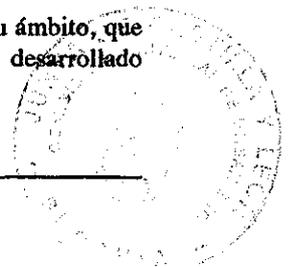
- a) Los comprendidos dentro del perímetro que se define como ~~caso~~ actual de la población (C.A.), por contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, y tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación (que) sobre ellos existente, la que se haya de construir, y tener su ordenación consolidada por la edificación al menos en sus 2/3 partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación establecida. (Art. 78.a., de la Ley del Suelo del 76). Este suelo urbano se considera consolidado por la urbanización.
- b) Los comprendidos dentro del perímetro que se define como Ensanche del primitivo núcleo de población y las Ampliaciones de Suelo Urbano en sus distintos GRADOS (I y II), que por la ejecución del planeamiento lleguen a disponer de los elementos de urbanización anteriormente descritos. Se considera como suelo urbano no consolidado por la urbanización aquel suelo urbano que se incluye, para su desarrollo, en Unidades de Ejecución. (Art 8.b., de la LSV98 y Art. único.3., de la LMT97).

Las delimitaciones de cada núcleo urbano se han definido en los planos normativos a escala 1:25.000, y con más precisión a escala 1:2.000 y 1:1.000.

**Art. 62. Suelo Apto para Urbanizar.**

Constituye el suelo Apto para ser Urbanizado, también denominados como Suelo Urbanizable, aquellos terrenos que por su proximidad a los núcleos urbanos pueden conectar fácilmente con ellos, y los que por sus características y objetivos de desarrollo han sido delimitados por las presentes Normas por no tener la condición de urbano o de no urbanizable. Este suelo podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el presente planeamiento. (Art. 10 LSV98). Distinguiéndose dos tipo de suelos urbanizables:

- a) Suelo urbanizable o apto para ser urbanizado, diferido, sin delimitación de su ámbito de desarrollo.
- b) Suelo urbanizable o apto para ser urbanizado, con delimitación de su ámbito, que coincide con el suelo urbanizable de uso industrial en el que se ha desarrollado parcialmente un Polígono Industrial.



**Art. 63. Suelo no Urbanizable.**

Constituyen el Suelo no Urbanizable, todos los terrenos del Término Municipal en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- 1.- Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- 2.- Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.
- 3.- Distinguiéndose dos tipos de suelo no urbanizable, reflejados en el plano P-1, a escala A:25.000. Estos suelos son:
  - a) Suelo no urbanizable rústico.
  - b) Suelo no urbanizable de protección especial.

**Art. 64. Alcance de las determinaciones de las Normas.**

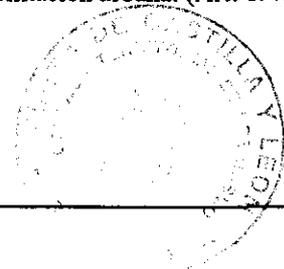
- 1.- En el Suelo Urbano, las Normas Subsidiarias precisan la Ordenación física de forma detallada tal y como establece la Ley.
- 2.- En el Suelo Urbanizable o apto para ser urbanizado, el derecho a promover la transformación, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación se podrá ejercer desde el momento en que las Normas Subsidiarias delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo. Estará sujeto a las limitaciones de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial, con las limitaciones que marca la L.S. y las determinaciones de las Presentes Normas.
- 3.- El Suelo no Urbanizable estará sujeto a las limitaciones que establecen la Legislación Urbanística vigente y a las que se contengan en la presente normativa y en las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial.

Se definirá el concepto de núcleo de población y se delimitarán las zonas de protección especial.

**Art. 65. Régimen del Suelo Urbano.**

- 1.- El régimen del suelo urbano se regirá por las determinaciones que establece la LSV98 estatal y la LMT97 de la Junta de Castilla y León, además de las determinaciones específicas que se establezca en las presentes normas.
- 2.- Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y las presentes normas subsidiarias.(Art.13 LSV98).
- 3.- Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria par que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

- 4.- Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:
- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de gestión.
  - c) Ceder obligatoriamente a la Administración actuante (Ayuntamiento) el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito. El Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le pertenezca.
  - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
  - f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.
- 5.- El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el Planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que se determinan en el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 6.- Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaran suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones anteriormente establecidas, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 7.- El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de éste Artículo ~~se efectuará~~ a través de los Proyectos de Compensación y las Reparcelaciones que procedan, en las unidades de ejecución que se determinen conforme a lo establecido en la legislación vigente.
- 8.- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.
- 9.- La enajenación de las fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario de los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos, que como consecuencia de dicho proceso hubiere contraído con la Administración Urbanística competente.
- 8.- Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana. (Art. 19.1 de la Ley del Suelo y Valoración del 98).



- 9.- El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable. (Art. 19.2 de la LSV98).

#### Art. 66. Facultades urbanísticas de la propiedad.

- 1.- El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:
- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el Planeamiento o, en su defecto, en la Legislación Urbanística, para que adquiera la condición de solar.
  - b) Al aprovechamiento urbanístico, que le corresponda, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley del Suelo.
  - c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
  - d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
- 2.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Normativa Urbanística y en la Ley o Legislación Urbanística aplicable.

#### Art. 67. Adquisición del derecho a urbanizar.

- 1.- La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.
- 2.- El instrumento del planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:
- a) En suelo urbano: Normas subsidiarias y, en su caso. Plan Especial de Reforma Interior.
- 3.- El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.
- 4.- El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación o el planeamiento urbanísticos, de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquella.

#### Art. 68. Adquisición del derecho a edificar.

- 1.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.



**Art. 69. Plazos para la edificación.**

- 1.- El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa urbanística aplicable.
- 2.- El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

**Art. 70. Efectos de la extinción del derecho a edificar.**

Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

**Art. 71. Adquisición del derecho a la edificación.**

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

**Art. 72. Declaración de obra nueva.**

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escritura de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedido por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

4 Tanto la <sup>Acta</sup> licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras. (Art. 22 de la LSV98..)

**Art. 73. Edificación ~~sin licencia~~ e incompatible con el planeamiento.**

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

**Art. 74. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.**

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística aplicable, o, en su defecto, en el de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá el cumplimiento de dicho deber.

**Art. 75. Licencia ilegal.**

- 1.- La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la Normativa Urbanística aplicable no queda incorporada al Patrimonio del propietario del terreno.



La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

**Art. 76. Edificación con exceso de aprovechamiento.**

- 1.- Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar al Ayuntamiento el valor urbanístico de dicho exceso.
- 2.- Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio, en estos casos, el Ayuntamiento pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

**Art. 77. Solar.**

A los efectos de estas Normas, tendrá la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que estén urbanizadas con arreglo a las Normas mínimas establecidas en el **Capítulo II. Condiciones Generales de la Urbanización, del Título II. Régimen General del Suelo y Desarrollo del Planeamiento**, de estas Normas; de agua potable, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras de la vía a la que dé frente. (Art. 82 de la Ley del Suelo del 76).
2. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

**Art. 78. Régimen del Suelo Apto para Urbanizar.**

- 1.- Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.
- 2.- Las reglas básicas para el ejercicio del derecho de promover la transformación del suelo urbanizable vienen determinadas por el artículo 16 de la LSV98.

3.- En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

En el resto del suelo urbanizable podrán autorizarse antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, los usos previstos en el artículo 20 de la LSV98, que se refiere a los derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

- 4.- El suelo urbanizable delimitado, estará sujeto a la formación y aprobación definitiva del Plan Parcial que le desarrolle, y redactado el Proyecto de Urbanización, con los deberes que se indican en el apartado siguiente.

- 5.- La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:
- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento, y en su caso al Órgano Urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanentes a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios para el ámbito de su desarrollo.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscrita al ámbito correspondiente.
  - c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.
  - d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente, completamente urbanizado.
  - e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - f) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
  - e) Edificar los solares, cuando el Plan así lo establezca, y en el plazo que el mismo señale.

**Art. 79. Régimen del Suelo no Urbanizable.**

- 1.- Carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él se impongan, en virtud del Articulado de estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaran al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
- 2.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, ~~históricos~~ u otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso, del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, que decidirá sobre las posibilidades de realizar actuaciones.
- 3.- Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

Excepcionalmente, a través, del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 9 de la LSV98.

- 4.- En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos, en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de los dispuestos en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.



7-6-99

Agosto



**CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN****Art. 80. Clases.**

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo de las Normas Subsidiarias se agrupan en:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

**Art. 81. Figuras de planeamiento.**

- 1.- Planes Parciales de Ordenación, para el suelo apto para urbanizar.
- 2.- Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades en cualquier tipo de suelo.

**Art. 82. Planes Parciales.**

- 1.- La redacción y tramitación de los Planes Parciales se ajustará a lo previsto en el TITULO I de la Ley del Suelo del 76 y Reglamento de Planeamiento.
- 2.- La unidad de planeamiento Parcial es el Sector, entendiéndose éste como: Superficie definida por un tratamiento homogéneo y unidad mínima en lo que se refiere a tramitación de planeamiento y redacción de planes parciales.
- 3.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo del 76 y en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que señalen para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento.
- 4.- El Plan Parcial desarrollará de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo apto para ser urbanizado, desarrollándose mediante:

\* Estudios de Detalle, con la nueva parcelación y las cédulas urbanísticas de cada parcela.

\* Proyecto de urbanización, con las condiciones para cada uno de los servicios definidas en estas Normas.

\* Proyectos de edificación, con las condiciones documentales exigidas.

- 5.- Los Planes Parciales irán suscritos por técnico competente y con visado colegial, conforme a lo dispuesto en las Ordenes Ministeriales del 21 de diciembre de 1.968 y 19 de octubre de 1.970 y disposiciones concordantes.

**Art. 83. Memoria del Plan Parcial.**

- 1.- Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:
  - a) Las características naturales del Territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc.; al describir su vegetación y fauna se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

- b) Usos del terreno, las edificaciones y las infraestructuras, precisando en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, e infraestructura, así como su estado y capacidad.
- c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.
- 2.- Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos y condiciones de las Normas Subsidiarias.
- 3.- Analizará las posibles opciones para la ordenación, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en su bordes.
- 4.- En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del R.P., se precisaran justificadamente los siguientes:
- \* Razones que han aconsejado el Plan Parcial.
  - \* Relación entre las previsiones del Plan Parcial y las Normas Subsidiarias.
  - \* Criterios para la asignación pormenorizada de usos.
  - \* Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de su actuación.
  - \* Articulación, y diseño de los espacios libres y sistemas generales e integración con los previstos en las Normas Subsidiarias.
  - \* Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.
- 5.- Análisis del impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes u otras que pudiese tener incidencia negativa.
- 6.- Cuando las actuaciones sean de iniciativa privada, deberán, además, contener y someterse al régimen de compromisos y garantías previstas en la Ley del Suelo y verificar los condicionantes específicos de las Fichas urbanísticas que condicionen su desarrollo urbanístico.
- 7.- Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:
- a) Superficie total del Sector o Sectores del Plan Parcial.
  - b) Superficies de sistemas generales que marque el Planeamiento superior.
  - c) Superficie del viario público del Plan Parcial.
  - d) Superficies de parques y jardines de cesión obligatoria.

- e) Superficies de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- f) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
- g) *Superficie total edificable (suma de todas las plantas). Desglosada sobre y bajo rasante.*
- h) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de zonas en que se divide el territorio.  
Superficie edificable por usos.
- i) Edificabilidad ~~bruta~~<sup>9</sup>
- j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- k) Superficie destinada a espacios libres privados.
- l) <sup>Agosto</sup> Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- m) Dotación de plazas de aparcamiento y de garaje.
- n) ~~Repercusión del viario, expresando en metros cuadrados por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.~~
- o) Y todas las demás ordenanzas reguladoras necesarias y complementarias de las del suelo urbano de estas Normas que permitan regular y controlar el proceso edificatorio del sector.



#### Art. 84. Plan de Etapas y Programas de Actuación del Plan Parcial.

- 1.- Los Planes Parciales expresaran, si procede, las etapas de su ejecución, señalando los polígonos que comprendieran y señalaran para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.
- 2.- El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo al menos:
  - a) El que corresponda a la presentación del proyecto de urbanización, a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si procediera, o de la aprobación del Plan Parcial en caso contrario.
  - b) El que corresponda a la terminación de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
  - c) El que corresponda a la iniciación de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación.
  - d) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

#### Art. 85. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero expondrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones:

movimientos de tierras, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de gas energético, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano y ornamentación y obras especiales que hubiera que efectuar.

- JULIO
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.
  - c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.
  - d) Medios económicos de toda índole con el que cuenta el promotor o promotores, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.
  - e) ~~Indicación expresa de la conservación de la urbanización, indicando el plazo para la formación de la Entidad Urbanística Colaboradora en su conservación, y el compromiso de los promotores, mientras tanto en su conservación, garantizando el exacto cumplimiento de dichos compromisos mediante aval bancario, con un importe mínimo en metálico del 6% del coste que resulte de la evaluación anteriormente citada.~~

**Art. 86. Conformidad de las Compañías suministradoras.**

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las Compañías suministradoras de agua, o posibilidad de suministro por captación, energía eléctrica, etc., de poder tener la capacidad mínima prevista en las Normas de urbanización de las Ordenanzas generales y particulares del Plan Parcial

**Art. 87. Planos de información del Plan Parcial.**

El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal y a escala adecuada, si este existiera, los siguientes planos:

- 
- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Planeamiento superior.
  - b) Ordenación establecidas por el Planeamiento superior para el sector y su entorno.
  - c) Topográfico a escala mínima 1:1.000, con curvas de nivel de metro en metro. Cuando el terreno sea de fuertes pendientes se deberá completar con un Clinómetro, diferenciando pendientes según intervalos del 5%.
  - d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean preceptivos para una mejor interpretación del territorio.
  - e) Geotécnico diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.
  - f) Catastral, que contendrá las referencias actualizadas de las fincas con sus cultivos, superficies, edificaciones y su estado, así como relación de propietarios.
  - g) Infraestructuras existente, con indicación de perfiles, estado, etc.

**Art. 88. Planos de ordenación del Plan Parcial.**

- 1.- Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones.

- 2.- Planos de espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de las calles y plazas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
- 3.- Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes. Contendrá, un esquema de compatibilidades de servicios mediante secciones transversales.
- 4.- Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

**Art. 89.****Planes Especiales.**

- 1.- Podrá tener como finalidad:
  - a) Desarrollo de infraestructuras pertenecientes a sistemas generales.
  - b) Ordenación <sup>7-6-79</sup> de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas o integradas en reestructuraciones urbanísticas.
  - c) <sup>Agosto</sup> La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier tipo de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados genéricamente considerados, comprendiendo entre otros los siguientes objetivos: la conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico, la conservación y valoración de bellezas naturales, la protección y mejora del medio rural o agrícola, la protección de los espacios naturales, etc.
- 2.- Contendrán las disposiciones, determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

**Art. 90.****Estudios de Detalle.**

- 1.- Objetivo: Los establecidos al efecto en la Ley del Suelo del 76 y en el Reglamento de Planeamiento. (Artículo 14 TRLS 76 y Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento).
- 2.- Su tramitación está regulada por el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento y el Articulado de la Ley del Suelo del 76.
- 3.- Los Estudios de Detalle se podrán formular con la exclusiva finalidad de reajustar alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano, así como adaptar a situaciones de hecho las que por error y omisión manifiesta, se contuvieran en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- 4.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las presentes Normas, que no estuvieran previamente establecidas en las mismas, ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas Ordenanzas.
- 5.- Será obligatoria su formulación cuando se exigiese explícitamente en el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, o cuando se declarara de oficio, como condición previa para la concesión de licencia.
- 6.- Será potestativa su formulación si existiera acuerdo entre los afectados comprendidos, como mínimo, en manzanas completas limitadas por calles, o en otro caso, sobre una

superficie o solar como mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>, sin perjuicio en lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

- 7.- Se respetará en todo caso, las determinaciones de estas Normas, y en ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

**Art. 91. Documentación de los Estudios de Detalle.**

- 1.- Memoria justificativa de su procedencia y de las soluciones adoptadas, así como de la actuación y etapas para su ejecución.
- 2.- Planos a escala adecuada y como mínimo a 1:500, que expresen las determinaciones que se contemplan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

**Art. 92. Estándares mínimos.**

Los estándares mínimos en operaciones de ordenación de volúmenes no previstos en las Normas Subsidiarias, en Suelo Urbano, serán los siguientes:

- \* Viales y aparcamientos el 18%.
- \* Espacios verdes y dotaciones comprendidos entre el 5% y el 10%, sometido al criterio del Ayuntamiento.

**Art. 93. Tramitación de Estudios de Detalle.**

- 1.- La aprobación inicial de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, el cual, en caso de iniciativa particular, debe de aprobarlo o denegarlo en un plazo de tres meses a contar desde la presentación de la documentación completa en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, debiendo abrir un período de información pública de 15 días.
- 2.- La aprobación definitiva, se producirá al cabo de tres meses del acuerdo de la aprobación inicial, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de exposición pública.

7-6-99

Aqcofo



**CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN****Art. 94. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.**

- 1.- Toda actuación urbanística de ejecución de planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano, como a suelo urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirán, con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.
- 2.- Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutaran únicamente por la Administración pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas, y siguiendo el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- 3.- Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tal por el plan, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, Autonómica o Central competente en la ejecución de la política de la vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisaran de los requisitos exigidos en el apartado número 1 del presente artículo.

**Art. 95. Delimitación de Unidades de Ejecución.**

Las unidades de ejecución se delimitaran de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la Legislación Urbanística aplicable.

**Art. 96. Sistemas de actuación.**

- 1.- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por algunos de los sistemas previstos en el artículo 119 de la Ley del Suelo del 76: Compensación, Cooperación y Expropiación.
- 2.- La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el artículo 38 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística.

**Art. 97. Reparcelación.**

- 1.- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre las parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento previsto por el plan.
- 2.- Consiste en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios primitivos, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponde.
- 3.- Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo dispuesto por la Ley del Suelo del 76 y en el Título Tercero del Reglamento de Gestión Urbanística.



- 4.- Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentos establecidos en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima 1:500 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Solamente se podrá edificar en parcelas que cumplan los requisitos de parcela mínima establecidos por estas Normas. Los Notarios y Registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

- 5.- Requieren licencia previa, debiéndose presentar el oportuno proyecto técnico.

#### Art. 98.

#### Parcelaciones urbanísticas y segregaciones rústicas.

##### A. Parcelaciones urbanísticas.

- 1.- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, quedando sujeta a la petición de licencia o autorización del Órgano competente.
- 2.- Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas Urbanísticas, o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.
- 3.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible para cada clase de suelo. En suelo urbano, su delimitación, o estudio de detalle y en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial. En suelo no urbanizable, por la propia naturaleza de estos terrenos, no podrán realizarse.

- 4.- La parcelación urbanística estará sujeta a las disposiciones de la Ley del Suelo del 76 y demás disposiciones de estas Normas.

##### B. Parcelaciones y segregaciones rústicas.

- 1.- Se permitirá la segregación rústica de fincas, si bien el derecho de edificación será regulado por estas Normas con independencia de las condiciones mínimas que se fijen para este tipo de segregaciones. Dichas parcelaciones y segregaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y las restantes disposiciones aplicables.
- 2.- No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria o la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.
- 3.- No obstante, el punto anterior, se admite que la parcelación actual de las fincas en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con el Plano y documentación Catastral vigente, hasta la fecha de la aprobación de estas Normas, sea el límite mínimo de división y segregación de la propiedad, que habrá de respetarse en toda transferencia de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos cuando el fraccionamiento dé lugar a parcelas de superficie inferior en estas Normas como mínima.
- 4.- Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en las condiciones adecuadas y saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para garantizar su salubridad.

- 5.- Cuando la segregación se realice para reagrupaciones de predios colindantes, se permitirán su realización a los efectos de lograr superficies mínimas para el establecimiento de alguna actividad regulada por estas Normas, no siendo imprescindible la previa tramitación de dominio.
- 6.- Para inscribir en el Registro de la Propiedad escritura de división de terrenos, deberá testimoniar en el documento material, Certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento, en la que haga constar que la división pretendida, para cada tipo de Suelo y Uso, cumple las prescripciones de estas Normas en cuanto a parcela mínima, y en cuanto a no tener carácter de parcelación urbanística.
- 7.- Serán nulas de pleno derecho las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones efectuadas en contra de las prescripciones de estas Normas y de lo establecido en los Artículos 94; 95 y 96 de la Ley del Suelo del 76.

7-6-99

4 Agosto 9



**TITULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.****CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN****Art. 99. Finalidad.**

En la formación de nuevos entornos urbanos y en la conservación y mejora de sus paisajes, además de las edificaciones, tiene importancia capital los elementos y sistemas propios de la urbanización, los elementos de mobiliario urbano y la arborización. Por este motivo las Normas incluyen algunas determinaciones y condiciones técnicas, mínimas, que deberán tenerse en cuenta al redactar proyectos o ejecutarlos, tanto si se ejecutan por la Administración como por los particulares. 7-6-99

Dadas las características del desarrollo urbano del Municipio, en toda promoción de edificación. El Promotor, deberá presentar memoria justificativa del cumplimiento de los estándares urbanísticos. Costeando a su cargo la infraestructura urbanística.

En este Capítulo se establecen las condiciones a que deben ajustarse las Obras y Proyectos de Urbanización, que se prevén en la ordenación, salvo que expresamente se señale lo contrario (en las Normas Particulares de cada Zona, Sector o Unidad de Ejecución, en cuyo caso serán de aplicación estas últimas.

**Art. 100. Redacción, tramitación y desarrollo.**

La redacción de los Proyectos de Urbanización se ajustará a las determinaciones del Artículo 15 de la Ley del Suelo del 76, y su tramitación se ajustará a lo previsto en la misma.

