

MEMORIA



REVISION DEL PLAN DE ORDENACION DE LA VILLA DE COCA.-

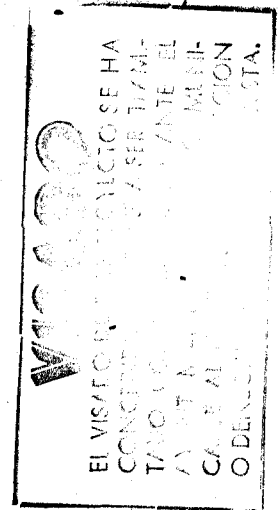
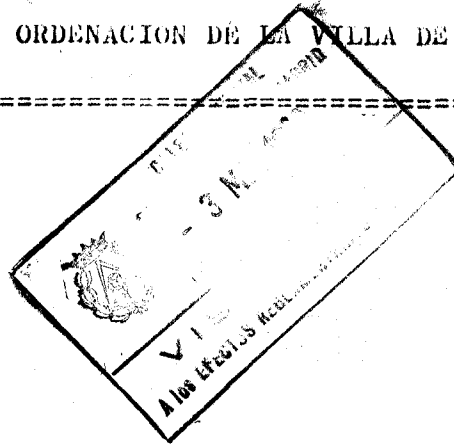
MEMORIA

1.-INTRODUCCION.-

Existe actualmente en Coca una gran demanda de suelo urbanizado ya que es una de las pocas localidades de la - provincia que mantienen un ritmo creciente de desarrollo. Esta - demanda está frenada por las limitaciones que impone el Plan de Ordenación Vigente, redactado en 1.955 y desbordado desde hace varios años. La reforma de la Ley del Suelo imponiendo un mayor control urbanístico ha venido a reafirmar la necesidad de revisar el Planeamiento existente adaptandolo tanto a la nueva Ley como a las necesidades reales de la localidad.

2.-DESCRIPCION INFORMATIVA.-

2.1.- GEOGRAFIA.- El termino Municipal de Coca está situado en el extremo Oeste de la provincia y su Casco Urbano dista 51 Km., de la capital.





Tiene una extensión de 7.265 Has y limita con los términos de Villaverde y Fuente el Olmo de Iscar, Samboal, Navas de Oro, Nava de la Asunción, Santiuste de San Juan Bautista, Fuente de Santa Cruz y Villeguillo.

El territorio que abarca el término municipal es sensiblemente llano, interrumpido únicamente por el profundo valle que marcan los ríos ~~Villaverde~~ y Eresma cuya confluencia se produce en el extremo norte del Casco urbano de Coca y que cruzan el término de Sur a Norte.

2.2.- COMUNICACIONES.- Cruzan el término municipal de Coca varias carreteras provinciales que la unen con las comarcas próximas y las carreteras nacionales Madrid-Gijón y Madrid- La Coruña.

En dirección Sur-Norte atraviesa el término la línea de ferrocarril Segovia-Medina del Campo, con estación en Coca y apeadero en Ciruelos de Coca.

2.3.- POBLACION.- Es Coca uno de los pocos municipios de la provincia que mantiene un ritmo creciente de población desde principios de siglo, siendo su población de hecho actual, según el último censo, de 2.196 habitantes.

2.4.- ECONOMIA:- La principal riqueza del término la constituyen los extensos bosques de pino resinero que cubren el territorio,



siendo escasos los terrenos de cultivo si exceptuamos las vegas de los rios antes citados dedicadas a huertos.

Por sectores productivos, el mayor porcentaje de población activa trabaja en el sector de los servicios siguiendo en importancia la actividad forestal e industrial y en su ultimo lugar la agricultura y ganadería.

Existen en Coca diversas industrias, entre las que cabe destacar una fábrica de derivados de la resina, una fábrica de tubos metálicos y calderería y una destilería de licores.

2.5.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EXISTENTES.-

Cuenta Coca con

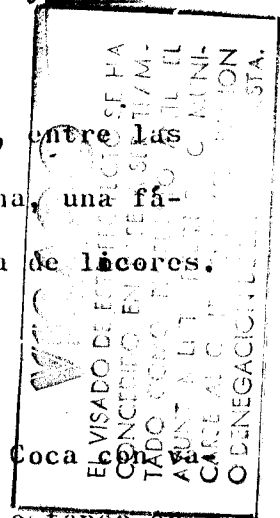
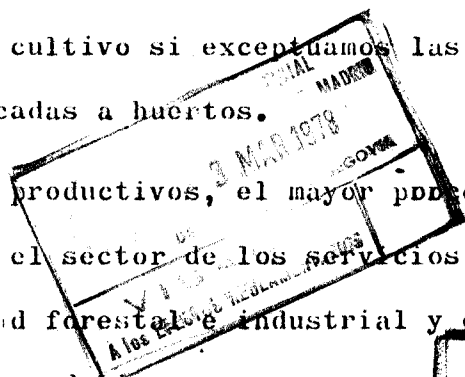
varias escuelas de E.G.B., con un total de 518 alumnos, estando en construcción un nuevo Colegio estatal de 16 unidades; Instituto de Enseñanza Media con 346 alumnos, y una escuela de Capataces Forestales instalada en el Castillo.

Dotaciones sanitarias: cuenta con un centro rural de higiene y médico titular, farmacia y un hospital-asilo con catorce camas.

Instalaciones deportivas : existe un completo complejo polideportivo con piscinas, campo de futbol, fronton y pista polideportiva.

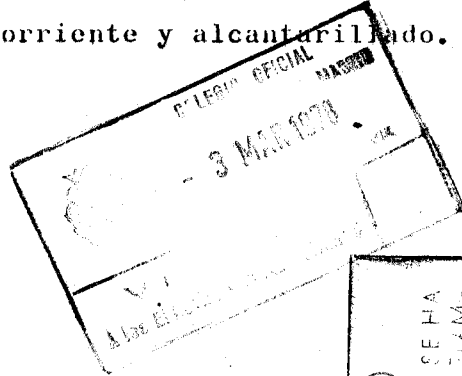
Otras instalaciones: existen varias cafeterías, restaurantes, residencia de viajeros, sala de fiestas y cine, jardines públicos etc.

... //



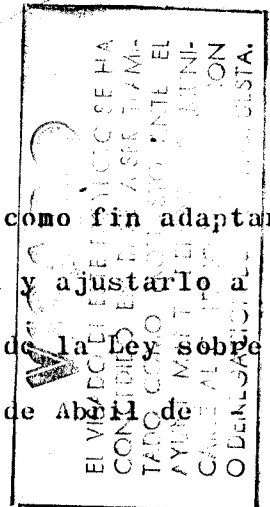


Servicios urbanísticos: prácticamente todas las calles cuentan con pavimentación y alumbrado público, y todas las viviendas están dotadas de agua corriente y alcantarillado.



3.- PREVISIONES DEL PROYECTO.-

La revisión que se pretende tiene como fin adaptar el planeamiento vigente a la realidad actual de Coca y ajustarlo a las determinaciones que contiene el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado el 9 de Abril de 1.976 (Real Decreto 1.346/1.976).



3.1.- Suelo Urbano.- En la documentación gráfica del proyecto se define su perímetro de acuerdo con el artículo 12.2.1, de la Ley antes citada, con distinción de dos zonas:

3.1.1.- Casco antiguo: Esta formado por el primitivo núcleo de la población. La edificación es cerrada y existe diversidad de usos.

Sus condiciones de volumen, usos, etc quedan definidos en