Los Proyectos irán suscritos por técnicos competentes y con el correspondiente visado colegial.

**Art. 101. Contenido, determinaciones y documentación.**

Para lo estipulado en este artículo se estará a lo dispuesto en los artículos 67 al 70, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento.

**Art. 102. Costes de la Urbanización.**

El costeamiento de las obras de urbanización se encuentra fijado en los artículos 58 al 66 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

**Art. 103. Condiciones y Garantías.**

1.- En los Pliegos de Condiciones Económicas-Facultativas, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizaran a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

2.- Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar (Artículo 82, de la Ley del Suelo del 76), se actuará conforme a lo que se establece en el artículo 40 del Reglamento de Gestión, para terrenos no incluidos en polígonos o unidades de ejecución y en el artículo 41 para los que sí que estén incluidos.

**Art. 104. Conservación de la Urbanización.**

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, se regularán de manera general de acuerdo con el Capítulo IV, artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Gestión.



**Art. 105. Red viaria.**

- 1.- El sistema viario existente se respetará en el Suelo Urbano consolidado, donde calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogida de pluviales en el centro de la calzada.
- 2.- El sistema viario de la ampliación del casco se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose como mínimo a las siguientes anchuras de calzada:

| TIPO DE VÍA  | ANCHO CALZADA | MÍNIMO ACERA |
|--|---------------|--------------|
| Carréteras: según normas de la administración actuante |               |              |
| Calle distribuidora (12 m. y 10 m.)                    | 6,50 + 2,30   | 1,60 + 1,60  |
| Calle secundaria. (10 m.)                              | 7,00          | 1,50 + 1,50  |
| Calle secundaria. (9 m.)                               | 7,00          | 1,50 + 1,50  |
| Calle de dos direcciones. (8 m.)                       | 6,00          | 1,00 + 1,00  |
| Calle de dirección única. (6 m.)                       | 4,00          | 1,00 + 1,00  |

Para el trazado viario de Planes Parciales, se establecen los siguientes mínimos:

- \* Sendas o aceras para peatones relacionando las edificaciones entre sí y con las vías de circulación rodada, ancho mínimo. 7-6-99  
1,20 m.
- \* Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo. Agosto  
10,00 m.
- \* Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo. 2  
8,00 m.
- \* la longitud máxima de las vías en fondo de saco, será de 100 m., con un diámetro mínimo de 15 metros.
- \* Curvatura mínima convexa 6,00 m.
- \* Curvatura mínima cóncava 3,00 m.
- \* Radio de giro mínimo, medido desde el eje 12,00 m.

- 3.- Los estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, o en el interior de las parcelas. Su superficie mínima se ajustará a las siguientes:

- \* Viviendas: 20 m<sup>2</sup>/vivienda.
- \* Hoteles: 16 m<sup>2</sup>, para un mínimo de vehículos igual al 80 % de las plazas hoteleras.
- \* Zonas comerciales y edificios públicos: 20 m<sup>2</sup>/50 m<sup>2</sup>, de superficie edificada total.
- \* Industria: una plaza por cada cinco productores.

- 4.- El tipo de pavimentación se determinará para los distintos tipos de vías en función de: la intensidad, velocidad y tonelaje de tráfico previsto, que se adecue a su entorno. Siendo admisible el uso de pavimentos de hormigón, enlosados de piedras y empedrados con adoquines. En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas se podrá admitir, pavimentos blandos, caminos de tierra compacta y estabilizada, previa capa de drenaje, teniéndose especial cuidado en los márgenes de la superficie pavimentada. Recomendándose proteger y aislar los pasos y áreas peatonales con hitos y otros elementos adecuados.



- 5.- Los accesos desde los viales a cada una de las parcelas se pavimentara simultáneamente o con anterioridad a realizar la edificación.
- 6.- Las aceras y sendas peatonales irán pavimentadas con enlosado natural o artificial, con solera de hormigón o con aglomerado asfáltico.
- 7.- El encintado de las aceras se realizará con bordillo de hormigón o de granito.
- 8.- Las rasantes y perfiles de los viales, se ajustarán a la topografía del terreno, dividiendo, si es necesario, en dos o más niveles el trazado del vial o área libre, de manera que ninguna parcela quede desnivelada respecto de la calle en más de 1,50 m. por encima o por debajo. Se exceptúan de esta norma las explanaciones correspondientes a zonas de aparcamiento. Las rasantes máximas para los viales destinados al paso de vehículos se establece en un 15 %, y para peatones en un 70 %, disponiendo a partir del 20 % con barandas de seguridad.
- 9.- El régimen del sistema viario que forma la red de carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y el Reglamento de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1812/1994 de 29 de Julio, de aplicación en Castilla y León en tanto no sea reglamentada la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma.

El resto de las vías públicas que componen la red viaria municipal viene regulado por lo dispuesto en las presentes Normas.

Las limitaciones de uso y propiedad y por tanto las condiciones de las edificaciones con respecto a las vías públicas que tengan la consideración de carreteras o travesías o que formen la red viaria interurbana, será el que se señala gráficamente en los planos de ordenación de la red viaria y están fijados de acuerdo en lo señalado en los artículos 132 y 136-2º del Reglamento de Carreteras, quedando sujeta la tramitación de las solicitudes al procedimiento que se señala en el artículo 137 de dicho Reglamento. 7-6-99

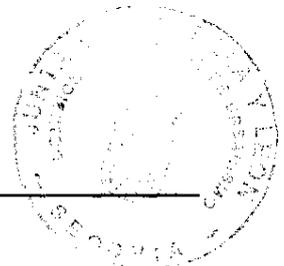
- 10.- El régimen del sistema viario que forma la red de carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley 2/1.990, de 16 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y el Reglamento de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1.812/1.994 de 29 de Julio, de aplicación en Castilla y León en tanto no sea reglamentada la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma.

El resto de las vías públicas que componen la red viaria municipal quedan reguladas por lo dispuesto en las presentes Normas.

Las limitaciones de uso y propiedad y por tanto las condiciones de las edificaciones con respecto a las vías públicas que tengan la consideración de carreteras o travesías o que formen la red viaria interurbana, será el que se señala gráficamente en los planos de ordenación de la red viaria y están fijados de acuerdo con lo señalado en los artículos 132 y 136-2º del Reglamento de Carreteras, quedando sujeta la tramitación de las solicitudes al procedimiento que se señala en el artículo 137 de dicho Reglamento.

- 11.- En los pasos de peatones se realizarán huellas de un metro como mínimo de anchas, entrando con pendiente en la acera que no sea superior al 8%.

Se realizarán comunicaciones entre las distintas cotas del terreno urbanizado a través de rampas con un 6% de pendiente máxima al lado de las escaleras, siendo el suelo de estas redes de comunicación de pavimento antideslizante.



**Art. 106. Red de agua potable.**

- 1.- Se tendrá en cuenta la Normativa de Obligado Cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 1138/1990 de 14 de Septiembre "Reglamentación Técnico-Sanitaria para abastecimiento y control de aguas potables de consumo público".
- 2.- Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización, se tendrá en cuenta lo previsto en las Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento.
- 3.- Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo medio será de 300 litros/habitante/día medio.
- 4.- En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo/hectárea.
- 5.- Para riegos y otros usos se dotará las cantidades de agua que justifiquen las características de la ordenación, siendo aconsejable una dotación mínima de 20 m<sup>3</sup>/día/Ha. 7-6-99
- 6.- La presión mínima será de una atmósfera, y deberá asegurarse una capacidad de volumen igual a un día punta, mediante depósitos.
- 7.- *Deposito*  
El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5, o el consumo diario de una día punta, si este fuera superior.
- 7.- En toda promoción se deberá justificar la forma de abastecerse de agua, cumpliendo los estándares indicados, debiendo el agua tener el nivel de potabilidad y pureza que exigen las disposiciones vigentes en la materia, acreditándose mediante el certificado oficial del Organismo competente. Estas condiciones serán previas para la redacción del Plan Parcial.
- 8.- Las captaciones propias de pozos requerirán la aprobación de los mismos por el Organismo competente.

**Art. 107. Riegos e hidrantes.**

- 1.- La red de riego podrá partir de la red de abastecimiento de agua potable, se proyectaran en todas las zonas de parques y jardines.
- 2.- Se cumplirá asimismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE.CPI 96, de protección contra incendios en los edificios. Se colocarán hidrantes de 80 mm. en lugares accesibles y a una distancia entre ellos, de 300 metros como máximo, de manera que exista un hidrante para cada 4 Ha. de suelo urbanizado.
- 3.- La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 litros por minuto durante dos horas.

**Art. 108. Red de evacuación de aguas.**

- 1.- La red será unitaria mediante tuberías, descargándose directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.
- 2.- La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m./segundo, pudiendo admitirse hasta 6 m./segundo, en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m./segundo, a fin de evitar precipitaciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior a ésta velocidad, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

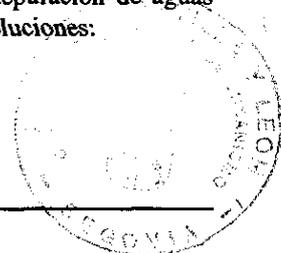


- 3.- La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, para secciones superiores se utilizarán secciones de hormigón armado. Podrán utilizarse el fibrocemento y previa autorización del Ayuntamiento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles y se asentarán sobre un lecho adecuado.
- 4.- En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 15 cm. y 10 mm. Las pendientes mínimas serán de 1,25 % y de 1,40 % respectivamente.
- 5.- Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia entre pozos de registro será de 100 m.
- 6.- La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1 m. por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado, siempre que se pueda. En caso contrario se reforzará la parte superior de la tubería con un mallazo de reparto. Las conducciones seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres.
- 7.- En el caso de conectar el drenaje superficial, de los pavimentos blandos, con la red pública de evacuación de aguas, los imbornales presentarán cámaras de depósito de tierras con reja practicable.
- 8.- En casos especiales y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, y con objeto de no sobrecargar la red pública de evacuación de aguas, las aguas superficiales podrán desaguar en las acequias próximas a la población.

#### Art. 109. Depuración.

- 1.- La depuración de aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características:
  - \* El Ph del agua se aproxime a 7,5 controlado.
  - \* Los materiales en suspensión que puedan contener no excedan de 30 miligramos/litro.
  - \* La DBO (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C.
  - \* El nitrógeno expresado en N. y en N.H<sub>4</sub> no será superior a 10 y 15 miligramos/litro.
  - \* El afluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, y flora, aguas abajo del punto de vertido.
- 2.- Caso de que el vertido de las aguas residuales, una vez tratadas, se realice mediante infiltraciones al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtro de arena, etc.).
 

Para la realización del vertido en alguna vaguada, arroyo, etc., será preciso justificar su capacidad para la recepción del afluente y contar con la previa autorización de los Organismos competentes.
- 3.- En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, y en los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable se admitirá la depuración de aguas mediante fosa séptica, siempre que se cumplan las siguientes soluciones:



\* Estudio estratigráfico, litológico e hidrológico, en el que se ponga de manifiesto la imposibilidad de contaminación de las aguas profundas objeto de captación, debido al uso de fosas sépticas.

\* Que su construcción cumpla las Normas derivadas de la Orden Ministerial de 23 de Abril de 1.969, del Ministerio de Obras Públicas.

\* En el caso especial que sea necesario utilizar una fosa séptica colectiva, se especificará por los usuarios el régimen económico de mantenimiento del sistema.

- 4.- En urbanizaciones aisladas que no puedan entroncar con la red general municipal, se exigirá una depuradora completa, debiéndose presentar el documento de aprobación de la instalación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o por la Junta de Castilla y León, con la oportuna concesión, en que se especifique claramente el régimen económico de mantenimiento y financiación de las mismas, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento. Deberá garantizarse el vertido de las aguas procedentes de la depuradora, ajustándose el trazado de la red a la Normativa existente.

Quando se trate de zonas industriales, las industrias tendrán una depuración previa de forma que el vertido a la red de alcantarillado no contenga más de los componentes químicos que marcan las disposiciones específicas vigentes, debiendo de efectuarse los correspondientes controles a costa de la propia Industria, con el visto bueno del Ayuntamiento.

#### Art. 110. Suministro de energía eléctrica.

- 1.- El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. En ningún caso el consumo mínimo estimado será inferior a 3 kw/vivienda. (0,6 Kw. por habitante).
- 2.- En las zonas urbanas el tendido discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambas coincidan. En Suelo no Urbanizable, cuando el tendido es aéreo, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.
- 3.- Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
- 4.- La disposición de energía eléctrica, deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la Compañía suministradora.
- 5.- Las líneas de transformación de energía, deberán quedar garantizadas mediante formulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de conducción, cuando no crucen terreno propios.

#### Art. 111. Alumbrado público.

Las líneas de distribución de alumbrado público serán subterráneas. A efectos de iluminación las vías se dividen en tres grupos, la iluminación requerida, media a 1-1,50 metro del pavimento, será:

- a) Vías de tránsito. Aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal. Su nivel de iluminación media de la calzada será de 15 lux.
- b) Vías principales y espacios públicos relevantes, con un tráfico municipal importante. Su nivel de iluminación de la calzada o espacio público será de 12 lux.

- c) Vías secundarias. Su nivel de iluminación será de 8 lux.
- d) Vías de servicio 4 lux.
- e) Vías de peatones 2 lux.

La disposición general de las luminarias se realizará de forma que los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia sean graduados, con un coeficiente de uniformidad mínimo de 1/4 en las vías de tráfico rodado y 1/6 en las peatonales, la disposición normal de los báculos, faroles, etc. será al tresbolillo y teniéndose en cuenta las condiciones ambientales del lugar. Llevará protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación, ajustándose a las Normas UNE y la Instrucción para Alumbrado Público.

**Art. 112. Red de Telefonía y Distribución de Gas.**

En el supuesto de que se proyectase, se realizaran de acuerdo con las Instrucciones de las Compañías y normativa específica vigente en el momento de su trazado.

**Art. 113. Arbolado y vegetación.**

El arbolado, como elemento primordial en la confección del paisaje urbano, debe de mantenerse y protegerse. Por tanto, los Proyectos de urbanización contemplarán preceptivamente el arbolado y vegetación del entorno urbano teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

- a) Relacionar los edificios con sus emplazamientos. *7-6-99*
- b) Facilitar el modelado del suelo y proteger zonas. (Ruido, viento, malos olores, etc.).
- c) *Agosto 9* Convoyar las circulaciones y canalizar perspectivas.
- d) Contrastar o complementar la edificación y el mobiliario urbano.

Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta el uso asignado al árbol y vegetación en cada lugar, y, en consecuencia, escogerán las especies adecuadas al clima y territorio.

**Art. 114. Mobiliario urbano.**

Los proyectos de urbanización preverán la situación de aquellos elementos de mobiliario urbano funcionales; bancos, cabinas telefónicas, cobijo, papeleras, etc., y de ornato; fuentes, pérgolas, etc.

**Art. 115. Recogida de basuras.**

La recogida de basuras deberá realizarse de acuerdo con el horario y frecuencia que establezca el Ayuntamiento para cada zona.

En las Ordenaciones donde no llegue el Servicio Municipal de Recogida de Basuras, será obligatorio establecer un sistema de recogida y destrucción de los residuos sólidos mediante estación de tratamiento, trituradoras, cremaciones biológicas, etc. a fijar en lugar idóneo, a más de 3 Km. de núcleo urbano y de la vía de acceso, según proponga el Ayuntamiento.

Queda expresamente prohibido el vertido simple, al descubierto en vertederos incontrolados.

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

Para el cálculo del parque de limpieza deberá ajustarse, de forma aproximada, el volumen de recogida previsto a las siguientes cantidades:

- \* 0,7 Kg/día/habitante.
- \* 0,2 Kg/día/visitante.

DILIGENCIA: ILDEFONSO TORREÑO GÓMEZ

7-6-99

Agosto



**TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN****CAPITULO I. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS****Art. 116. Conceptos o parámetros sobre las características de la edificación.**

- 1.- **Linderos.** Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- 2.- **Parcelas.** Lote de terreno, apto o no para la edificación según la ordenación aprobada.
- 3.- **Parcela mínima.** Es la menor superficie de parcela admisible a efectos de parcelación y edificación.
- 4.- **Solar.** Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en éstas Normas, es apta para ser edificada inmediatamente.
- 5.- **Planta baja.** Piso bajo del edificio a nivel de suelo, o dentro de los límites que, con referencia a la rasante o terreno señalan las Normas.
- 6.- **Planta subterránea.** La situada bajo la planta baja.
- 7.- **Planta piso.** Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.
- 8.- **Cuerpos volados.** Son los que sobresalen de las caras de la edificación y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.
- 9.- **Patio interior.** Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
- 10.- **Altura del edificio.** Dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida desde la rasante, en el punto medio de la fachada y hasta el borde inferior del último forjado.

En el caso de no existir el último forjado, la altura se medirá hasta la intersección de la cara inferior de la cubierta con el plano de fachada. Puede expresarse en metros y/o en número de plantas, fijándose específicamente para cada clase de suelo.

- 11.- **Altura máxima.** Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición: número de plantas y unidades métricas. Ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

En aquellas Ordenanzas de zona en que la escala de alturas se señale en relación con el ancho de las calles, este ancho se medirá entre las alineaciones oficiales que correspondan a la parcela de que se trate y la del otro lado de la calle.

- 12.- **Medición de las alturas.** En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 15 metros de longitud; si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo.

Se permite el banqueo o escalonamiento libre. En todo caso las mediciones se efectuarán para cada escalonamiento en su punto medio si su longitud no es mayor de ocho metros. En el caso de longitudes mayores de ocho metros, la medición se efectuará a cuatro metros del punto más bajo de rasante para cada escalonamiento.



- 13.- **Altura de las intersecciones de dos calles de diferentes anchos.** En edificios en esquina, con diferencia de altura máxima entre ambas calles, o con un fuerte desnivel entre ellas, se permitirá mantener la mayor de las altura máximas en la calle donde rige una menor altura a lo largo de una longitud coincidente con el fondo de edificación. Cuando este no se defina, se podrá mantener la altura correspondiente a la otra calle en un frente de doce metros (12 m.) desde la esquina de las calles. En edificios a tres calles, regirá la altura máxima intermedia.

El paramento descubierto por el cambio de altura deberá ser tratado como fachada con huecos.

- 14.- **Altura de piso.** Distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- 15.- **Pieza habitable.** Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia o trabajo. Toda pieza habitable deberá ser exterior, entendiéndose por tal, la que dispone de huecos de iluminación y ventilación que, o bien dan a una calle, vía o plaza, o bien dan a un patio cerrado que cumpla con la normativa de patios de estas NSM, o bien dan a un espacio libre permanente, público o privado, cuyas dimensiones deberán igualar, al menos, las del patio cerrado.

- 16.- **Pieza no habitable.** Aquella en la que se realizan actividades que no exigen una permanencia continuada. Las condiciones de confort pueden resolverse por medios mecánicos. 7.6-99

- 17.- **Altillo.** Espacio bajo cubierta con luces a la calle siempre que la altura entre el suelo y el arranque de cubierta en los muros perimetrales no sea superior a 1,50 metros. No tendrá la consideración de pieza habitable.

- 18.- **Habitación en segundas luces.** Aquella habitación que está conectada especialmente con una exterior por una embocadura permanente no cancelable. En la edificación existente, las habitaciones en segundas luces se consideran piezas habitables en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando, en este caso la resolución por medios artificiales o forzados de ventilación que afecte al total de la superficie de estas habitaciones en segundas luces.

- 19.- **Oscurecimiento de locales.** Todas las piezas habitables deberán estar provistas de los medios necesarios para el oscurecimiento temporal y discrecional de su interior.

- 20.- **Patio de manzana.** Es el espacio libre y comunal interior a la manzana.

- 21.- **Patio de la parcela.** Es el espacio libre interior a la parcela.

- 22.- **Patio de luces.** Espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que abren a él.

- 23.- **Patio abierto.** Se entiende por patio abierto aquel que desarrolla en fachadas, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y privado.

- 24.- **Rasante.** Línea que se señala en el planeamiento como perfil longitudinal, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará, como tal, el perfil existente.

- 25.- **Medianería.** Es la pared lateral en el límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta.

- 26.- **Cierres.** Son las construcciones que delimitan los espacios libres de las parcelas, entre sí o con los viales.

**Art. 117. Conceptos o parámetros sobre la ubicación de las edificaciones.**

- 1.- **Alineaciones.** Son líneas que separan: los espacios públicos, las parcelas y los solares privados.
- 2.- **Alineación exterior o de vial.** Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.
- 3.- **Línea de fachada.** Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.
- 4.- **Alineación interior.** Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación o el cierre, y el espacio libre de la parcela.
- 5.- **Profundidad edificable.** Distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior.
- 6.- **Retranqueo de la edificación.** Es el retroceso de la edificación respecto de la alineación de vial o a las medianerías. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
- 7.- **Separación entre edificios.** Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las Normas de la zona, se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.
- 8.- **Separaciones mínimas.** Son las distancias mínimas a las cuales se puede situar la edificación y sus cuerpos salidos respecto de las particiones de cada parcela.

**Art. 118. Conceptos generales sobre la ordenación.**

- 1.- **Manzana.** Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.
- 2.- **Ocupación en planta.** Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela. A los efectos de su cálculo, no computan los voladizos ni los aleros, pero sí los porches y demás elementos cubiertos.
- 3.- **Superficie construida.** Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
- 4.- **Superficie edificable.** Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que puede edificarse en una parcela o en un área, en su caso.
- 5.- **Superficie de techo edificable.** Es la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan consideración de baja y pisos. También computarán las superficies correspondientes a los cuerpos volados, cerrados o semicerrados.

**Índice de edificabilidad bruto o coeficiente de edificabilidad.** El coeficiente de edificabilidad es la relación que existe entre, la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

La edificabilidad bruta es el límite máximo de edificabilidad, expresado en metro cuadrado de piso edificable/metro cuadrado de suelo, del área de referencia: zona,

polígono o unidad de actuación. Incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

- 7.- **Índice de edificabilidad neta.** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima.

A los efectos de cálculo de la edificabilidad de un parcela computan:

- Toda la superficie transitable de las distintas plantas del edificio que estén por encima de la rasante con independencia del uso al que se destinen, incluyendo los altillos habitables o no. Los armarios empotrados y altillos no habitables computan la mitad.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
- Los cuerpos volados cerrados, computando la mitad el espacio abierto y cubierto por ellos que queda debajo de los mismos.
- Los cuerpos volados abiertos, que computan también la mitad.
- Las construcciones en los patios.

No computan a los efectos del cálculo de la edificabilidad los patios interiores y los soportales de uso público.

- 8.- **Índice de densidad neto de vivienda por parcelas.** Es el número que multiplicado por la superficie de la parcela, expresada en hectáreas, indica el número máximo de viviendas admitido en las parcelas. La densidad puede ser bruta si incluye los terrenos de cesión obligatoria, los viales, el suelo destinado a equipamientos y a otros usos o puede ser neta cuando sólo se considera el suelo edificable realmente con viviendas. La densidad bruta máxima permitida por estas NSM es de setenta y cinco viviendas por Hectárea (75 viv/Ha.).



## CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN, SEGURIDAD E HIGIÉNICAS, Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

### Art. 119. Disposiciones genéricas.

Estas condiciones establece las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación de nueva planta y las obras de reforma, ampliación o reestructuración total de las edificaciones, así como la forma de medir y aplicar éstas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

Con independencia de lo establecido en éstas Condiciones Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las Disposiciones vigentes, emanadas de la Administración, y de las Normas específicas de cada tipo de suelo.

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

- 1.- La edificación se ordena por alineación de vial y retranqueo respecto del mismo.
- 2.- Edificación aislada es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas con acceso exclusivo desde la vía pública.
- 3.- Edificación adosada es la situada en parcela independiente pero en continuidad con otra u otras edificaciones. Se permiten tres tipos de edificación adosada:

I. En hilera. Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien, retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de la parcela a la calle.

II. Agrupada. Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen la condición anterior.

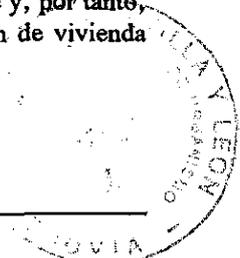
III. Pareada. Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por dos edificaciones de vivienda.

- 4.- Edificación en manzana cerrada es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones que delimitan una manzana. Se permiten tres tipos de edificación en manzana cerrada, de acuerdo con las características que se definen a continuación:

I. Manzanas cerradas compactas. Aquellas manzanas en las que, por sus dimensiones, carácter o regulación, no se definen alineaciones interiores por las presentes NSM que delimiten un patio de manzana o no exista de hecho un patio definido y consolidado por la edificación existente.

II. Manzanas cerradas con patio. Aquellas manzanas en las que sí se definen dichas alineaciones interiores por las presentes NSM o en las que ya existan patios de manzana consolidados por la edificación.

III. Manzanas de bloque abierto. Aquellas en las que no se cierra la alineación perimetral, quedando ésta abierta en un porcentaje superior al veinticinco por ciento (25%), con patios interiores que supongan no menos del cincuenta por ciento (50%) de la manzana correspondiente y, por tanto, quedan delimitadas por bloques de edificación continua (sean de vivienda unifamiliar o colectiva).



- 5.- **Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela**, circunstancia ésta, que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad y otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
- 6.- **Las edificaciones adaptarán su fachada a las alineaciones** indicadas en los planos normativos y las que determine el Ayuntamiento. No obstante, podrán retranquearse de la alineación del vial si lo hacen en la totalidad de su frente de fachada y dejan definida su alineación, mediante cierres.
- 7.- **Cualquier espacio libre de edificación con frente a vía pública** podrá cerrarse mediante un **cierre opaco** de una altura mínima de 2,00 y máxima de 2,20 m., siguiendo la alineación y rasante del vial y con un cierre igual al de la fachada. Los cierres en parcelas edificadas podrán ser hasta una altura de 1,50 m. respecto al terreno natural o rasante, opacos completados hasta 2,00 metros con elementos vegetales o metálicos.
- 8.- **Se admite la no utilización de los cierres**, estableciendo la continuidad de las superficies privadas y públicas, siempre que algún elemento pueda distinguir los límites de la parcela. En todo caso, será **privativo del Ayuntamiento el no autorizar el cerramiento de solares**, si así lo aconseja el interés público.
- 9.- **El suelo libre de edificación**, podrá mancomunarse entre propietarios colindantes y se destinará únicamente a jardín o bien a aparcamiento al aire libre hasta un 40 % de su superficie, en este caso.
- 10.- Los espacios comprendidos entre las alineaciones de fachada y los cerramientos de parcela, tienen la consideración de espacios libres de uso privado, no pudiendo destinarse más que a plantaciones ajardinadas, e instalaciones deportivas. Sin poder construirse en superficie.
- 11.- Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elementos de edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de alineación.
- 12.- **Por encima de la altura máxima** podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

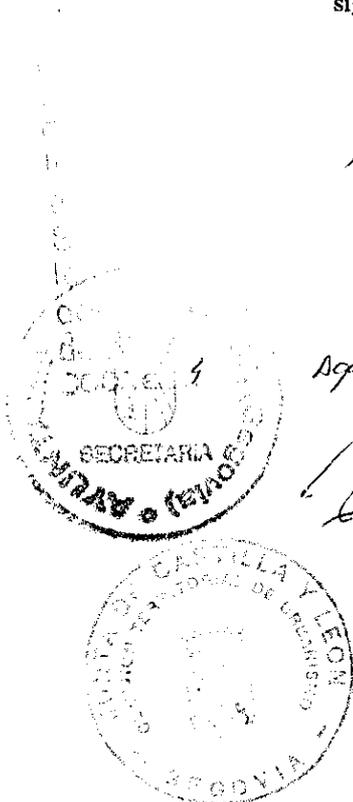
a) Cubiertas con faldones o tejado inclinado. Los vacíos comprendidos entre el forjado de la última planta del edificio y los faldones inclinados constituyentes del tejado podrán ser utilizados para uso vividero, pero unidos a la vivienda del piso inmediato, y como trasteros al servicio de las viviendas, <sup>7-6-99</sup> estos tendrán una dimensión superficial máxima de 15 metros cuadrados.

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

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

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

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



13.- **Altura de las plantas.**

- a) La altura mínima de plantas será con carácter general de 2,5 metros, y máxima de 3 metros.
- b) La altura mínima en planta baja comercial será de 3 metros.
- c) No podrán realizarse voladizos sobre la vía pública a una altura inferior a 3,30 metros de la rasante de la acera.
- e) La altura libre en piezas no habitables, deberá ser como mínimo de 2 metros.

14.- **El número de plantas, para cada tipo de suelo urbano se determina en la correspondiente Norma, que le afecta.**15.- **Fondo edificable.** Se fija un fondo edificable de 15 m., desde la alineación de fachada o, en su caso, desde la alineación forzada de fachada. Si en un solar por tener menos de 28 m. de fondo, los fondos edificables de fachadas opuestas se superponen, será edificable todo él, con las limitaciones dadas en la Norma que le sea de aplicación.16.- **Sótanos y semisótanos.**

- a) Se entiende por sótanos, la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- b) Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- c) Si por la configuración del terreno existen zonas en que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 metros de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.
- d) Se permite la construcción de sótano, sin que su superficie entre en el computo de la Edificabilidad Máxima sobre Solar, permitida por cada una de las Normas, con las siguientes limitaciones:
  - Podrá construirse, como máximo, un nivel de sótano, hasta una profundidad máxima de 4 mts. y con ocupación total del solar.
  - Cuando existan patios de manzana, el sótano sólo podrá ocupar el 70% de aquellos.

El sótano podrá destinarse a los usos siguientes: almacén, trasteros, garajes (aparcamientos) y cuartos de basura o de instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, contadores y centro de transformación). No se autorizan viviendas.
- e) La altura libre será como mínimo de 2,20 mts. medidos en cualquier punto libre de su superficie.
- f) Se permite la construcción de 1 planta de semisótano, sin que su superficie entre en el computo de la Edificabilidad Máxima sobre Solar, permitida por cada una de las Normas, con las siguientes limitaciones:

- La planta de semisótano podrá tener cualquier uso, excepto el de vivienda.
- La cota inferior del forjado de techo del semisótano, no estará a más de 1,10 mts. de la rasante de la acera. En calles con pendiente, esta altura se medirá en la mitad de fracciones de 10 mts. de fachada.
- Si la cota inferior del forjado de su techo se encuentra a una mayor altura que la mencionada, su superficie entrará en el computo de la Edificabilidad permitida sobre parcela y en el computo de número de plantas.
- La superficie ocupada por el semisótano, será como máximo la misma que ocupe la planta baja por encima de él, sea cualquiera el uso a que la planta baja se destine, siempre y cuando dicha planta esté bajo cubierta.
- La altura mínima libre en la planta de semisótano, será de 2,20 mts.

17.- **Entreplantas.**

- a) En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, una vez construido el edificio y efectuada la delimitación de los locales comerciales.
- b) La construcción de la entreplanta, se efectuará en el momento de la adaptación de cada local a los diferentes usos comerciales, incluyéndose, a fin de obtener la correspondiente licencia de obras, en el proyecto de adaptación.
- c) No podrá ocupar más del 70% de la superficie de cada local.
- d) La altura libre por encima del forjado de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros ni inferior a 2,50 metros por debajo de dicho forjado.
- e) La entreplanta formará parte de la planta baja, no pudiendo tener acceso independiente de la misma, sino solamente a través del propio local comercial.
- f) Todas las medidas son de aplicación, contabilizadas en cada local por separado.

- 18.- **Construcciones en patios.** En los patios de parcela son posibles las construcciones en planta baja destinadas a talleres, almacenes, usos agrícolas y/o ganaderos, de acuerdo con la legislación específica que sea de aplicación con una ocupación máxima del espacio libre resultante de aplicar los parámetros fijados en la zona de ordenación correspondiente del cuarenta por ciento (40%), sin superar dichos parámetros. Estas construcciones tendrán una altura máxima igual a la planta baja de la edificación principal y serán permitidas siempre que tengan comunicación directa a espacio público urbano (calle o plaza).

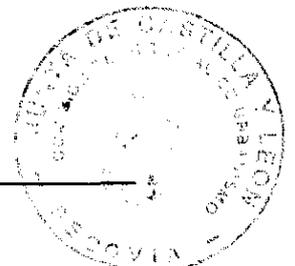
En los patios de luces queda prohibido todo tipo de construcción. Se exceptúan las manzanas en las que se ha definido en los planos correspondientes una zona libre interior de uso privado. En estos casos, sólo son posibles construcciones relacionadas con los usos estanciales.

**Art. 121. Condiciones de Seguridad e Higiénicas.****A.- Condiciones de Seguridad.**

- 1.- **Señalización de fincas.** Toda finca urbana deberá contar con la señalización correspondiente, y, al menos, su numeración provista de iluminación para ser visible de noche.
- 2.- **Señalización de salidas y escaleras de emergencia en edificios de uso público.** Será obligatorio su establecimiento, así como el de la señalización complementaria de localización de extintores o cualquier otra necesaria para la evacuación en caso de siniestro y para garantizar la seguridad y fácil utilización del edificio por las personas.
- 3.- **Acceso a las edificaciones desde espacios públicos.** Deberá estar resuelta la accesibilidad a la edificación de los vehículos de recogida de basuras, ambulancias y coches de bomberos.
- 4.- **Accesibilidad interior.** Se refiere a los espacios de carácter colectivo que comunican entre sí unos locales del edificio con otros o entre ellos y el exterior: Portales, escaleras, rellanos, rampas, galerías, etc.
- 5.- **Barandillas, antepechos y balaustres.** Las ventanas o huecos que puedan presuponer ~~peligro~~ de caída deberán estar protegidos por antepechos o barandillas de altura mínima de noventa centímetros (90 cm.). Los elementos de protección deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos con un diámetro mayor de quince centímetros (15 cm.). Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser templados o armados.
- 6.- **Supresión de barreras arquitectónicas.** Será de aplicación el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas en todos los edificios públicos.
- 7.- **Protección contra incendios.** Las nuevas construcciones deberán cumplir la Norma NBE-CPI-91. Toda edificación existente debe cumplir la citada Norma Básica adaptándose a las determinaciones de la misma progresivamente o, si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, se debe forzar su erradicación.

**B.- Condiciones Higiénicas.**

- 1.- **Ventilación.** Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora (1 vol./h.), sin perjuicio de las condiciones que se impongan para cada uso específico.
- 2.- **Iluminación.** Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta Lux (50 L.), medidos sobre un plano horizontal a setenta y cinco centímetros (75 cm.) del suelo. Además, cumplirá las condiciones que a este respecto se fijen en función del uso tanto para niveles mínimos como para niveles máximos y deslumbramientos.
- 3.- No podrán instalarse en sótanos, piezas habitables.
- 4.- En plantas de semisótanos sólo se autorizará la instalación de piezas no habitables.
- 5.- Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes. En el caso de garajes, la superficie mínima de la chimenea de ventilación será de 1 m<sup>2</sup>. y con una lado mínimo de 0,60 metros.



**6.- Patios de parcela:**

- a) En las dimensiones de los patios cerrados, se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo, un 1/3 de la altura edificada, con un mínimo de 3,00 metros.
- b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que 12 m<sup>2</sup>.
- c) Cuando el patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión, 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un mínimo de 3 metros.
- d) Los patios en otras tipologías de viviendas, como las de Protección Oficial, estarán a lo dispuesto en la Legislación correspondiente.
- e) Cualquier tipo de patio contará con acceso directo, desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario.
- f) No se consentirá cubrir los patios, cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a piezas habitables, cocinas o baños.

**7.- Patios mancomunados.** Se consideran la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo. Cuando la rasante entre los distintos patios exceda de 1 metro, el muro de separación podrá sobrepasarse 2 metros de la rasante del patio más alto.

**Art. 122. Condiciones de dotaciones y servicios.**

- 1.- Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.
- 2.- En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990 de 14 de Septiembre, sobre "Reglamentación Técnico-Sanitaria para abastecimiento y control de aguas potables de consumo público", y en virtud de las facultades propias de éstas Normas, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio destinado a vivienda, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario.

Si el edificio se destina a usos compatibles con la vivienda, se deberá justificar, así mismo, el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforo, análisis y garantía de suministro.

- 3.- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o al sistema adecuado de generación propia.
- 4.- En todos los edificios, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
- 5.- En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas, de acuerdo con la normativa vigente, para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.
- 6.- Todo edificio deberá tener instalación de saneamiento y red de desagüe para aguas pluviales y sucias procedente de los servicios.
- 7.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego, acústico y Normas y Disposiciones sobre ahorro y energía.
- 8.- Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas y huecos en general deberán estar dotados de barandillas o protecciones adecuadas.

#### Art. 123. Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá una altura libre mínima de 2,50 m, luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/6 de la que tenga la planta del local, permitiéndose dependencias cuyo fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de 7 metros, cuando se trate de viviendas y de 10 metros en otros usos.

#### Art. 124. Portales.

El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca, quedando prohibido, establecer en ellos cualquier tipo de comercios o industria.

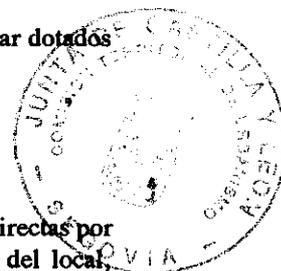
#### Art. 125. Escaleras.

Las escaleras de uso público tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m.) y las de las viviendas unifamiliares de ochenta centímetros (0,80 m.). Sus tramos serán rectos, y no tendrán más de 10 peldaños, siendo la huella mínima de 26 cm., con una tabica máxima de 19 cm. Se permiten los peldaños compensados, siempre y cuando la huella medida en la mitad de los mismos, no sea inferior a 28,5 cm.

En edificios hasta tres plantas, se admitirá ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios con superficie en planta superior a 2/3 de la caja de escaleras. En este caso, la dimensión del hueco central libre, será tal que permita inscribir en él un círculo de 1 m. de diámetro. En este caso, la ventilación se puede resolver por un sistema forzado (estático o dinámico).

#### Art. 126. Entrantes, salientes y cuerpos volados.

- 1.- No se permitirá sobresalir de la alineación oficial a excepción de los vuelos que se fijan en las presentes Ordenanzas.
- 2.- La anchura del vuelo máximo permitido, será 8% de la anchura de la calle medida en la parte más estrecha de la manzana a que dé la fachada la edificación, con un límite máximo de 70 centímetros. En todo caso, el ancho del vuelo, será inferior en 30 cm., a la anchura de la acera sobre la que se proyecte.
- 3.- Se permiten los vuelos a partir de 3,30 metros de altura sobre la rasante de la calle.



- 4.- La longitud de los cuerpos volados cerrados, será como máximo, la mitad de la longitud de la fachada.
- 5.- La separación de los vuelos de las fincas contiguas, será igual al saliente, siendo como mínimo de 60 cm. en los vuelos cerrados.
- 6.- Se permiten también, los salientes abiertos o cerrados en los patios interiores, siempre que el mismo cumpla con las dimensiones mínimas fijadas por las Normas, medidas desde estos salientes y se pueda inscribir el círculo cuyo diámetro sea el ancho correspondiente.
- 7.- El volumen ocupado <sup>7.6.99</sup> por los cuerpos volados es computable a efectos de volumen total del edificio.

No se computará el volumen de los miradores o balcones acristalados cuya superficie no se integre totalmente a la ~~edificación~~ <sup>edificación</sup> útil, entendiéndose como tal, la superficie de las ~~habitaciones~~ <sup>habitaciones</sup>.

#### Art. 127. Portadas, escaparates y vitrinas.

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial, con cualquier elemento, una dimensión máxima de 0,10 metros, debiendo respetar la geometría de ritmos (huecos/macizos y ejes) de la edificación.

#### Art. 128. Marquesinas, toldos, muestras y banderines.

- 1.- **Marquesinas.** La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas de las marquesinas no podrán verter a la vía pública. Además de la Licencia Municipal, se necesitará el consentimiento de los propietarios.

- 2.- **Toldos.** Se prohíben los toldos fijos. Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles. Podrán estar tratados para su impermeabilización. La altura mínima sobre la rasante de la acera de los elementos portantes será de dos metros y cincuenta y cinco centímetros (2,55 m.). El toldo podrá completarse con costadillos y faldón que dejarán como mínimo dos metros diez centímetros (2,10 m.) sobre la rasante de la acera. El saliente máximo del toldo podrá ser de tres cuartos (3/4) de la acera, respetando, en cualquier caso, el arbolado.

- 3.- **Muestras.** Son anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo sobre la alineación oficial de 0,15 metros. Se pondrá especial atención a que reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética. Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre. Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc., y, en general, los provisionales y, los que puedan suponer peligro, impidan el paso o dificulten la circulación. Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara superior del forjado de techo de planta baja, exceptuándose de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente a usos económicos.

- 4.- **Banderines.** Son anuncios normales al plano de fachada. Tendrán una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, en cualquier punto de 2,75 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones.
- 5.- Tanto las muestras como los banderines, tendrán una altura máxima de 0,75 metros. No pondrán cubrir nunca los huecos de la edificación, colocándose a la altura de los antepechos de los huecos. En los edificios exclusivos con uso de espectáculo, comercial o industrial, los anuncios podrán colocarse como coronación de los

edificios y en el plano de la fachada. Debiendo presentar un estudio compositivo para su aprobación municipal.

**Art. 129. Servidumbres urbanas.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirle, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

**Art. 130. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.**

- 1.- **Concepto.** Se califican como fuera de ordenación, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de éstas Normas, y que resulten disconformes con ellas.
- 2.- **Limitaciones.** En dichos edificios e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.
- 3.- **Obras permitidas.** Podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.



7-6-99

Agosto

9



**CAPITULO III. CONDICIONES ESTÉTICAS.****Art. 131. Definición y aplicación.**

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde, fundamentalmente, al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el Artículo 73 de la Ley del suelo del 76. Consiguientemente el Ayuntamiento, podrá denegar o acondicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, de manera que las edificaciones mantengan un estado de composición de formas y materiales adecuadas a la zona en que estén situadas. A tal efecto se exigirá el cumplimiento del articulado que sigue, para toda licencia o autorización. Justificando documentalmente la sujeción a los mismos, cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, con la presentación de fotografías o dibujos compositivos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

Para la Delimitación marcada por las Normas como Casco Antiguo de Coca y Sector I, se desarrollará un Plan Especial de Protección del Caserío y Edificios que se encuentren en su interior.

**Art. 132. Condiciones a la forma y materiales.**

- 1.- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- 2.- El Proyecto para el que se solicite licencia estará obligado a incluir la correspondiente justificación de adecuación al entorno y medio ambiente, composición, materiales utilizados, de su despiece, textura y color.
- 3.- En Suelo Urbano, <sup>los alzados</sup> ~~los alzados~~ deberán contener, no solamente el que corresponda al Proyecto para el que se solicita licencia, sino una composición con los edificios colindantes, calle o espacio donde se localice el edificio proyectado, razonándose la inclusión armónica del edificio en su entorno, pudiéndose resolver mediante montaje fotográfico. *29/10/10 No 1079*  
 En los proyectos en que se sustituyan edificios antiguos por otros de nueva planta, se deberá acompañar en el proyecto una fotografía en color de la edificación a sustituir y sus colindantes para justificar los puntos de este capítulo.
- 4.- En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.
- 5.- Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas sin antepecho, según sea la situación de la edificación en la manzana y las soluciones compositivas tradicionales del entorno. En el casco antiguo se prohíben los faldones verticales y similares. El volumen comprendido entre el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta podrá ser ocupada por una única planta habitable. Para la iluminación y ventilación de esta planta desván, podrán utilizarse ventanas inclinadas en el mismo plano de cobertura. En el suelo destinado a la Ampliación del Casco, se podrá, además, utilizar, buhardas, que no superen una tercera parte de la longitud de la cubierta.

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

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

- 6.- Los aleros y cornisas se dispondrán conforme a las soluciones compositivas tradicionales de la zona o del lugar. El saliente máximo será de cuarenta centímetros (40 cm.), siendo en todo caso proporcionado al volumen de la edificación y justificación estética y funcional.
- 7.- Las fachadas y las medianerías deberán conservar una homogeneidad de materiales, color, textura y tratamiento de composición general.

Las medianerías que queden al descubierto en las edificaciones nuevas deberán ser tratadas como fachadas. Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías colindantes pertenecientes a otros edificios deberá presentar a juicio del Ayuntamiento un estudio del tratamiento de la misma, que se adjuntará al proyecto de petición de licencia. El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta, salvo que aquella sea inevitable cumpliendo normativa, en cuyo caso corresponde al propietario de la misma.

- 8.- Los materiales deberán tener unas características técnicas y físicas que permitan su mantenimiento en buenas condiciones frente a la agresividad del medio al que están expuestos, adecuándose incluso en su tonalidad y textura al acabado de las edificaciones del área.
- 9.- Podrán emplearse para ello enfoscados y revocos en coloraciones ocres, prefiriéndose las texturas rugosas a las lisas y brillantes.

Se recomienda la utilización de la piedra natural desbastada o de media labra de la zona en los lugares que así se integre mejor la edificación.

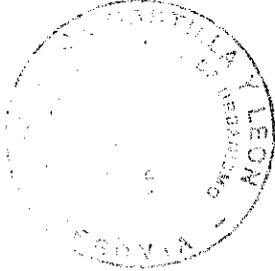
Se conservarán los esgrafiados de interés que existan y se repetirán en la edificación rehabilitada o sustitutoria, si no han podido mantenerse. En la reparación de los mismos se procurará diferenciar los antiguos de los nuevos. Se realizarán esgrafiados cuando la integración de la edificación con su contexto lo aconseje.

- 10.- Se permiten los acabados de fachada en ladrillo visto, preferentemente de tejar, y en el remarque de huecos cuando esta sea la fórmula constructiva del entorno.
- 11.- Se prohíben las fachadas de ladrillo visto en las Plazas Mayores, y zonas del Casco Antiguo, de los distintos núcleos urbanos que componen el Término municipal de Coca, cuando ésta no sea la fórmula constructiva del entorno, así como los enfoscados pintados en color blanco y acabados en hormigón visto liso.
- 12.- En las zonas de Protección marcadas en los distintos núcleos urbanos y su entorno, se estará a lo dispuesto por el Plan Especial que lo desarrolle, y en todo caso, se mantendrán las tipologías constructivas y de materiales existentes, prohibiéndose las fachadas de ladrillo visto, huecos y vuelos que no estén de acuerdo con el resto de construcciones, siendo obligatorio presentar previamente al Proyecto, un estudio de composición del edificio y su entorno, que justifique la sujeción a los criterios anteriormente establecidos.
- 13.- Carpinterías. En las zonas de arquitectura rural y popular se prohíbe el uso de carpinterías metálicas en tonos brillantes y metalizados, aceptándose las carpinterías lacadas en tonos mate y colores grises o tierras. En estas áreas, las carpinterías y sus divisiones tendrán el mismo espesor que las carpinterías de madera usadas tradicionalmente. Podrán usarse carpinterías plásticas con las mismas condiciones que para las metálicas. También se permiten los vidrios colocados a hueso en los paramentos o con las carpinterías ocultas.

**Art. 133. Edificaciones agrarias.**

Las edificaciones agrarias, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y el paisaje, para lo cual, deberán respetarse al menos los siguientes puntos:

- a) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
- b) Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, y pintados de color no disonante.
- c) Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán, así mismo, de tonos propios de la zona.
- d) La cubierta, a dos, tres o cuatro aguas, será regular, sin frontones y del color que corresponde a la zona, aunque sea de fibrocemento. Prohibiéndose el fibrocemento gris o el translúcido de color.

**Art. 134. Publicidad.**

- 1.- La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio.
- 2.- Así mismo queda prohibida, la publicidad pintada sobre elementos naturales.

**Art. 135. Cierre de solares, parcelas y fincas.**

- 1.- Los materiales y el diseño se acomodarán a los tradicionales en cada zona del Municipio quedando prohibidos los cerramientos que por su mala calidad, heterogeneidad de sus materiales, o por no estar realizados de acuerdo con las buenas prácticas de la construcción provoquen peligros sobre los transeúntes, o imágenes de degradación ambiental.
- 2.- Para el cierre de fincas será preceptivo solicitar alineación al Ayuntamiento.
- 3.- En suelo urbano el cerramiento de parcelas o solares sin construir, serán opacos con una altura mínima de dos metros (2 m.) y máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m.).

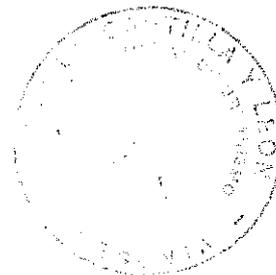
En el caso de cerramientos de edificaciones retranqueadas y aisladas, los cierres macizos serán de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.). Por encima de esta altura podrán completarse con cierres metálicos o vegetales. Los materiales a emplear serán los mismos que los considerados para las plantas bajas y las fachadas.

**Art. 136. Movimiento de tierras.**

Cuando la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- 1.- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 metro y pendientes inferiores al 100%.
- 2.- Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

- 3.- Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formar muros de contención y estableciendo taludes de transición no superiores al 50% de la pendiente.
- 4.- Los movimientos de tierras deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.
- 5.- Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.
- 6.- Solo serán admisibles movimientos de tierras para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el departamento correspondiente.



DILIGENTE

7-6-99

Agosto

2

**TITULO QUINTO. NORMAS GENERALES DE USO****CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES****Art. 137. Definición y aplicaciones.**

- 1.- La regulación de los usos del terreno y de los edificios, es uno de los objetivos del planeamiento. Siendo necesario, a nivel general, establecer las clases de usos que se consideran y también las condiciones que puedan establecerse para su prohibición, tolerancia y limitación.
- 2.- Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso, serán de aplicación las limitaciones que se impongan por éstas Normas en las Ordenanzas del Suelo Urbano, y Normas de Protección en Suelo no Urbanizable, y a lo que dispongan las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial, una vez que se aprueben, así como la normativa específica que le sea de aplicación.

**Art. 138. Usos del suelo.**

A los efectos de éstas Normas los usos del suelo se consideran como admisible, prohibido y compatible.

- a) Uso admisible. Es aquel cuya implantación es permitida por el Planeamiento.
- b) Uso prohibido. Aquel cuya implantación no es permitida por el Planeamiento.
- c) Uso compatible. Aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso característico. Cuando una actividad comprenda varios usos compatibles entre sí, cada uno de los mismos, deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Norma específica de cada zona.

**Art. 139. Clasificación de los usos del suelo.**

A los efectos de éstas Normas, se establecen las especificaciones que serán de aplicación en cualquier tipo de obra de nueva planta, reforma o ampliación contenida en la siguiente clasificación de usos del suelo:

- a) Residencial.
- b) Dotacional.
- c) Industrial.
- d) Agropecuario.

7-6-99

Negativo

9

**CAPITULO II. USO RESIDENCIAL.****Art. 140. Concepto y clasificación.**

Uso residencial, que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se establecen las categorías siguientes:

- a) **Unifamiliar.** Es el edificio para vivienda situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.
- b) **Colectiva.** Es el edificio para vivienda plurifamiliar, con acceso y elementos comunes.
- c) **Apartamentos.** Vivienda de superficie reducida agrupada con otras análogas que cumplan el programa mínimo.
- d) **Comunitaria.** Residencia dedicada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudieran ser considerado como familia. Se incluyen las casas de huéspedes.

**Art. 141. Condiciones generales.**

1) No se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos, debiendo cumplir como mínimo las condiciones de aislamiento, higiénicos-sanitarios, etc., que marca la Ley para las viviendas de Protección Oficial.

2) El programa mínimo se compondrá: Cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama, y un aseo con inodoro lavabo y ducha. Sus dimensiones mínimas serán:

\* Dormitorios: una cama, 6 m<sup>2</sup>; dos camas, 10 m<sup>2</sup>.

\* Estar-comedor: 14 m<sup>2</sup>.

\* Cocina: 6 m<sup>2</sup>. 7-6-99

\* Si la cocina y el comedor-estar constituyen una sola pieza, la superficie mínima será de 14 m<sup>2</sup>.

4 \* Aseo <sup>apto</sup> 2,25 m<sup>2</sup>. Si el inodoro <sup>es</sup> independiente debe tener 1 m<sup>2</sup>.

\* Pasillo: anchura mínima 0,9 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, en la que en una profundidad mínima de 1,20 metros, tendrá una anchura de 1,20 metros.

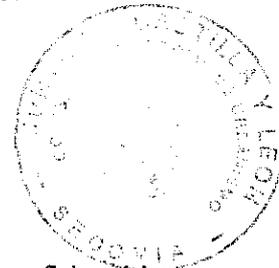
\* Escaleras: en viviendas unifamiliares tendrán una anchura de 0,9 metros. En viviendas plurifamiliares, 1 metro.

3) **Superficie mínima de vivienda.** La superficie mínima útil cerrada no podrá ser menor de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>), sin la inclusión de espacios exteriores.

4) Las cocinas, serán independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios, ni estos abrirán a ella. Tendrán una salida de humos o gases independiente del hueco de luz y ventilación.

5) La altura libre de las habitaciones, será como mínimo de 2,5 metros.

6) **Vivienda exterior.** Todas las viviendas deberán ser exteriores. Se considera como vivienda exterior, la que cumpla alguna de las condiciones siguientes:



- a) Que tenga huecos a una calle o plaza.
- b) Que recaiga a un espacio libre unido a calle o plaza o espacio cerrado en que pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro.
- c) Que dando a un espacio cerrado, cumpla la condición de que para una vivienda determinada, la anchura de aquel sea, como mínimo, los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación máxima permitida por las Ordenanzas en el muro opuesto.

La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda normalmente al eje de los huecos y entre el paramento de aquella y el muro opuesto.

d) En todos los casos, se considera vivienda exterior la que satisfaga una de las condiciones establecidas en una longitud de fachada de 3 metros, como mínimo, a la que recaiga, al menos, una de las habitaciones vivideras: cuarto de estar, comedor, ~~cocina-comedor~~, o dormitorio.

e) No se permiten viviendas en locales y habitaciones sin luz ni ventilación.

7) **Altura.** La altura libre (suelo-techo) mínima de una vivienda será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.). En la planta bajo cubierta, para considerarlos habitables, los altillos tendrán una altura mínima en fachada de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) y, al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie, una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.).

8) **Accesibilidad.** El acceso se hará por espacios públicos. Toda vivienda tendrá en contacto con una calle o plaza pública, un hueco practicable de un metro cuadrado y medio (1,50 m<sup>2</sup>.), con anchura mínima de ochenta centímetros (80 cm.) para facilitar la entrada y salida del mobiliario. La puerta de acceso a las viviendas: ancho libre mínimo ochenta centímetros (80 cm.).

9) **Condiciones de distribución.** El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse ni a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta. En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

10) **Iluminación.** Los espacios destinados a estancia tendrán huecos al exterior para iluminación natural de dimensión no inferior al quince por ciento (15%) de la superficie en planta. En cocinas y dormitorios no será inferior al diez por ciento (10%) de la planta.

11) **Ventilación.** Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos, en una superficie no inferior al diez por ciento (10%) de la superficie en planta. En el caso de que el aseo ventile sólo por hueco al exterior tendrá las mismas condiciones de ventilación.

Las viviendas tendrán un conducto de ventilación activada (estática o dinámica) en la cocina. Los humos procedentes de calderas o calentadores tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes a los de ventilación. Los aseos que no ventilen por fachada o patio tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación activada (estática o dinámica).

La vivienda tendrá una capacidad de renovación de aire por conducto de un volumen por hora (1 vol./h.) sin abrir ventana. La ventilación de la vivienda deberá afectar a toda su superficie, para lo cual, habrá de estar cubierta por soluciones de diseño de ventilación cruzada o ventilación activada estática o dinámica.

12) **Condiciones acústicas.** En ningún espacio ni instalación común del edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro superior a cincuenta decibelios (50 dB.). El nivel máximo de inmisión

en vivienda será de treinta decibelios (30 dB.) en horario nocturno (de 10 de la noche a 8 de la mañana) y de treinta y tres decibelios (33 dB.) durante el resto del día.

Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que se atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que, para el uso industrial, se establecen. Con las soluciones constructivas de los elementos que compongan las particiones entre viviendas y entre zonas de uso común y viviendas, se conseguirá una atenuación acústica mayor o igual que cuarenta y cinco decibelios (45 dB.), equivalente a medio pie ( $\frac{1}{2}$  pie) de ladrillo macizo o perforado, revestido por ambas caras con guarnecido de 10 mm. de espesor. Las fachadas y medianerías contarán con una atenuación acústica mínima de cuarenta y ocho decibelios (48 dB.).

Si en el edificio o instalaciones anejas a vivienda estuviera instalada maquinaria, la amortiguación será de cuarenta y ocho decibelios (48 dB.) entre el generador del ruido y la vivienda. Los usos compatibles en la vivienda y/o construcciones auxiliares cumplirán las condiciones acústicas correspondientes al uso.

**Art. 142. Edificaciones auxiliares de la vivienda.**

Se consideran como tales, las construcciones complementarias para la explotación del suelo: bodegas, cuadras o establos, pajares, incluso cocheras para vehículos. Debiendo disponer de entrada independiente para la vivienda y la edificación auxiliar, no siendo ésta mayor de 100 m<sup>2</sup> y no estar separada de la edificación principal de vivienda en más de 25 metros.

7-6-79

4

Agosto

7



**CAPITULO III. USO DOTACIONAL.**

**Art. 143. Definición y clases.**

El uso dotacional tiene por objeto la prestación de todo tipo de servicios públicos o privados que se suscitan en relación con las necesidades de abastecimiento, educación, ocio, información, salud, etc. Distinguiéndose a los efectos de éstas Normas las siguientes clases y tipos:

| CLASES                   | TIPOS  |
|--------------------------|--|
| Equipamiento comunitario | Docente<br>Sanitario-Asistencial<br>Cultural-Asociativo<br>Ocio-Espectáculo<br>Deportivo<br>Comercial<br>Administración<br>Cementerios<br>Mataderos<br>Combustibles<br>Vertederos-Depuración |
| Turismo                  | Hospedaje<br>Restaurante<br>Excursionismo<br>Acampada  |



**Art. 144. Condiciones generales.**

- 1.- Todos los usos dotacionales deberán disponer de acceso pavimentado, agua, energía eléctrica y depuración de vertidos.
- 2.- Cumplirán las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso y las que se especifican para cada uso.

**Art. 145. Equipamiento Docente y Cultural.**

- 1.- Definición: Edificios y locales destinados, principalmente a la enseñanza, investigación en todos sus grados, así como actividades culturales.
- 2.- Condiciones: En edificios de otros usos se ubicarán en planta baja con acceso independiente y, en su caso en la primera planta, cuando esté unida directamente al local de planta baja.

Debiendo cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas que le fueran de aplicación.

**Art. 146. Equipamiento sanitario.**

- 1.- Definición: Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.
- 2.- Condiciones: Cumplirán las disposiciones vigentes.

Si se ubican en edificios de otros usos, se situarán en planta baja o primera, si está unida directamente al local correspondiente de planta baja.

**Art. 147. Espectáculos.**

- 1.- Definición: Locales o espacios destinados al público con fines recreativos o culturales.
- 2.- Condiciones: Las establecidas en la legislación vigente que sean de aplicación en cada caso.

**Art. 148. Salas de reuniones.**

- 1.- Definición: Locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación social.
- 2.- Clasificación: Salas de fiestas, restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, etc., en edificio exclusivo.

Idem. idem. en planta baja y primera, en edificio de otros usos. Para la ubicación en planta primera es necesario que la planta baja corresponda al mismo local.

- 3.- Condiciones: Cumplirán las establecidas para el uso comercial y sus instalaciones las aplicaciones de uso de industria.

Disponerán en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través de vestíbulos o zonas de aislamiento. Su número vendrá determinado por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

**Art. 149. Uso administrativo.**

- 1.- Definición: Edificios o locales destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, como oficinas, bancos, despachos, etc.
- 2.- Clasificación:
  - a) Edificio de uso exclusivo.
  - b) Locales de oficinas en edificios con otros usos.
  - c) Oficinas profesionales anexas a viviendas.

- 3.- Condiciones: Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos y semisótanos.

Será de aplicación la normativa vigente que les afecte.

En oficinas del tipo "c"; se cumplirán, además, las condiciones del uso de viviendas que les sea de aplicación.

**Art. 150. Comercial.**

- 1.- Definición: Locales al servicio público, destinados a la compra-venta al por menor o a la permuta de mercancías.
- 2.- Clasificación:
  - a) En edificio exclusivo.
  - b) Comercio en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano, en edificio de otros usos.
- 3.- Condiciones: La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> y no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda, debiéndose disponer, en éste caso, de un vestíbulo con puerta de salida resistente a 90 minutos ante el fuego.

Los locales comerciales con superficie superior a 50 m<sup>2</sup> dispondrán como mínimo de 1 retrete y un lavabo. A partir de 100 m<sup>2</sup>, se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros. A partir de 200 m<sup>2</sup>, por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción que exceda, se aumentarán dichos servicios en un (1) lavabo y un (1) retrete. En galerías comerciales, mercados, etc., se podrá agrupar dichos servicios sanitarios, determinándose su cuantía en función de la suma de las superficies de los locales a que sirven.

La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no menor del 15% de la superficie en planta del local accesible al público. La superficie de ventilación será no menor del 7,5 % de la superficie de planta del local accesible al público.

Si la luz y ventilación fueran artificiales se deberán cumplir las condiciones similares a las que proporcionaría el sistema natural, con un mínimo de 150 lux de iluminación y un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de cuatro volúmenes por hora, exigiéndose la presentación de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

Los locales estarán contruidos de forma que sus elementos estructurales y medianeros resistan un fuego tipo de tres horas de duración. Los locales con más de 50 m<sup>2</sup> de superficie, dispondrán de 1 extintor de 5 Kg. de nieve carbónica o polvo seco, por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción. Verificándose en todo caso la NBE-CPI-91.

- 4.- Cumplirán las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso.
- 5.- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m.).

7-6-99  
de  
de  
COCA a, 4 de Agosto de 1999  
El Secretario.



**CAPITULO IV. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO.****Art. 151. Concepto y clasificación.**

- 1.- El uso industrial es el que corresponde a las actividades de obtención, transformación, almacenaje y distribución de productos.
- 2.- A los efectos de éstas Normas, se distinguen las siguientes clase:
  - \* Industrias extractivas.
  - \* Industria vinculada a explotaciones agropecuarias.
  - \* Talleres.
  - \* Industria en general.

7-6-99

Agosto

**Art. 152. Industrias Extractivas.**

- 1.- Se consideran aquí las instalaciones y actividades relacionadas con la obtención de materias primas, distinguiéndose las canteras, como explotaciones a cielo abierto, y las mineras, explotaciones en galerías.
- 2.- Cumplirán los requisitos exigidos por la Legislación Vigente y lo que se especifica en el Artículo 59 de éstas Normas.

**Art. 153. Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias.**

- 1.- Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios, considerándose los siguientes tipos:
  - \* Serrerías.
  - \* Elaboración de abonos.
  - \* Elaboración y envasado de productos alimenticios.
  - \* Almacenamiento de productos agropecuarios.
- 2.- Condiciones generales. Cumplirán los requisitos exigidos por la Legislación Vigente, y estarán dotados de dispositivos adecuados para eliminar la producción de vertidos, ruidos y olores. Debiéndose localizar a una distancia superior a 500 metros de cualquier edificación no industrial, salvo autorización expresa de todos los propietarios colindantes, a excepción de las instalaciones menores de 100 m<sup>2</sup> que podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural. La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie de la parcela.

**Art. 154. Garajes y talleres.**

- 1.- Definición. Se denomina garaje a los efectos de éstas Ordenanzas, a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de ésta definición, los servicios públicos de vehículos, así como los depósitos de venta de coches.

Se incluirán dentro de ésta denominación los "Talleres" del automóvil, dedicados a la conservación y reparación del mismo, incluidos los servicios de lavado y engrase.

- 2.- Situación. Se admitirán en las siguientes situaciones: Garaje-aparcamiento anexo a la vivienda para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda. En planta baja, semisótanos y sótanos. En edificio exclusivo. En Estaciones de Servicio y Talleres.
- 3.- Condiciones:
- A) Dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 5 de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no se podrá desarrollar ninguna actividad.
- B) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16%, y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media, con una anchura mínima de 3 metros y con el correspondiente sobreechanco necesario en las curvas.
- C) Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 metros x 4,50 metros, con una altura de luz libre de 2 metros en los garajes.
- 4.- Construcción. Todos los elementos que constituye la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse el garaje con la escalera, cuartos de calderas y máquinas, cuartos de lavandería y cuartos de aseo.

5.- Instalaciones de ventilación, calefacción, iluminación, contra-incendios y desagües. Se atenderán a lo dispuesto en los Reglamentos Oficiales vigentes.

6.- Talleres. Como anexos a los garajes-aparcamientos se autorizan Talleres de Reparación de automóviles que cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No causarán molestias a los viandantes.
- b) Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 10 m<sup>2</sup> de taller.
- c) La potencia instalada no excederá de 60 C.V., salvo en los edificios destinados exclusivamente para el uso del automóvil para los que no existirá limitación. El nivel sonoro exterior será de 40 db, diurno y 0 db nocturno.
- d) Los Talleres molestos, deberán mantenerse a una distancia mínima de 500 metros de la edificación no industrial más próxima. Con una ocupación máxima de parcela del 50%.

#### Art. 155. Estaciones de Servicios y Surtidores de gasolina.

Se autorizan éstas instalaciones cuando verifiquen la normativa vigente y cumplan además las siguientes condiciones:

- a) Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b) Los Talleres del automóvil anexo, no podrán tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup>, y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse en las condiciones señaladas para los Talleres.

c) No se causarán molestias a los viandantes, debiendo ajustarse, en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admisibles para la industria en uso exclusivo y a las disposiciones oficiales existentes que regulan las condiciones de implantación de este uso.

#### Art. 156. Servicio público de transportes.

Corresponde a éste epígrafe a los siguiente grupos:

- 1.- Estaciones para el servicio público de transporte de mercancías.
- 2.- Estaciones para el servicio público de transporte de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en la normativa vigente, cumplirán las siguientes:

a) No causarán molestias a los viandantes.

b) En el grupo 1, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>, en forma que reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

c) En el grupo 2, regirán la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

#### Art. 157. Talleres artesanos e Industrias en general.

Se consideran aquí las instalaciones industriales constituidas por establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso en envasado, transporte y distribución.

Se establecen las siguientes categorías:

**Talleres artesanos.** Se permiten situados en planta baja del propio edificio de la vivienda, con tolerancia de sótano y semisótano para almacén, con limitación de superficie hasta 100 metros cuadrados, de potencia 5 Cv y de nivel sonoro hasta 30 decibelios; en patio de manzana o edificio anexo en interior de parcela, con tolerancia de almacén en sótano y semisótano, se permiten con limitación de superficie hasta 200 metros cuadrados, de potencia 7,5 Cv y nivel sonoro hasta 40 decibelios.

**Categoría 1ª.** Industrias compatibles con la vivienda, no calificadas como molestas, insalubres o peligrosas, con una superficie de 200 a 400 metros cuadrados, potencia electromecánica máxima de 0,05 Kw/m<sup>2</sup>., en el caso de locales industriales en planta baja o semisótanos de viviendas y de una densidad de 0,1 Kw/m<sup>2</sup>., en industria localizada en uso exclusivo.

**Categoría 2ª.** Industria no totalmente compatible con la vivienda, pero que con determinadas medidas correctoras, pueden ser compatibles.

**Categoría 3ª.** Industrias clasificadas por el Reglamento como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

#### Art. 158. Condiciones de la industria.

- 1.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la Legislación específica de la actividad y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.
- 2.- Se podrán situar en locales que no ocupen la totalidad de una planta, que ocupen una planta completa y en edificio completo, las industrias de la categoría 1ª y 2ª, en el Suelo Urbano.

- 3.- Se consideran, con carácter general, como uso incompatible en el Suelo no Urbanizable, las industrias de carácter aislado como necesidad de grandes superficies, debiéndose ubicar en el Polígono Industrial previsto en las Normas.
- 4.- Las que, excepcionalmente, se localicen, por ser declaradas de interés público y social, en Suelo No Urbanizable, estarán sujetas a la reglamentación de Normas de Protección y crearán barreras arboladas de 25 metros de anchura en todo el perímetro de los terrenos como pantallas de protección anticontaminante.

#### Art. 159. Dimensiones y condiciones de los locales.

- 1.- Se hacen referencia en éste Artículo, a los locales destinados a industria que son compatibles con la vivienda.
- 2.- **Iluminación y ventilación.** Se exigirá iluminación y ventilación natural, complementada por la artificial, justificada según proyecto técnico. Para la iluminación natural, la superficie de huecos deberá ser mayor o igual al quince por ciento (15%) de la superficie en planta del local. Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos, en una superficie del siete y medio por ciento (7,5%) de la superficie en planta del local.
- 3.- **Aseos.** Hasta cinco empleos habrá, al menos, un aseo. Para un número de empleos superior (de 6 a 15) habrá dos aseos independientes y por cada grupo adicional de quince empleos o fracción, habrá un aseo más. (Aseo = 1 retrete + 1 lavabo + 1 ducha).
- 4.- **Accesibilidad.** Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro, y se admitirán las soluciones específicas del uso (en escaleras, pasarelas, pasillos, etc.) siempre que queden salvadas las condiciones de seguridad.
- 5.- **Construcción.** Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos serán tales que cumplan las normas NBE-CT-79 y NBE-CPI-91 y no permitan que en el interior se sobrepasen los niveles de ruidos, vibraciones, etc., marcados por las normas ambientales en cada caso.
- 6.- **Edificio Industrial entre Medianerías.** Las paredes de separación con los predios colindantes, a partir de los cimientos, dejarán un espacio libre medio de quince centímetros (15 cm.) no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y, en la parte superior, donde se dispondrá un cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros, basura o agua de lluvia en el espacio intermedio.

La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

#### Art. 160. Instalaciones industriales.

- 1.- Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia. Debiendo cumplir los Reglamentos vigentes y estar montada la instalación bajo la dirección del técnico competente.

Se podrá utilizar la energía de la fuente más adecuada a la actividad que se desarrolle, estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y las reservas de combustible especiales señaladas por las disposiciones vigentes. Para los locales industriales en planta baja o semisótano en edificios de viviendas y/o usos terciarios, se establece una densidad de potencia electromecánica máxima de cinco centésimas de kilowatio por metro cuadrado (0,05 Kw/m<sup>2</sup>). Esta densidad es de una décima de

kilowatio por metro cuadrado (0,1 Kw/m<sup>2</sup>.) en el caso de actividades industriales localizadas en uso exclusivo.

- 2.- **Condicionantes Ambientales.** No podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad y otras formas de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego o explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecten negativamente al medio ambiente o impidan el normal desarrollo de otros usos posibles en la zona.

A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos, por debajo de los límites máximos que, por cada tipo de efecto y clase de local, se establecen en estas NSM.

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos y cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- En el punto o puntos en donde se pueda originar el incendio o la explosión en el caso de peligro de incendio o explosión respectivamente.
- En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos o más próximos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, destumbramientos, olores o similares.

- 3.- **Ruidos.** Se señalan los límites de obligado cumplimiento de nivel sonoro máximo admisible en dB. que no podrán sobrepasarse en el desarrollo de la actividad:

- Nivel sonoro máximo en el exterior, a medir a un metro y medio (1,5 m.) de la fachada y/o límites de la parcela industrial.
- Nivel sonoro máximo interior, a comprobar en el interior del local con las ventanas cerradas a una distancia no inferior a un metro y medio (1,5 m.) de las paredes.

Para cada uno de los niveles sonoros máximos se fijan valores para el día y la noche (entre las 22 h. y las 8 h.) y para los distintos tipos de local industrial que aparecen en la tabla 1. En todo caso, el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar los límites establecidos en el apartado de condiciones acústicas.

TABLA 1

| CLASE DE INDUSTRIA   | Nivel sonoro máximo en dB |       |          |       |
|--|---------------------------|-------|----------|-------|
|  | EXTERIOR                  |       | INTERIOR |       |
|  | DÍA                       | NOCHE | DÍA      | NOCHE |
| Talleres y pequeños almacenes en locales en planta baja o semisótano de edificios residenciales, de servicio o equipamiento. | 55                        | 45    | 50       | 45    |
| Industrias y almacenes en edificio exclusivo en zona mixta.  | 55                        | 45    | 75       | 65    |
| Industria y almacenes en polígono.   | 70                        | 55    | 90       | 90    |

- 4.- **Posibilidades de fuego y explosión.** Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamantes y material explosivos, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
- 5.- **Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.** No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán también cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
- 6.- **Vibraciones.** Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de la vibración. Se entiende como umbral de percepción de vibración, el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (figuras, platos, lámparas, cristales).

- 7.- **Olores.** No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

8.- **Contaminación atmosférica.** No se permitirá ninguna emisión que sobrepase los índices de Riegelman (intensidad de la sombra de humo) y de emisión máxima de polvo. No se permitirá asimismo, ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes, resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

9.- **Aguas residuales.** Las aguas residuales industriales antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos. A este fin, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el efluente reúna las características siguientes:

a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:

- Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- No se admitirán sustancias que supongan posible obstrucción de la red.
- El pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9.
- La temperatura máxima de los vertidos será de 40° C.
- Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
- No se admitirán sustancias que, pudiendo reaccionar, den como resultado alguna de las incluidas en los apartados anteriores.
- Se prohíben gases procedentes de los escapes de motores de explosión.

b) Referente a la protección de la estación depuradora:

- No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.

- No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas y a los procesos de depuración.
- No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir en los procesos de depuración.

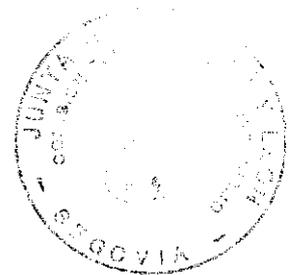
c) En relación con la composición química y biológica del efluente, será obligatorio, en cualquier caso, que los vertidos admitidos en la depuración no sobrepasen los límites de concentración especificados por la Comisión de Actividades Clasificadas de Segovia.

- 10.- **Basuras.** Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpiezas municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por el titular de la actividad.

11.- Para la **Prevención y Extinción de incendios** se dispondrá de las salidas de urgencias y acceso especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine el Servicio Provincial contra Incendios, y de acuerdo con lo que dispone la Norma Básica contra incendios.

**Art. 161. Condiciones de los depósitos al aire libre.**

- 1.- Se consideran como compatibles en áreas degradadas del Suelo No Urbanizable.
- 2.- En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso al núcleo urbano.
- 3.- No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 metros sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 metros a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.
- 4.- Resolverán a su costa los problemas de acceso y aparcamiento, y, en su caso de posibles vertidos residuales.



**CAPITULO V. USOS AGROPECUARIOS.****Art. 162. Concepto y clasificación.**

Se distinguen cuatro tipos de instalaciones destinadas a la explotación agropecuaria y forestal:

- a) Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.
- b) Establos y granjas.
- c) Viveros e invernaderos
- d) Piscifactorías.

El procedimiento para la autorización de éstos usos, será el regulado en la Ley 5/1993 de 21 de Octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

**Art. 163. Edificaciones auxiliares.**

- 1.- Se consideran en éste grupo las edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.
- 2.- Solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza con una superficie máxima de 8 m<sup>2</sup>, sin cimentación pudiéndose autorizar construcciones mayores con la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En lo que hace referencia a las explotaciones de agricultura intensiva.
- 3.- Toda edificación auxiliar, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas que siendo de nueva planta o por ampliación, que no sobrepasen los 100 m<sup>2</sup>, se consideran permitidos y requerirán solamente la Licencia Municipal.
- 4.- Cuando se supere ésta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo previo a la concesión de licencia.
- 5.- Se prohíbe el uso residencial en éstas instalaciones.

**Art. 164. Establos y granjas.**

- 1.- Toda edificación de estabulación o construcciones auxiliares, de nueva planta o ampliación que no sobrepase los 100 m<sup>2</sup> se considera permitida y solamente requerirá licencia municipal.
- 2.- Cuando se supere ésta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, previa a la concesión de licencia por el Ayuntamiento.
- 3.- Se prohíbe el uso residencia en ésta instalaciones.

**Art. 165. Condiciones de localización de los edificios destinados a la estabulación de ganados y vertidos de explotaciones ganaderas.**

- 1.- No se permitirán en el núcleo urbano de Coca. En el resto de núcleos urbanos sólo se permitirán granjas con más de dos cabezas de ganado mayor, o alternativamente 10 cabezas de ganado menor o 20 gallinas o 30 conejos, en situación vinculada a usos residenciales.
- 2.- Respecto a las instalaciones ya existentes, se considera que no están fuera de ordenación, siempre y cuando respeten el resto de la Normativa que resulte de aplicación.

- 3.- En las demás situaciones cumplirán las distancias establecidas en la Ley 5/1993 de 21 de Octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y su Reglamento aprobado por el Decreto 159/1.994 de 14 de Julio.
- 4.- La Ordenanza Municipal para la regulación de vertido de purines y granjas de explotación intensiva aprobada en la sesión celebrada el día 11 de Marzo de 1.996, establece lo siguiente:

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

*Para cerdo de cebo, un máximo de 1.200 cabezas por explotación. La explotación tendría que efectuarse con métodos tradicionales y ecológicos.*

*En ganado vacuno, el número de cabezas se restringirá a la mitad, debido a su capacidad.*

*En ganadería avícola, el número de cabezas permitido sería mayor, también debido a su peso y capacidad. Podrá permitirse hasta 12.000 por explotación.*

*Capítulo 2º. Sobre la ubicación de dichas explotaciones no se permitirá dicha ubicación en terrenos potencialmente susceptibles a filtraciones; por ejemplo los arenosos, en evitación del consiguiente riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.*

*Deberán localizarse como mínimo a 2.000 m. del núcleo urbano (línea perimetral del suelo urbano aprobado).*

*La separación entre explotaciones deberá ser de 1.000 m. como mínimo.*

*Las explotaciones deberán contar, con una superficie agraria útil, propia, dentro del Término Municipal de forma exclusiva para la correcta utilización de los residuos ganaderos.*

*La densidad ganadera, no será superior a 2 unidades de ganado mayor por hectárea. No podrán traerse purines de otros términos municipales.*

*Capítulo 3º. Sobre la gestión de residuos ganaderos por la explotación. Si se opta por la aplicación directa sobre el terreno, esta quedará sujeta a las siguientes limitaciones:*

*No se autorizarán a menos de 1.000 m. del casco urbano, los sábados, domingos, festivos y vísperas de festivos; ni durante el transcurso de las fiestas patronales.*

*Queda prohibido el estacionamiento de cubas de purín en la vía pública.*

*Se prohíbe verter a la red general de saneamiento del casco urbano.*

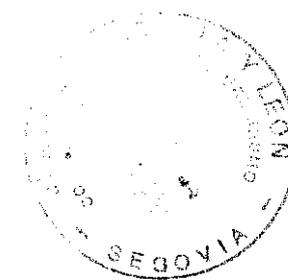
*No se autorizará verter a menos de 10 m. de vías de comunicación, de la red viaria nacional, regional o local.*

*A menos de 100 m. de cursos de aguas naturales.*

*A menos de 200 m. de conducciones y depósitos de almacenamiento de agua potable.*

*A menos de 200 m. de pozos y manantiales de abastecimiento.*

*Durante los períodos en que llueva abundantemente.*



*Fuera de las tierras regularmente cultivadas y de las praderas normalmente aprovechadas.*

*Sobre terrenos con acusada pendiente que no dispongan de cubierta vegetal, que impida el deslizamiento de residuos.*

*En todos los casos deberá procederse al enterrado de los residuos ganaderos, mediante las oportunas labores agrícolas, en el plazo de 24 horas; sobre todo en las zonas que se encuentren ubicadas a menos de 1 Km. del casco urbano.*

*Las fosas deberán tratarse con bacterias desnitrificantes.*

*Capítulo 4º. Establece el régimen sancionador.*

**Art. 166. Condiciones de ocupación.**

- 1.- Para autorizar una instalación de ganadería intensiva se exigirá una superficie mínima de 4.000 m<sup>2</sup>, con ocupación máxima del 25 %, y separación mínima a linderos de 5 m.
- 2.- Además de la supeditación a la superficie del terreno establecida en la Ordenanza Municipal, estará condicionada la implantación, a la absorción como fertilizante del estiércol, producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

**Art. 167. Condiciones de edificación.**

Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación, tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares, debiendo presentar estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

**Art. 168. Viveros e invernaderos.**

Las superficies cubiertas por invernaderos no será superior al 50% de la finca; y la altura en su parte más alta no será superior a 6 m.

Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales, serán resueltos dentro de la propia parcela.

**Art. 169. Piscifactorías.**

La instalación de piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos, estarán sometidas a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, debiendo acompañar a la petición un estudio de la situación actual de la zona, en el que se señale los cauces naturales, canalizaciones previstas e impacto ambiental y ecológico, sobre cartografía a escala mínima 1/1.000 y 2.000.

**TITULO SEXTO. NORMAS PARTICULARES DE CADA CLASE DE SUELO****CAPITULO I. SUELO URBANO****Art. 170. Clases de suelo.**

- 1.- En la Revisión del Plan General de Ordenación de Coca, de 1.977, se contemplaba para el Suelo Urbano, las siguientes clases de suelo:
- Casco Antiguo.
  - Ensanche del Casco Antiguo, que se dividía en dos sectores: Sector I y Sector II.
- 2.- La clasificación del Suelo Urbano de los núcleos que componen el Término Municipal de Coca, por las razones expuestas en la Memoria Justificativa de las presentes Normas Subsidiarias, ha quedado modificada, de la siguiente forma:

**Coca:**

- Casco Antiguo (C.A.).
- Extensión del Casco Antiguo en los siguientes Sectores: Sector I, Sector II, Sector III, Sector IV, Sector V, Sector VI, y Sector VII. El suelo urbano comprendido en éstos sectores se considera consolidado por la urbanización, con excepción de las Unidades de Ejecución 1-A; 1-B; 1-C; 2, que se sitúan en el Sector I-3 y la U.E.3; que se sitúa en el Sector I-1.
- Ampliación del Casco Urbano. Grado I y Grado II, representados respectivamente por A.C.I y A.C.II., se corresponde con suelo urbano no consolidado por la urbanización, delimitados en Unidades de Ejecución, ubicadas en los sectores de suelo urbano; I-1; I-3; VIII ; IX ; X ; XI y XII .

**Núcleos urbanos anejos: Villagonzalo de Coca y Ciruelos de Coca:**

- ~~Casco~~ Actual de la población. (C.A.).
- Ampliación del casco urbano, en su Grado I. (A.C.I).



7-6-99

4

Repto

9

## NORMA 1

## CAPITULO II. CASCO ANTIGUO DE LA POBLACIÓN.

## Art. 171.A. Casco antiguo de la población y Catálogo de edificios.

- 1.- Esta zona comprende los antiguos núcleos urbanos de la población, Coca, Ciruelos y Villagonzalo de Coca, constituido por la zona más antigua de las edificaciones existentes. La Ordenación de estas zonas, responde al mantenimiento y mejora de las actuales condiciones de la edificación y a la conservación de la estructura urbana, buscando el equilibrio y compromiso entre la conservación y la dinamización de las zonas. Mirando de evitar el peligro de la degradación por abandono, cómo de la congestión por el aumento de densidades y volúmenes, o de la pérdida de la identidad y características de la edificación y urbanización.
- 2.- Se exige el cumplimiento de todos los Artículos de las Disposiciones generales y del Suelo urbano así como las Prescripciones Particulares que a continuación se determinan y las que se indican en el cuadro resumen correspondiente a la Norma Nª 1.
- 3.- El Casco Antiguo de Coca y su zona de expansión inmediata, situada en el antiguo recinto murado, decretado Monumento Histórico-Artístico por el Decreto 3 de Junio de 1.931 del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes, será objeto de un Plan Especial que marcará las Ordenanzas y Determinaciones Específicas del suelo afectado por el mismo, sirviendo, mientras tanto, las presentes determinaciones como indicaciones de carácter general.
- 4.- Los edificios señalados en los planos con un doble asterisco (\*\*), son de Protección Especial y no pueden demolerse, debiendo conservar su carácter histórico, artístico o estético, sus elementos auténticos, tanto ornamentales como estructurales, resaltando siempre lo que prevalece como antiguo respecto de lo nuevo. Será necesario informe previo, a cualquier actuación, favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico de la Junta de Castilla y León. Dentro del Suelo Urbano y en su entorno se catalogan los siguientes edificios:
  - \* Coca:
    - de Iglesia de Santa María la Mayor, Torre de San Nicolás, Castillo de Coca y su entorno, Muralla y entorno, como la Plaza Mayor, fachada del ayuntamiento y aquellos que el Plan Especial incluya en su catálogo.
  - \* En el resto de los Núcleos Urbanos que componen el Término Municipal se catalogan las Iglesias parroquiales, Ermitas y su entorno urbano y rural.
- 5.- A tales efectos el Ayuntamiento y mientras se redacta el Plan Especial, exigirá en todas las obras a realizar en la zona de protección, que se indiquen, un estudio de alzados previos a la redacción del Proyecto, en el que se acompañaran fotografías del conjunto panorámico y un fotomontaje de la obra proyectada, para incluirlo en el expediente que podrá ser enviado a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico. Durante el tiempo que medie entre la revisión del expediente, en caso que proceda, por la Comisión y la remisión del informe por dicho Organismo, quedará interrumpido el plazo que establece el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales para la aplicación del silencio administrativo.
- 6.- En estas zonas merecen especial atención, las edificaciones existentes que contengan elementos estéticos resaltables, tales como, por ejemplo, el esgrafiado segoviano en las fachadas, etc., siendo necesario potenciar la conservación de este carácter, en las obras de reforma, ampliación e incluso en las de nuevas planta. En el Anejo a la Memoria, se han dispuesto unas fichas inventario de edificaciones y situaciones urbanas características del Término Municipal de Coca.

DILIGENCIA

1.º  
 2.º  
 3.º  
 4.º  
 5.º  
 6.º  
 7.º  
 8.º  
 9.º  
 10.º  
 11.º  
 12.º  
 13.º  
 14.º  
 15.º  
 16.º  
 17.º  
 18.º  
 19.º  
 20.º  
 21.º  
 22.º  
 23.º  
 24.º  
 25.º  
 26.º  
 27.º  
 28.º  
 29.º  
 30.º  
 31.º  
 32.º  
 33.º  
 34.º  
 35.º  
 36.º  
 37.º  
 38.º  
 39.º  
 40.º  
 41.º  
 42.º  
 43.º  
 44.º  
 45.º  
 46.º  
 47.º  
 48.º  
 49.º  
 50.º  
 51.º  
 52.º  
 53.º  
 54.º  
 55.º  
 56.º  
 57.º  
 58.º  
 59.º  
 60.º  
 61.º  
 62.º  
 63.º  
 64.º  
 65.º  
 66.º  
 67.º  
 68.º  
 69.º  
 70.º  
 71.º  
 72.º  
 73.º  
 74.º  
 75.º  
 76.º  
 77.º  
 78.º  
 79.º  
 80.º  
 81.º  
 82.º  
 83.º  
 84.º  
 85.º  
 86.º  
 87.º  
 88.º  
 89.º  
 90.º  
 91.º  
 92.º  
 93.º  
 94.º  
 95.º  
 96.º  
 97.º  
 98.º  
 99.º  
 100.º

de Iglesia de Santa María la Mayor, Torre de San Nicolás, Castillo de Coca y su  
 entorno, Muralla y entorno, como la Plaza Mayor, fachada del ayuntamiento y  
 aquellos que el Plan Especial incluya en su catálogo.

\* En el resto de los Núcleos Urbanos que componen el Término Municipal se  
 catalogan las Iglesias parroquiales, Ermitas y su entorno urbano y rural.

Diligencia, que extiendo yo, la secretaria, para hacer constar que esta documentación ha  
 sido incorporada en cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión Territorial de Urbanismo  
 de Segovia en su sesión de fecha 19 de Abril de 2000.

Coca, a 10 de Noviembre de 2000.

LA SECRETARIA

- 7.- En la zona urbana de la Villa de Coca dentro del recinto amurallado y en las zonas denominadas Los Azafranales, Avenida de la Constitución y su entorno, pagos del Camino del Cementerio y de la Torre de San Nicolás, donde existe constancia de la existencia de los restos de la Cauca Celtibérica, será obligatoria la realización de sondeos y/o excavaciones arqueológicas con carácter previo a cualquier tipo de movimiento de tierras.

Para la concesión de licencia en aquellas obras que supongan remociones o alteraciones del subsuelo será precisa la presentación de un estudio arqueológico, firmado por técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de intervención. Los correspondientes permisos de prospección o excavación arqueológica se solicitarán a la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural a través del Servicio Territorial de Cultura de Segovia.

En aquellos casos en los que la presencia de edificación impida el estudio arqueológico previo, se pospondrá éste hasta que el lugar quede liberado de obstáculos, otorgándose la licencia con el compromiso escrito de la propiedad o del promotor de llevar a cabo el mencionado estudio.

- 8.- En todos los casos se realizará el correspondiente seguimiento arqueológico de los trabajos de movimiento de tierra.

**Art. 171.B. Normas de protección del patrimonio arquitectónico y monumental.**

- 9.- **Ámbito de la protección.**

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que figuren en el Catálogo de Edificios Protegidos.

- 10.- **Niveles de protección.**

Se establecen dos niveles de protección:

a) Nivel 1: que protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico y monumental. Este nivel afecta a la Muralla, Castillo de Coca, Iglesia, Torre de San Nicolás y la fachada del Ayuntamiento.

b) Nivel 2: que protege las características del edificio en su presencia en su entorno, preservando sus elementos arquitectónicos que definen su forma de articulación con el espacio exterior. Resto de los edificios del Catálogo.

- 11.- **Condiciones de los tipos de obra.**

El régimen establecido de obras serán:

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

Diligencia, que extendiendo yo, la secretaria, para hacer constar que esta documentación ha sido incorporada en cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en su sesión de fecha 19 de Abril de 2000.

Coca, a 10 de Noviembre de 2000.

LA SECRETARIA,



DILIGENCIA  
El Secretario,  
*[Firma]*

e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

12.- Protección de la parcela.

En ambos niveles de protección ésta se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente sobre ella, considerándose a todos los efectos sometido a las normas de aplicación de los jardines de interés catalogados.

13.- Obras permitidas en el nivel 1.

En edificios de este nivel de protección son admisibles los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio:

- a) Obras de Restauración.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de consolidación.
- d) Obras de acondicionamiento.
- e) Obras exteriores de reforma menor, que no supongan alteración del cerramiento de fachada.
- f) Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.
- g) Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.

DILIGENCIA: La presente documentación ha sido incorporada en cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en su sesión de fecha 19 de Abril de 2000.  
Coca, a 9 de Noviembre de 2000.  
El Secretario.

14.- Obras permitidas en el nivel 2.

Se admiten las obras indicadas en el punto anterior (12.g) y además las de reestructuración, con la limitación de no poder alterar la envolvente de la edificación originaria.

Art. 172. Usos permitidos.

- 1.- Dentro del Suelo Urbano, se permiten los usos residencial, dotacional, industrial y agrícola, sometidos a las condiciones generales que se establecen en éstas Normas, y las siguientes.
- 2.- El uso residencial se permite en todas sus clases.
- 3.- El uso dotacional y de servicios se permite en todas sus clases sujeto a las anteriores condiciones y a las limitaciones que regulan la actividad correspondiente.
- 4.- El uso industrial. Cuando sea industria inicu (p.e. talleres domésticos) con una densidad de potencia máx. de 200 W/m<sup>2</sup>. y nivel sonoro en los espacios contiguos de 40 dB. en horas de trabajo y nulo desde las 22 h. Se ubicará en los lugares del Suelo Urbano habilitados al efecto. Todo lo anterior sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.

Art. 173. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Art. 174. Obras permitidas.

Para las obras de conservación, adecentación o reparación de edificios existentes, se autorizan únicamente en el caso de que los usos de la edificación sean algunos de los incluidos en el Artículo 172 de estas Normas.

Diligencia, que extendiendo yo, la secretaria, para hacer constar que esta documentación ha sido incorporada en cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en su sesión de fecha 19 de Abril de 2000.  
Coca, a 10 de Noviembre de 2000.

LA SECRETARIA




Para las construcciones de nueva planta, se autorizan todas las obras que cumplan la Ley del Suelo y lo establecido en las presentes Normas.

**Art. 175. Condiciones de la parcelación.**

- 1.- Con carácter general, se mantendrá el parcelario existente.
- 2.- No se considerará ninguna parcela de las existentes como parcela mínima. Pudiéndose edificar sobre cualquier parcela siempre que la superficie útil de la vivienda verifique las condiciones de vivienda mínima establecida en éstas Normas. Se deberá demostrar documentalmente la existencia de la parcelación anterior a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.
- 3.- Excepcionalmente podrán agregarse parcelas colindantes en los siguientes casos:
  - a) Para usos de equipamiento comunitario.
  - b) Cuando la parcela resultante no sea mayor a la superficie de la parcela mayor de la manzana en que se encuentre.
- 4.- Excepcionalmente podrán segregarse parcelas en el siguiente caso: Cuando el frente a la calle de cada una de las resultantes no sea inferior a la media en el tramo correspondiente, y no sea su superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>.

**Art. 176. Alineaciones.**

- 1.- Con carácter general se mantendrán las alineaciones exteriores actuales no admitiéndose retranqueos en ellas.
- 2.- La alineación de fachada para nuevas edificaciones, en aquellas calles que no estén definidas, las deberá indicar el Ayuntamiento con los siguientes criterios:
  - a) Calles con diferente anchura en el mismo tramo de manzana: se deberá fijar como ancho oficial de esta calle, el que tenga en el punto de máxima anchura de ese tramo, debiendo retranquearse las nueva edificaciones a la línea que fije la semianchura máxima, desde el eje de la calle.
  - b) Calles con alineación consolidada, al menos, en el 50% de su longitud, con edificios fuera de alineación: deberá formarse como nueva alineación, la que unifique la ya consolidada, ya sea retranqueando o bien ocupando terreno sobrantes de vías.

**Art. 177. Ocupación de la parcela.**

La ocupación máxima sobre parcela neta será la siguiente:

- 1.- Ocupación total de la parcela, estando condicionadas únicamente por las condiciones del Proyecto y las condiciones generales de las Ordenanzas, las parcelas que verifiquen alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Parcelas de hasta 150 m<sup>2</sup>. Se podrá ocupar toda la parcela, siempre que se verifique los fondos edificables y retranqueos que marcan las Normas.
  - b) Parcelas con un fondo máximo de 6 metros, podrán ocupar toda la parcela.
  - c) Parcelas con fachadas a dos calles opuestas con un fondo máximo de 20 metros.
  - d) Parcelas en esquina, con superficie inferior a 150 metros cuadrados y las de mayor superficie en sus 150 metros cuadrados primeros.
- 2.- Parcelas de 150 a 200 m<sup>2</sup>, el 90%. Con un mínimo de 150 m<sup>2</sup>.

Diligencia, que extendiendo yo, la secretaria, para hacer constar que esta documentación ha sido incorporada en cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en su sesión de fecha 19 de Abril de 2000.

Coca, a 10 de Noviembre de 2000.

LA SECRETARIA,

- 3.- Parcelas mayores de 200 m<sup>2</sup>, el 80%. Con un mínimo de 180 m<sup>2</sup>
- 4.- En todo caso se autoriza la ocupación del 100% de la planta baja, sin que lo así edificado, en la zona de patios compute a efectos de volumen.

**Art. 178. Tipología de la edificación y fondo máximo edificable.**

- 1.- Entre medianeras, por alineación de vial.
- 2.- Fondo máximo: 20 metros en planta baja y 15 metros en planta alta y siguientes.

**Art. 179. Altura máxima de la edificación.**

**1.- NÚCLEO URBANO DE COCA**

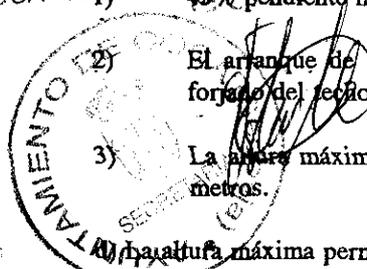
a) La determinación de las alturas será establecida por el Plan Especial que desarrolle el Casco Antiguo, siendo elaboradas específicamente para cada una de las calles que integran el núcleo del Casco Antiguo. De forma general, se establecen los siguientes apartados normativos condicionados al Plan Especial.

b) Se admiten las alturas existentes en la edificación actual, permitiéndose las obras de acondicionamiento y mantenimiento, prohibiéndose el aumento de volumen en aquellos edificios cuya altura es superior a las indicadas en las presentes normas.

c) Con carácter general el suelo urbano del Casco Actual estará condicionado a dos alturas que nunca sobrepasará los 7,00 metros, en cada punto de la fachada del edificio, de acuerdo con la tabla del apartado d), del presente artículo, estando en todo caso condicionado a lo que determine el Plan Especial.

La altura máxima permitida deberá ajustarse, en la medida de lo posible, a la línea de cornisa de las edificaciones colindantes, con las siguientes condiciones:

Coca a. 9 de *Noviembre* de 2000  
45% pendiente máxima de cubierta.



2) El arranque de baldón se hará sobre el plano horizontal definido por el forjado del techo de la planta alta.

3) La altura máxima de cubrera con respecto a la planta alta será de 3,75 metros.

4) La altura máxima permitida se fijará en función del ancho de calle. Para aquellas edificaciones en calles en que la línea de fachada no estuviera edificada, al menos, en la mitad de su longitud, se fijará igualmente la altura máxima de las edificaciones en función del ancho de la calle según la tabla siguiente:

| ANCHO DE CALLE<br>(Metros) | ALTURA MÁXIMA<br>(Metros) | MAX.Nº DE PLANTAS<br>(Sobre rasante) |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Menos de 7                 | 6,90                      | 2 + Aprov. Bajo Cubierta             |
| Mayores de 7               | 7,00                      | 2 + Aprov. Bajo Cubierta.            |

**2.- NÚCLEOS URBANOS ANEJOS: Villagonzalo de Coca y Ciruelos de Coca.**

Se regirá por el apartado 1-c de este artículo con la limitación de la altura máxima a 7,00 metros correspondiente a 2 plantas.

**Art. 180. Cuerpos volados. Retranqueos y medianerías.**

Se permiten, de forma general, cuerpos volados cerrados y balcones y miradores, con un vuelo no superior a 40 centímetros que verifique el Articulado de éstas Normas. En todo caso el Casco Antiguo de Coca estará sometido a lo que determine el Plan Especial.

Diligencia, que extendió yo, la secretaria, para hacer constar que esta documentación ha sido incorporada en cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en su sesión de fecha 19 de Abril de 2000. Coca, a 10 de Noviembre de 2000.

LA SECRETARIA,

## NORMA 2.

## CAPITULO III. EXTENSIÓN DEL CASCO ANTIGUO.

## Art. 181. Extensión del casco antiguo.

- 1.- Está constituido por aquellas zonas próximas al Casco Antiguo, con un trazado viario consolidado con edificaciones más recientes que se extienden por las carreteras que limitan al Casco Antiguo y por zonas próximas a él y que, en la mayoría de los casos fueron delimitadas por el Sector 1 y 2 del Plan General de Ordenación de 1.977, al que sustituyen las presentes Normas. Esta zona de Suelo Urbano está constituida por los siguientes Sectores, cuyas características se definen en la Memoria:

**SECTOR I.-** Se subdivide en tres zonas : I-1 ; I-2 y I-3. Se han delimitado unidades de Ejecución en las Zonas I-1 y I-3. Las zonas I-1 y I-2 están sometidas al Plan Especial de Protección.

**SECTOR II.-** Ocupa una zona de terreno urbanizado situado al Sur del Casco Antiguo de Coca en la margen derecha de la Avenida de José Antonio.

El carácter de las edificaciones y de las parcelaciones en este Sector son muy variadas. Las viviendas que dan a la Avenida de José Antonio corresponde a una promoción de viviendas de protección oficial de una sola planta, en la parte posterior se ha efectuado otra promoción reciente de viviendas alineadas en fachada, pareadas en parcelas de aproximadamente 11 m. de fachada por 16 m. de fondo, con ocupación parcial de las mismas, existen viviendas de dos plantas.

Existen zonas con un trazado irregular de edificaciones antiguas en las que se ha generado un nuevo trazado viario que intenta ordenar las mismas.

Esta zona estaba parcialmente incluida en los Sectores 1 y 2 del antiguo Plan General.

La parte Noreste de este Sector se encuentra dentro del recinto murado, por lo que está sometido al Plan Especial de Protección.

Se considera como suelo urbano consolidado por la urbanización.

**SECTOR III.-** Está constituido por las instalaciones perfectamente delimitadas por un vallado de Unión Resinera. Este Sector estaba incluido en el Sector 2 del Antiguo Plan General. Se permite el mantenimiento de las edificaciones y usos existentes siendo elaboradas unas Normas Urbanísticas específicas y podrá ser objeto de desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior. Se ha delimitado en una Unidad de Actuación, definida en las fichas correspondientes.

**SECTOR IV.-** Delimitado por la Avenida de Icona y calle de nuevo trazado y las instalaciones de Unión Resinera que conforma el Sector anterior, este Sector incluye una manzana destinada a equipamiento escolar, constituido por el Colegio Nacional Teodosio el Grande. Las manzanas son irregulares existiendo un triángulo de manzanas de gran superficie con ocupación parcial de viviendas unifamiliares.

Al Oeste del Sector, se ha desarrollado una promoción de viviendas unifamiliares de dos plantas adosadas.



En la margen izquierda del camino de Huertos existen unas edificaciones auxiliares de una planta que pertenecen a Unión Resinera y que se encuentran fuera de alineación.

Se considera como suelo urbano consolidado por la urbanización.

**SECTOR V.-** Es un sector perfectamente ordenado, a excepción de su parte sur, por donde se ha expandido. La tipología es de manzana cerrada.

Se considera como suelo urbano consolidado por la urbanización.

**SECTOR VI.-** Representa un ejemplo de crecimiento de suelo urbano discontinuo favorecido por la Administración, mediante promociones de viviendas de protección oficial.

**SECTOR VII.-** Se sitúa en el margen izquierdo de la Avenida de Icona. Se considera como suelo consolidado por la urbanización a excepción del trazado de las calles perpendiculares a la Avenida de Icona, de nuevo trazado.

**Art. 182. Usos permitidos.**

- 1.- Dentro del Suelo Urbano, se permiten los usos residencial, dotacional, industrial y agrícola, sometidos a las condiciones generales que se establecen en éstas Normas, y las siguientes.
- 2.- El uso residencial se permite en todas sus clases.
- 3.- El uso dotacional y de servicios se permite en todas sus clases sujeto a las anteriores condiciones y a las limitaciones que regulan la actividad correspondiente.
- 4.- El uso industrial. Cuando sea industria inciuo (p.e. talleres domésticos) con una densidad de potencia máx. de 200 W/m<sup>2</sup>. y nivel sonoro en los espacios contiguos de 40 dB. en horas de trabajo y nulo desde las 22 h. Se ubicará en los lugares del Suelo Urbano habilitados al efecto. Todo lo anterior sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.

**Art. 183. Usos prohibidos.**

Se consideran usos prohibidos todos los demás.

**Art. 184. Obras permitidas.**

Para las obras de conservación, adcentación o reparación de edificios existentes, se autorizan únicamente en el caso de que los usos de la edificación sean algunos de los incluidos en el Artículo 172 de estas Normas.

Para las construcciones de nueva planta, se autorizan todas las obras que cumplan la Ley del Suelo y lo establecido en las presentes Normas.

**Art. 185. Condiciones de la parcelación.**

- 1.- Con carácter general, se mantendrá el parcelario existente.
- 2.- No se considerará ninguna parcela de las existentes como parcela mínima. Pudiéndose edificar sobre cualquier parcela siempre que la superficie útil de la vivienda verifique las condiciones de vivienda mínima establecida en éstas Normas.

Se deberá demostrar documentalmente la existencia de la parcelación anterior a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

- 3.- Excepcionalmente podrán agregarse parcelas colindantes en los siguientes casos:
  - a) Para usos de equipamiento comunitario.
  - b) Cuando la parcela resultante no sea mayor a la superficie de la parcela mayor de la manzana en que se encuentre.
- 4.- Excepcionalmente podrán segregarse parcelas en el siguiente caso: Cuando el frente a la calle de cada una de las resultantes no sea inferior a la media en el tramo correspondiente, y no sea su superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>.

**Art. 186. Alineaciones.**

- 1.- Con carácter general se mantendrán las alineaciones exteriores actuales no admitiéndose retranqueos en ellas.
- 2.- La alineación de fachada para nuevas edificaciones las deberá indicar el Ayuntamiento con los siguientes criterios:
  - a) Calles con diferente anchura en el mismo tramo de manzana: se deberá fijar como ancho oficial de ésta calle, el que tenga en el punto de máxima anchura de ese tramo, debiendo retranquearse las nuevas edificaciones a la línea que fije la ~~señal~~ anchura máxima, desde el eje de la calle.
  - b) Calles con alineación consolidada, al menos, en el 50% de su longitud, con edificios fuera de alineación: deberá formarse como nueva alineación, la que unifique la ya consolidada, ya sea retranqueando o bien ocupando terrenos sobrantes de vías.

**Art. 187. Ocupación de la parcela.**

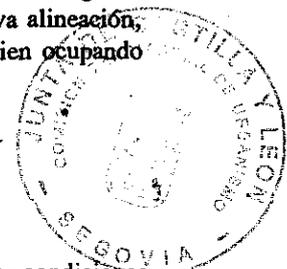
La ocupación máxima sobre parcela neta será la siguiente:

- Ocupación total de la parcela, estando condicionadas únicamente por las condiciones del Proyecto y las condiciones generales de las Ordenanzas, las parcelas que verifiquen alguna de las siguientes condiciones:
- a) Parcelas de hasta 120 m<sup>2</sup>. Se podrá ocupar toda la parcela, siempre que se verifique los fondos edificables y retranqueos que marcan las Normas.
  - b) Parcelas con un fondo máximo de 6 metros, podrán ocupar toda la parcela.
  - c) Parcelas con fachadas a dos calles opuestas con un fondo máximo de 20 metros.
  - d) Parcelas en esquina, con superficie inferior a 120 metros cuadrados y las de mayor superficie en sus 120 metros cuadrados primeros.
- 2.- Parcelas de 120 a 150 m<sup>2</sup>, el 90%.
  - 3.- Parcelas mayores de 150 m<sup>2</sup>, el 80%.
  - 4.- En todo caso se autoriza la ocupación del 100% de la planta baja, sin que lo así edificado, en la zona de patios computa a efectos de volumen.

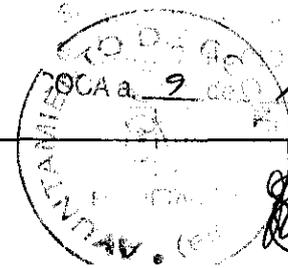
Diligencia, que extiendo yo, la secretaria, para hacer constar que esta documentación ha sido incorporada en cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en su sesión de fecha 19 de Abril de 2000.

Coza, a 10 de Noviembre de 2000.

LA SECRETARIA

7-6-99



COCA a 9 de Noviembre de 2000





## NORMA 3.

## CAPITULO III. AMPLIACIÓN DEL CASCO URBANO.

## Art. 191.

1.- \* **EL GRADO I: A.C.I.** Hace referencia a las zonas de extensión inmediata de los antiguos núcleos de la población, apoyada en la disponibilidad de la infraestructura y a la idoneidad manifiesta del territorio. Se suele corresponder con el suelo urbano que el anterior Plan General clasificaba como suelo urbano y que no se encuentra consolidado por la urbanización.

\* **EL GRADO II: A.C.II.** Comprenden, estas zonas, áreas de suelo urbano parcialmente urbanizadas o en proceso de urbanización, con edificaciones unifamiliares; aisladas o agrupadas, de tipo residencial necesitadas de una mejora encaminada fundamentalmente a ordenar y corregir los problemas derivados de su actual discontinuidad urbana y, de otra, a incrementar los niveles dotacionales y de servicios. Se corresponde con suelo urbano no consolidado por la urbanización.

2.- En el Núcleo Urbano de Coca, se han establecido los dos Grados de Ampliación del Suelo Urbano, desarrollándose en el suelo Urbano: A.C.I y A.C.II, diversas unidades de Ejecución, situados en los Sectores VIII ; IX , X ; y XI . Elaborándose para cada una de ellas unas Fichas Urbanísticas que se acompañan en el Anejo de estas Normas Subsidiarias. Estas fichas de desarrollo, en algunos casos, pueden indicar ordenanzas y disposiciones de cumplimiento específico.

3.- En los restantes núcleos urbanos de Villagonzalo de Coca y Ciruelos de Coca, que componen el Termino municipal solo se han establecido Ampliaciones del Suelo Urbano en el Grado I. (A.C.I.)

## Art. 191'.

## Usos permitidos.

Se permite vivienda unifamiliar, plurifamiliar, comercio y oficinas en edificios destinados a viviendas, industrias sin molestias para la vivienda, usos administrativos, cultural o de relación, escolar, religioso, sanitario o asistencial, deportivo, de recreo, hotelero e instalaciones de servicios públicos.

## Art. 192.

## Obras permitidas.

No se permitirá la edificación, ni se otorgará Licencia de obras en ésta zona, hasta que se cumplan las condiciones siguientes:

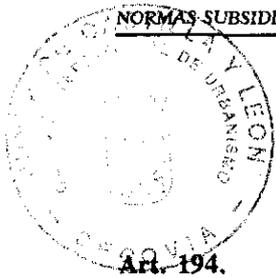
- a) Que la parcela sobre la que se pretenda edificar tenga la consideración de solar.
- b) Que en el caso, de que no estuvieran completamente determinados, sobre el terreno a edificar, todos los servicios urbanísticos, alineaciones, rasantes y anchos de calle y acera, el Promotor de la edificación deberá presentar, para su aprobación, al Excelentísimo Ayuntamiento, un Estudio de Detalle u Ordenación de manzana, en el queden precisados todos los extremos a los que se ha hecho alusión.
- c) O constituir un aval bancario por el equivalente del 50% coste de urbanización, correspondiente a los metros de fachada de la calle que dé frente.

## Art. 193.

## Tipología de la edificación.

## GRADO I

Se aplica el tipo de edificación ordenada por la alineación del vial, sin necesidad de retranqueos. La edificación puede ser: Entre medianerías, manzana cerrada o abierta, aislada, pareada o en hilera.

**GRADO II**

Edificación aislada y adosada de dos en dos. Con retranqueos respecto de los viales que la ordenan.

**Dimensiones de las parcelas.**

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

**GRADO I**

- a) Parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo a fachada 5,75 metros. En el caso de vivienda en hilera, la longitud máxima de toda la fachada será de 40 metros.

**GRADO II**

- a) Parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo a fachada de 10 metros.
- c) Cuando el suelo urbano se encuentre en una zona con pinares consolidados, la parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup> con el grado de ocupación máximo del 35%.

**Art. 195.****Ocupación de las parcelas.**

En todos los Grados la superficie computable corresponde a la superficie construida de la planta baja. Entendiéndose como ocupación máxima de parcela neta.

**GRADO I**

- \* Parcelas de hasta 150 metros cuadrados el 80% de ocupación máxima.
- \* Parcelas mayores de 150 m<sup>2</sup>; el límite máximo vendrá determinado por el mayor de los siguientes valores: 120 m<sup>2</sup>, ó el 70% de ocupación máxima de la parcela.
- \* Parcelas > 250 m<sup>2</sup>, el límite máximo vendrá determinado por el mayor de los siguientes valores: 175 m<sup>2</sup>, ó el 50% de ocupación máxima de la parcela.
- \* Se admite la ocupación adicional de la planta baja siempre que no esté destinada a vivienda y no supere el 20% de la superficie que ocupe dicha planta.

**GRADO II**

- \* Parcelas de 250 m<sup>2</sup>, el 70%.
- \* Parcelas > 250 m<sup>2</sup>, el límite máximo vendrá determinado por el mayor de los siguientes valores: 180 m<sup>2</sup>, ó el 50% de ocupación máxima de la parcela.

**Art. 196.****Retranqueos.****GRADO I**

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

**GRADO II**

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

**Art. 197. Altura máxima edificable.**

En ambos Grados: Grado I y Grado II, la altura máxima y condiciones de cubierta, serán:

- a) Se fijará en 6,90 m. la altura máxima a cornisa. 7-6-99
- b) 45% pendiente máxima de cubierta.
- c) El arranque de faldón se hará sobre el plano horizontal definido por el forjado del techo de la planta alta.
- d) La altura máxima de cumbrera con respecto a la planta alta será de 3,75 metros.

**Art. 198. Edificabilidad.****GRADO I**

La edificabilidad máxima será de 1,35 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

**GRADO II**

La edificabilidad máxima será de 1,1 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

**Art. 199. Medianerías.**

En todo caso de edificaciones entre medianeras, aisladas con testeros visibles desde la vía pública deberán tratarse éstas, cuando queden al descubierto de otras edificaciones, con los materiales propios de fachada, recibiendo el mismo tratamiento que en las fachadas principales.

## NORMA 4

## CAPITULO IV. EQUIPAMIENTO GENERAL.

## Art. 200. Definición.

Hace referencia esta norma al espacio de terreno señalado en el plano de zonificación como Equipamiento Escolar (E.E.) y Comunitario (E.C.).

## Art. 201. Condiciones de Volumen e Higiénicas.

- 1.- Equipamiento escolar: En esta zona solo se podrá restaurar y ampliar los edificios existentes. Admitiéndose como máximo el número de plantas que determina la zona donde se ubiquen, con una ocupación máxima de parcela del 60% y una edificabilidad máxima de  $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- 2.- El Equipamiento colectivo existente solo se podrá restaurar sin incrementar el volumen edificado, en caso de renovación del mismo el número de plantas y altura estará determinado por la zona donde se sitúe, con una ocupación máxima del 60% y una edificabilidad máxima de  $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- 3.- En la zona calificada como Equipamiento próxima al Castillo de Coca, que actualmente se utiliza como Plaza de toros, se permite la edificación para equipamiento, siempre y cuando se haga por debajo de la rasante de la calle, con el objeto de no tapar las vistas del Castillo y su entorno.

Se ha previsto la ubicación de una estación terminal de autobuses.

## Art. 202. Condiciones de uso.

Se permiten los usos siguientes:

- \* Religioso.
- \* Escolar.
- \* Cultural y Asistencial.
- \* Espacios públicos y de recreo.

## NORMA 5

## CAPITULO V. ZONAS DEPORTIVAS.

## Art. 203. Delimitación.

Será la que figura en el Plano de Zonificación del Suelo Urbano de Coca (Z.D.), en ellas se podrán ubicar instalaciones abiertas o cerradas para la práctica deportiva.

## Art. 204. Condiciones de volumen e higiénicas.

Se fija para las edificaciones cerradas de uso deportivo las siguientes condiciones:

- 1.- Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2.- Ocupación máxima sobre parcela neta: 20%.
- 3.- Retranqueos: 3 metros.
- 4.- Altura: 2 plantas, no se especifica altura máxima.

## Art. 205. Usos permitidos y prohibidos.

- a) Deportivos.
- b) Oficinas, las propias de las instalaciones deportivas.
- c) Sanitarios, como dependencia anexa de las instalaciones deportivas.
- d) Comercial. Si kioscos.
- e) Vivienda ligada a la instalación deportiva, no mayor de 150 m<sup>2</sup>, una por instalación deportiva.
- f) Prohibidos: Todos los no permitidos.

DILIGENCIADO

7-6-99  
Agosto 18 1999  
COCA a. 4  
El



**NORMA 6****CAPITULO VI. ZONAS VERDES.****Art. 206. Definición.**

Las marcadas en los planos de estas Normas, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, con las siglas Z.V., y que se definen como sectores y áreas de uso limitado por su proximidad a las vías, y áreas destinadas a la plantación de arbolado y de jardinería para conseguir varios fines.

- \* Procurar reposo y esparcimiento de la población.
- \* Mejorar y proteger a las personas de las vías de circulación.
- \* Aislar determinadas zonas e instalaciones.

**Art. 207. Condiciones de volumen e higiénicas.**

En estas zonas sólo se permite una edificación no permanente: kioscos, bares, servicios, etc., con las siguientes condiciones:

- 1.- Edificabilidad sobre parcela neta: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2.- Ocupación máxima sobre parcela neta: 0,05%.
- 3.- Altura máxima edificación: 3 metros.
- 4.- Número de plantas: 1.
- 5.- Retranqueos a lindes y otros edificios: 10 metros.

**Art. 208. Usos permitidos.**

- a) Espectáculos al aire libre.
- b) Ferias y romerías.
- c) Deportivas, en instalaciones al aire libre.
- d) Usos prohibidos: los restantes.

7-6-79

Agosto



## NORMA 7

## CAPITULO VII. SUELO APTO PARA URBANIZAR DELIMITADO.



## Art. 209. Definición.

- 1.- Esta norma se refiere al suelo urbanizable o apto para ser urbanizado con delimitación de su ámbito con vistas a su desarrollo inmediato. El suelo urbanizable diferido se regirá por el Régimen de suelo definido en artículos anteriores.
- 2.- Las Normas Subsidiarias contemplan como Suelo Apto para Urbanizar, un Polígono Industrial "B" que se ubica a la entrada al Término Municipal y en la margen derecha de la carretera de Nava de la Asunción a Coca, con una superficie de 2,4 Ha., actualmente este último Polígono Industrial ha sido desarrollado mediante un Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en la sesión de 20 de Mayo de 1.993.
- 3.- La delimitación del sector de suelo apto para ser urbanizados aparecen reflejados en los planos de clasificación del suelo, en los que se indica la identificación del mismo.

## Art. 210. Desarrollo del suelo apto para ser urbanizado delimitado.

- 1.- El suelo apto para ser urbanizado delimitado, se desarrollará mediante Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados por estas Normas.
- 2.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a dispuesto en el TITULO SEGUNDO, Capítulo II de estas Normas, las condiciones particulares indicadas en las fichas correspondientes y al contenido del presente.
- 3.- Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector del suelo apto para ser urbanizado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al Sector.
- 4.- Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuestos en el Títulos IV y V de las Normas y a las condiciones y recomendaciones de este Título.

## Art. 211. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

*Las facultades del derecho y deberes de los propietarios de suelo urbanizable delimitado están reguladas por el artículo 5 y 18 de LSV98. Se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Legislación Vigente y el contenido de las presente Normas.*

## Art. 212. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo apto para ser urbanizado estarán obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso al Órgano urbanístico actuante:

*\* La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, de acuerdo con las determinaciones específicas de cada sector.*

\* El diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector donde se encuentran los terrenos, en los lugares que le indique el Ayuntamiento.

- 
- b) Costear la urbanización en los términos expresados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, y lo que se indique en estas Normas.
  - c) Costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye su actuación urbanística, tales como redes viarias de enlace con núcleos de población más cercana, instalaciones o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimientos de aguas, alcantarillado, saneamiento, depuradoras y cualquier otro servicio necesario, para que el suelo de la actuación urbanística quede debidamente enlazado con la estructura del municipio, en el caso de que por su proximidad se utilice la infraestructura del mismo.
  - d) Conservar y mantener la urbanización ejecutada, incluidas las conexiones exteriores necesarias, constituyendo una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, como consecuencia de la transformación del sistema de actuación, Junta de Compensación.

La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización se regirá por sus Estatutos y por lo dispuesto en la legislación urbanística, en especial el Capítulo IV del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística.

- e) *Agosto* Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su público cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.
- f) Presentar el Plan Parcial de Ordenación, en los plazos marcados por el articulado de estas Normas, excepto los Planes Parciales que gestione o promueva la Corporación, ~~contados~~ a partir de la fecha de aprobación definitiva de estas Normas, y urbanizar en los plazos que marque el propio Plan Parcial del Sector o Unidad de Ejecución.

#### Art. 213. Sistemas de Actuación.

El sistema para el desarrollo y gestión de los Planes Parciales de iniciativa privada será el de COMPENSACIÓN.

El sistema de actuación de los Sectores Industriales podrá ser de COOPERACIÓN o de EXPROPIACIÓN.

#### Art. 214. Actuaciones en suelo apto para urbanizar previas al desarrollo de los sectores.

- 1.- Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo apto para ser urbanizado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.
- 2.- En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo apto para ser urbanizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58 de la Ley del Suelo del 76 con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.
- 3.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo apto para ser urbanizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

**Art. 215. Requisitos para poder edificar.**

1.- En el suelo urbanizable delimitado, una vez aprobados por el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a los que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2.- A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de las etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Galería de servicios, si procede.
- i) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- j) Obras complementarias de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a) Red de canalizaciones telefónicas.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido la licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de

Diligencia, que extendiendo yo, la secretaria, para hacer constar que esta documentación ha sido incorporada en cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en su sesión de fecha 19 de Abril de 2000.

Coca, a 10 de Noviembre de 2000.

LA SECRETARIA

ILDEFONSO TORREÑO GOMEZ  
TÉCNICO URBANISTA. ARQUITECTO



COCA a 9





carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono y tendrán que ser aprobados por el Ayuntamiento.

- 6.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
- 7.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### Art. 216. Plazos de Ejecución del Planeamiento Parcial.

- 1.- Los Planes Parciales de iniciativa privada estarán sometidos a unos plazos de ejecución que vendrá determinado en el momento de su realización y aprobación.
- 2.- No se establece plazo para la Ejecución de los Planes Parciales correspondientes a los Sectores Industriales. Se realizarán en distintas fases a determinar por el Ayuntamiento.

#### Art. 217. Revisión de la calificación.

El incumplimiento del programa de actuación de los sectores de suelo apto para ser urbanizado, señalado en el apartado anterior determinará la obligación de revisión de las Normas Subsidiarias, revisión que se llevará a cabo en el plazo máximo de un (1) año y conllevará la descalificación del sector, salvo que se consideren circunstancias especiales de interés para la ordenación, pudiéndose cambiar el sistema de actuación por cooperación o la redacción del Planeamiento de oficio por el Ayuntamiento.

#### Art. 218. Condiciones urbanísticas para la delimitación de futuros sectores en el Suelo Urbanizable.

Los propietarios tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos, y deberán presentar ante el Ayuntamiento un Plan Parcial que justifique la viabilidad del desarrollo del sector, sus necesidades, el cumplimiento de las cesiones obligatorias, sistema de actuación u ordenación detallada del Sector. La aprobación del Plan Parcial les otorgará los mismos derechos que los propietarios de suelo urbanizable detallado.

#### Art. 219. Parámetros de desarrollo de los Planes Parciales.

- 1.- Los Planes Parciales que desarrollan el artículo anterior deberán cumplir sus determinaciones específicas y regirse por las normas generales de urbanización, contenidas en el Título Tercero de estas Normas.
- 2.- No podrán contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 30 viviendas ó 5.000 m<sup>2</sup>. por hectárea.
- 3.- En sectores residenciales se debe establecer viviendas unifamiliares con ocupación máxima del 45 %, parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>. y edificabilidad por parcela de 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>suelo. Calles mínimas de 10 metros.
- 4.- Cuando el uso predominante sea industrial o de servicios no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.

Diligencia, que extiendo yo, la secretaria, para hacer constar que esta documentación ha sido incorporada en cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en su sesión de fecha 19 de Abril de 2000.

Coca, a 10 de Noviembre de 2000.

LA SECRETARIA,

**NORMA 8.****CAPITULO XI. SUELO NO URBANIZABLE.****Art. 220. Definición.**

Se define como tal, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- 1.- Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su ejecución a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- 2.- Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.
- 3.- Se establece en consecuencia dos tipos de suelo no urbanizable, que se definen en la documentación gráfica de las normas:
  - a) Suelo no urbanizable, ordinario.(S.N.U.)
  - b) Suelo no urbanizable de protección especial.(S.N.U.E.P.), afecto a explotaciones arqueológicas, montes de utilidad pública, valle de los ríos, humedales, etc.

**Art. 221. Ámbito de aplicación.**

Estas Normas, serán de aplicación en el Ámbito Territorial, anteriormente definido, siendo también de aplicación, con carácter subsidiario, y una vez aprobadas, las Normas de Protección en Suelo no Urbanizable contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Segovia.

**SUELO NO URBANIZABLE. ORDINARIO.****Art. 222. Limitaciones urbanísticas.**

Se prohíben todo tipo de parcelación urbanística y las parcelaciones rústicas que al amparo de la unidad mínima de cultivo, impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituyen núcleo de población.

No podrán realizarse parcelaciones rústicas con dimensiones, de las parcelas, inferiores a las unidades mínimas de cultivo, que para el Municipio de COCA, según Decreto 76/84 de 16 de Agosto de la Comunidad de Castilla-León, queda establecida: 1 Has. en regadío y 4 has. en seco. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Artículo 98-B de estas Normas.

En el caso de que las actividades que se realicen en una parcelación rústica requieran u originen presencia permanente de personas, deberá justificarse que las parcelas disponen de acceso rodado, suministro de agua potable, energía eléctrica y saneamiento.

**Art. 223. Usos permitidos.**

1. Usos Normales.
  - a) Los usos normales en SNU se corresponden con los usos característicos: agrícolas, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional

de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que recoge los citados usos (Art. 20 LSV98).

- b) Se consideran, también, usos normales, aquellos que conduzcan a la mejora, conservación y/o protección de los recursos naturales, los valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora, la fauna o el equilibrio ecológico.

## 2. Usos Condicionados permitidos.

Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 9 de la LSV98.

Se permitirán:

- a) Las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias o vinculadas directamente al uso del suelo actual (agrícola, ganadero o forestal) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería e industrias vinculadas a la producción, actividades molestas, etc.

- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

## 3. Usos Condicionados autorizables.

- a) Los usos, edificaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural.

- b) Las infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales de la provincia de Segovia.

- c) Los usos ligados al ocio, acampada e instalaciones dispuestas para tal fin y actividades culturales de la población.

- d) Los vertidos de residuos sólidos.

- e) Las industrias extractivas de minerales.

- f) Usos ligados a la producción industrial, en la modalidad transformadora de los productos naturales de la zona (madera, leche, piensos, ganadería, cárnicas, etc.).

## 4. Usos Compatibles.

Son compatibles entre sí todos los usos que estas Normas no especifiquen como incompatibles. En cualquier caso, son compatibles los usos y actividades de producción ecológica (que son aquellos cuya finalidad es la defensa y el mantenimiento del medio natural y sus especies y que implican su conservación, su mejora, así como la formación de reservas naturales), las actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales que no necesiten ningún tipo de edificación y los usos que no impliquen ninguna transformación del suelo.

## 5. Usos Prohibidos y Usos Incompatibles.

- a) Quedan prohibidos todos los usos o actividades que deterioren el medio ambiente, las parcelaciones urbanísticas, la formación de núcleos de población.

- b) Los usos incompatibles son todos los demás no enunciados.

## Art. 224. Instalaciones de utilidad pública.

- 1.- Con la excepción de los usos admitidos y de las instalaciones de obras públicas, las otras actividades y construcciones sólo pueden autorizarse si tienen las características de instalación o de edificación de utilidad pública o de interés social que tengan que situarse en el medio rural.
- 2.- En todos los supuestos deberán de cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población y las condiciones de edificación.
- 3.- En la tramitación de las autorizaciones de la edificación e instalaciones de utilidad pública o interés social deberá observarse los siguiente:
  - a) Deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  - b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social. Si es el propio Municipio el que efectúa la citada declaración, deberá tramitarse de manera independiente con la apertura de un período de información pública para estos únicos efectos. También deberán de expresarse las razones en que se basa de situar la instalación en cuestión en el medio rural.
  - c) En la Memoria del proyecto se deberá de mostrar expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales del sector o a los valores paisajísticos, además de la viabilidad del proyecto.



#### Art. 225. Condiciones de la edificación.

- 1.- Condiciones generales. La implantación de cualquiera de los usos compatibles, anteriormente descritos, deberá de justificarse su ubicación en éste suelo y deberá realizar un estudio de impacto sobre el Medio, atendiendo a la vulnerabilidad del territorio en cuestión y, en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúa de la realización de éste estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones ya existentes.
- 2.- Edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria. Se consideran como tales, las que albergan actividades ~~de~~ ~~usos~~ o instalaciones al servicio de la producción agropecuaria, según los tipos que se señalan en el Artículo 162 y siguientes de éstas Normas.

Se exceptúan a éstas edificaciones del cumplimiento de ajustarse a la parcela mínima agraria; fijándose para cada tipo las siguientes:

Tipo A. (Edificaciones auxiliares, almacenes y silos). Se considera parcela mínima edificable la parcelación existente según Registro o Catastro, en su defecto, antes de la aprobación de éstas Normas y cuando la edificación propuesta no superen los 100 m<sup>2</sup> para edificaciones auxiliares y 2.500 m<sup>2</sup> para las restantes.

Tipo B. (Naves agropecuarias). Las superficies mínimas se ajustarán a las que tengan las fincas en Catastro de Rústico ó en Concentración Parcelaria anteriormente a la aprobación de estas Normas.

Tipo C. (Piscifactorías). La parcela mínima será de 20.000 m<sup>2</sup> y se ajustarán al Artículo específico de éstas Normas.

- 3.- En todo caso las edificaciones se separarán 5 metros de los márgenes de los caminos y de 3 metros a linderos. Cuando la anchura o el fondo de la finca existente sea inferior a 14 metros, o los propietarios linderos expresen documentalmente su acuerdo de construir en las medianerías se eximirá el retranqueo a linderos.

- 4.- Salvo que lo requiera el tipo de instalación, la altura de la edificación en ningún caso será superior a una planta, con altura de 3,5 metros para casetas de aperos y de 6,50 metros para almacenes, establos e invernaderos.
- 5.- Las edificaciones vinculadas a las actividades extractivas, obras públicas, actividades de utilidad pública, deportivas, acampada, vivienda familiar y producción industrial, estarán reguladas por, además de lo que dispone la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Segovia, una vez que éstas se aprueben.
- 6.- Se recomienda que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:
  - a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
  - b) En los lugares de paisaje abierto natural o las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características típicas o tradicionales en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayectos pintorescos, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

**Art. 226.****Vertederos de residuos.**

Sólo serán admisibles los vertederos controlados en lugares que no sean visibles desde las carreteras, produciéndose el vertido por bancadas, que mantengan una relación de 3:2 entre base y altura.

Por tanto, el vertedero municipal existente, incumple este artículo.

**Art. 227.****Definición de núcleo de población.**

- 1.- A los efectos de lo establecido en el artículo 94 del TRLS 76 y artículo 3 del TRLS 92 y 36 y 92 del Reglamento de Planeamiento, se considera que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de núcleo de población con viviendas familiares, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultáneamente o alternativamente, que será razón suficiente para considerar, se trata de una parcelación urbanística, y para denegar todas las licencias de obras que en su ámbito se solicitasen:
  - a) Condiciones objetivas relativas al lugar y a la parcelación del territorio.
  - b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.
- 2.- Las condiciones objetivas en relación al lugar y a la parcelación del territorio, son aquellas que al darse en él, califican la división del mismo de parcelación urbanística en lugares aislados, realizadas en una misma finca, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias colindantes, se considera que se dan estas circunstancias, cuando sobre el territorio se hayan ejecutado o se estén realizando obras de urbanización, que contengan uno o varios de los siguientes elementos:
  - a) Accesos generalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no reflejadas en los planos catastrales con anchura de rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.

- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas y luz para cada una de las parcelas, con captación y transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado.
- c) Centros deportivos, sociales, de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Utilización de los predios resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas-ganaderas.
- e) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola-ganadera.
- f) Cualquier otra circunstancia o elemento objetivo, que a juicio de la Comisión Municipal, se estimen que el territorio se está sometiendo o se ha sometido a una parcelación urbanística.

3.- Las condiciones relativas a la parcela aisladamente considerada son aquellas que evitan la posibilidad de formación de núcleos de población, considerándose como tales los siguientes:

- a) Parcela mínima, afecta a la edificación 30.000 m<sup>2</sup> netos, unificados o continuos.
- b) Se podrá inscribir en ella un círculo de 50 metros de diámetro.
- c) Edificación aislada por los cuatro costados.
- d) Retranqueos de la edificación a los límites de la propiedad: 10 metros.
- e) Ocupación máxima de la parcela por edificación 3%.
- f) Altura máxima de edificación 1 planta sobre rasante (3,5 m.).
- g) Distancia mínima entre viviendas 100 m.
- h) Edificabilidad máxima 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

Art. 228. Suelo no urbanizable de protección especial.

1. Se considera de protección especial los siguientes suelos:
  - a) Los cauces de los ríos, arroyos y acequias.
  - b) Los montes de utilidad pública, montes del Estado y particulares consorciados.
  - c) Los humedales.
  - d) Entorno de los ríos, hoces y encajamiento de los mismos.
  - e) Terrenos de cultivo o ganaderos.
  - f) Protección de infraestructuras.
  - g) Terrenos que se supone la existencia de yacimientos arqueológicos.

**Art. 229. Usos y condiciones de la edificación.**

Se prohíbe cualquier construcción, excepto refugios de montaña, para excursionistas, pastores y para el posible uso forestal, y de los "bordes" para el uso agropecuario.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, geológicos u otros culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las licencias, permisos o autorizaciones para actuar en ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades competentes para su protección y, en todo caso, del órgano autonómico con competencia sobre Ordenación del Territorio que decidirá sobre la posibilidad de realizar actuaciones.

**Art. 230. Condiciones referentes a las Industrias y Edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable.**

Los usos y edificaciones actuales que resulten disconformes con las Normas Subsidiarias, no serán calificadas como fuera de ordenación, con los efectos del artículo 137 de la Ley del Suelo, hasta que la revisión de las Normas, o los Planes Parciales o Especiales que se aprueben, no contemplen su remodelación o expropiación.

En consecuencia, se admitirán las obras de consolidación, conservación, reparación y modernización de las condiciones higiénicas y ambientales y las que tiendan a suprimir o reducir los efectos molestos, nocivos, insalubres y peligrosos de las instalaciones industriales.

Caso de destrucción de las edificaciones o cesación del uso, la nueva edificación o uso deberá ajustarse totalmente a estas Normas.

En Suelo No Urbanizable las edificaciones e instalaciones existentes, podrán ampliarse, como máximo hasta un 25% de la superficie construida en la fecha de aprobación del Planeamiento, sin alterar el uso actual y la altura máxima fijada en estas Normas.

En cuanto a las industrias existentes se establecen las siguientes condiciones:

- a) De admisión posibilidad de ampliación de un 50% de la edificación existente, antes de la aprobación de éstas Normas, siempre que se destine a industrias.
- b) Edificabilidad de 1 metro cuadrado cada 2 metros cuadrados de suelo.
- c) Retranqueos mínimos a linderos de 10 metros.
- d) Cambio de uso siempre que sea sobre las mismas edificaciones existentes, antes de la aprobación de éstas Normas.

7-6-99

Agosto

1999



**Art. 231. Protección de comunicaciones y servicios.**

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

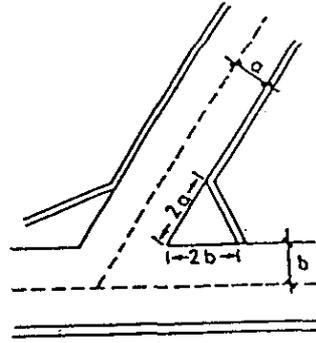
| CLASE DE LÍNEA  | De la const. a la arista exterior | De los cerramientos |        |
|---|-----------------------------------|---------------------|--------|
|   |                                   | a arista            | al eje |
| 1. Carreteras y caminos:  |                                   |                     |        |
| - Nacionales.   | 25 m.                             | 8 m.                | --     |
| - Comarcales y locales.   | 18 m.                             | 8 m.                | --     |
| - Provinciales.   | 18 m.                             | 3 m.                | --     |
| - Municipales.  | 18 m.                             | --                  | 4 m.   |
| - Distribuidores primarios (en proyecto)  | 25 m.                             | --                  | --     |
| 2. Líneas férreas.  | 20 m.                             | 5 m.                | --     |
| 3. Cauces fluviales (máxima avenida).   | 20 m.                             | 3 m.                | --     |
| 4. Líneas eléctricas.   | 5 m.                              | --                  | --     |
| 5. Canales y conducciones de agua.  | 5 m.                              | 7-6-99              | --     |
| 6. Instalaciones insalubres (estaciones depuradoras, crematorios y vertidos sólidos). | 80 m.                             | --                  | --     |

*Agosto*

**DISTANCIA DE LOS LIMITES EXTERIORES DE LAS ZONAS A LA ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN**

| Tipo carretera | Domin. público | Servidumbre | Afección | Línea edif. |
|----------------|----------------|-------------|----------|-------------|
| Nacional       | 3 m.           | 8 m.        | 50 m.    | 25 m.       |
| Prov. y Mun.   | 3 m.           | 8 m.        | 30 m.    | 18 m.       |

- 3.- En los cruces y bifurcaciones, las distancias mínimas de los cerramientos serán las definidas por los lados de un triángulo, dos de cuyos lados están formados por las líneas que se cruzan y con una longitud, medida desde el punto de intersección de dichas líneas, igual al doble de las distancias respectivas establecidas en el cuadro anterior (referidas al eje) y el tercer lado formado por una recta que une los puntos extremos.



Para ejecutar en la llamada "Zona de afección" de las carreteras (equivalente a una franja de 50 metros de ancho a cada lado de las carreteras Nacionales o de 30 metros de las restantes carreteras, líneas férreas, cauces y canales) cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa licencia del Órgano administrativo del que dependa la carretera, línea férrea, cauce o canal.

#### Art. 232

#### Protección Especial por su Interés Paisajístico.

Los enclaves del Término Municipal donde se ubiquen Iglesias, Ermitas y Cementerios serán protegidos y se indican las siguientes medidas específicas para conservar y mejorar el suelo en función de su valor histórico y paisajístico e integración y mantenimiento de su entorno.

##### 1.- Protección a la edificación.

- No se podrán construir edificios anejos.

- Se permiten obras de restauración, conservación o mejora, ya sean exteriores o interiores, que no desvirtúen su carácter histórico, artístico o estético, debiéndose conservar al máximo los elementos auténticos, tanto ornamentales como estructurales y resaltar de forma ostensible, lo que prevalezca en su antigüedad respecto de lo nuevo. Será necesario informe favorable previo de la Comisión del Patrimonio en las obras a realizar en todas ellas y en los terrenos colindantes.

Sólo se permiten obra nueva de edificación permanente, si se hace bajo rasante y no se desvirtúa la topografía actual, con el único y exclusivo uso de equipamiento público para mejora del edificio existente y con carácter no lucrativo.

- Se permiten construcciones exentas con carácter provisional, en los días de romería, sin que se constituya un derecho ni se perjudique a terceros.

- Para cualquier construcción, se exige la correspondiente licencia municipal, igual que para el Suelo Urbano.

##### 2.- Protección del entorno:

- En ningún caso se podrá talar las masas arbóreas existentes dentro del enclave.

- Sólo se podrá aumentar el arbolado con las mismas especies que existan, poniendo especial atención en no anular o entorpecer las perspectivas básicas que actualmente se contemplan.

- 3.- La protección especial por su Interés Forestal, se da a extensas áreas de propiedad municipal, donde la vegetación y masas arbóreas aconsejan su preservación total y u acrecentamiento, especialmente en riberas, arroyos, sotos y Montes de Utilidad Pública. En ellas se protegerán y conservarán las masas arbóreas, prohibiéndose el

talado del arbolado, salvo en caso de enfermedad o envejecimiento, en que deberá sustituirse por otro de la misma especie y similares características o salvo explotación autorizada. También se requerirá autorización municipal expresa para cambiar alguna especie o para la plantación de nuevas.

### Art. 233 Protección Arqueológica de terrenos no urbanos.

#### 1.- Base legal.

- Ley 16/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español: Título V y, en especial, Artículos 41.3, 42.3 *in fine*, 43 y 44.

- Decreto 37/1.985, de 11 de Abril, sobre Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

- Decreto 58/1.994, de 11 de Marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

#### 2.- Zonas arqueológicas declaradas o incoadas:

Cualquier tipo de actuación en zonas incoadas o declaradas Bienes de Interés Cultural con categoría de Zona Arqueológica precisa de autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio de Segovia.

#### 3.- Yacimientos arqueológicos catalogados:

a) Cualquier tipo de obra o movimientos del terreno que pretenda realizarse en las zonas donde se localizan yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio de Segovia, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueren precisos. Siendo de Especial Protección los Yacimientos de los Cinco Caños, la Tierra de Pizarras, Los Azafranales y El Cantosal.

b) En el Anejo número 2 de la Documentación de las Normas se aportan unas fichas del inventario arqueológico del Término Municipal de Coca, acompañándose un plano a Escala 1/25.000 de localización general.

#### 4.- Actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

a) Apertura de caminos y viales: Carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.

b) Movimientos de tierra de cualquier tipo: Minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.

c) Grandes rotulaciones: Repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.

d) En general, cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, que precisan, además, de autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio.

e) Descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal como se contempla en la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español (Art. 41.3). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Segovia.



**Art. 234. Protección de Vías Pecuarias.**

1.- Base Legal:

- Reglamento de Vías Pecuarias de 23 de Diciembre de 1.944.
- Decreto 1.256/1.969 de 6 de Junio.

2.- Las Vías Pecuarias que afectan al Término Municipal, quedan reflejadas en la documentación gráfica de las Normas.

3.- Todo tipo de actuación que afecte a las Vías Pecuarias deberán obtener el informe previo y favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León (Sección de la Protección de la Naturaleza de Segovia).



7.6.99

Agosto 1999



**TITULO SÉPTIMO. NORMATIVA SECTORIAL****CAPITULO I.****Art. 235. Definición.**

A continuación se expone la actual Normativa Sectorial de Obligado Cumplimiento, que incide más directamente en el Municipio de COCA.

**Art. 236. Suelo afectado por la Ley y Reglamento de Carreteras.**

## 1.- Legislación específica:

\* Ley de Carreteras 25/1.988 de 28 de Julio.

\* Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/1.994.

## 2.- Zonas afectadas:

a) Zonas de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, arcenes, cunetas y aristas exteriores de la explanación, más una franja de 3 metros de anchura a ambos lados de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera y con una anchura de 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.

c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitados interiormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, situadas a una distancia de 50 metros en las carreteras de las redes nacionales y de 30 metros en el resto, medidas desde las citadas aristas.

d) Líneas de edificación: Situadas al margen de la zonificación anterior, se ubica en carreteras de la red nacional a 25 metros de la arista exterior de la calzada y a 18 metros en el resto de las carreteras. No obstante pueden reducirse excepcionalmente las distancias anteriormente citadas, previo informe favorable del MOPT, siempre y cuando queden garantizadas la ordenación de las márgenes de las carreteras y el control de sus acceso.

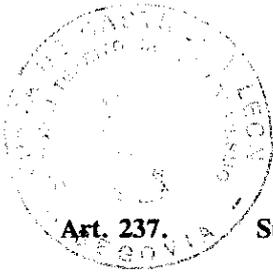
## 3.- Usos:

a) En la zona de dominio público se permiten edificaciones e instalaciones de acuerdo con la normativa específica, permitiéndose así mismo cultivos que no quiten la visibilidad. Prohibiéndose la implantación de árboles.

b) En la zona de servidumbre, se reducen los usos del suelo a usos compatibles con la seguridad vial y la sujeción de tales usos a la Licencia previa del Organismo Administrativo del que dependa la carretera. Se prohíbe la publicidad.

c) En la zona de afección se permiten determinados usos, previa autorización del Órgano Administrativo de quién dependa la carretera, sin perjuicio de las competencias concurrentes, como puedan ser las municipales. Se prohíbe la publicidad permitiéndose los trabajos agrícolas.





d) "El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como zona verde o de reserva vial, con las limitaciones en el uso propias de éste tipo de suelo, no pudiendo en modo alguno construir en él obras de urbanización, pero si realizar las de mera conservación".

e) La línea de edificación será siempre exterior a la zona de servidumbre.

**Suelo afectado por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.**

Ley 2/1.990, de 16 de Marzo, de carreteras de la Comunidad de Castilla y León. (B.O.C. y L. N° 67, de 4 de Abril de 1.990).

Por lo que afecta al suelo urbano, se transcriben a continuación los artículos 26,27 y 28 de la citada Ley:

**CAPITULO IV. TRAVESÍAS Y TRAMOS URBANOS.**

*Art. 26. 1. Se consideran tramos urbanos de las carreteras aquellos que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.*

*2. Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de las márgenes.*

*Art. 27. 1. En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho órgano titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.*

*2. En las travesías de carreteras corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situadas en las zonas de servidumbre o afección.*

*3. En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgan asimismo los Ayuntamientos, si bien cuando no estuviera aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico deberán aquellos recaer, con carácter previo, informe del órgano titular de la carretera.*

*Art. 28. 1. La conservación y explotación de los tramos de carreteras que discurran por suelo urbano corresponderá a la entidad de los mismos.*

*2. Las carreteras regionales o provinciales, o tramos determinados de ellas, se entregarán a los Ayuntamientos respectivos en el momento en que adquieran las condiciones de vías exclusivamente urbanas. El expediente se promoverá a instancia del Ayuntamiento, de la Diputación Provincial o de la Consejería de Fomento cuando exista acuerdo entre el órgano cedente y el cesionario.*

**Art. 238. Suelo afectado por la Legislación de líneas de energía eléctrica.**

1.- Legislación específica:

\* Ley de 18 de Marzo de 1.966, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

\* Reglamento de 18 de Marzo de 1.966, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

\* Reglamento de 28 de Noviembre de 1.968, sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

2.- Zonas afectadas:

a) Bosques, árboles y masas de arbolado. Se deben situar a una distancia de la línea de:

1,5 + U (KV) / 100 metros; con un mínimo de 2 metros.

b) Edificaciones. Sobre puntos accesibles a las personas:

3,3 + U (KV) / 100 metros; con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a las personas:

3,3 + U (KV) / 100 metros; con un mínimo de 4 metros.



**Art. 239. Suelo afectado por la Legislación sobre defensa del paisaje, de la flora y de la fauna.**

1.- Legislación específica:

\* Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957.

\* Reglamento para la aplicación de la Ley de Montes. Decreto 485/1.962 de 22 de Febrero.

\* Ley de Espacios Naturales de Castilla y León 8/1.991 de 10 de Mayo.

\* Reglamento para la aplicación de la Ley de Espacios Naturales Protegidos. Real decreto 2.676/1.977, de 4 de Marzo.

2.- Zonas afectadas:

2.1. Por la Ley y Reglamento de Montes: Podrán ser declarados de utilidad pública, los montes públicos en que concurren alguno de los supuestos siguientes:

a) Que estén emplazados en las cabeceras de las cuencas hidrográficas.

b) Que en su estado actual o repoblados, actúen como reguladores eficaces, en las grandes alteraciones, del régimen de aguas de lluvia.

c) Que eviten desplazamientos de tierras o rocas, sujeten o afirmen los suelos sueltos, protejan: Poblados, cultivos, canalizaciones o vías de comunicación.

d) Que consistan en masas de árboles o terrenos forestales que dadas sus condiciones de situación en el área sea preciso conservar o repoblar, por su importancia económica y física ambiental.

2.2 Por la Ley y Reglamento de Espacios Naturales Protegidos, se establecen las medidas de protección y tramitación para declarar:

\* Reservas integrales de interés científico.

\* Parques nacionales.

\* Parajes naturales de interés nacional.

\* Parques naturales.

**Art. 240. Suelo afectado por la Legislación de Vías Pecuarias.**

1.- Legislación específica:

\* Reglamento de Vías Pecuarias de 23 de Diciembre de 1944.

\* Decreto 1.256/1.969 de 6 de Junio.



**Art. 241. Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.**

Quedarán sometidas a la Ley 5/1.993, de 21 de Octubre, de actividades clasificadas, establecida por la Junta de Castilla y León, publicada en el BOCyL, nº 209, de 29 de Octubre y que ha sido desarrollado por el Reglamentado aprobado por el Decreto 3/1.995, de 12 de Enero (BOCyL número 11, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros o de vibraciones.

El Artículo 2º de la Ley, establece las Actividades e Instalaciones sometidas a la Ley: "Quedan sometidas a la presente Ley todas las actividades o instalaciones, que se denominarán clasificadas, incluidas sin carácter limitativo en la relación siguiente:

- a) Nucleares y radioactivas.
- b) Extractivas y de transformación.
- c) Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas vapor y agua caliente.
- d) Depuración de aguas residuales.
- e) Captación y potabilización de aguas.
- f) Mataderos, explotaciones agroganaderas, piscifactorías y núcleos zoológicos.
- g) Industria química y de refino.
- h) Industrias en general, incluso talleres.
- i) Almacenamiento de combustibles, objetos o materiales con riesgo de incendios o explosión.
- j) Garajes y aparcamientos para vehículos y estaciones de servicio. Depósito de chatarra.
- k) Comercio de alimentación en general.
- l) Servicios en general.
- ll) Hostelería.
- m) Espectáculos públicos y recreativos.
- n) Emisión o manipulación de organismos patógenos.
- ñ) Tratamiento, recuperación y eliminación de residuos.

**Art. 242. Normas Urbanísticas reguladoras del Sistema General Ferroviario (Ley 16/1987, de 30 de Julio de Ordenación de los Transportes Terrestres. L.O.T.T.).**

1.- Artículo 1.- Régimen Legal específico.

*Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de Julio de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87 y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.*

*Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:*

**2.- Artículo 2.- Definición.**

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

- La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a los talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

**3.- Artículo 3.- Condiciones generales de uso.**

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el punto 1.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

**4.- Artículo 4.- Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios.**

1. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

**5.- Artículo 5.- Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.**

1. En ésta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario, directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; vivienda de familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes de ferrocarril y equipamientos para el uso del personal de servicio.
2. Su edificabilidad no será superior a 0,70 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s., con una ocupación máxima en planta del 50%.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

**6.- Artículo 6.- Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario.**

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).
2. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

7.- Artículo 7.- Aparcamiento.

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

8.- Artículo 8.- Condiciones de Desarrollo.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

9.- Artículo 9.- Licencias de obras.

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan General, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artº. 179 de la L.O.T.T.

10.- Artículo 10.- Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de Septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

**Zona de dominio público:** explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

**Zona de servidumbre:** desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.

**Zona de afección:** desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

**La zona de dominio público:** En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

**La zona de servidumbre:** En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

**La zona de afección:** Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

**II.- Artículo 11.- Otras condiciones de las ordenaciones colindantes.**

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.
2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.
3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario ~~establecerán~~ <sup>establecerán</sup> a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso implique la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la LO.T.T.).

Coca, Diciembre de 1998  
Por el Equipo Redactor

Fdo. Ildefonso Torreño Gómez

Arquitecto  
Técnico Urbanista



Diligencia, que extendido ya, la secretaria para hacer constar que esta documentación ha sido incorporada en cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en su sesión de fecha 19 de Abril de 2000. Coca, a 10 de Noviembre de 2000. LA SECRETARIA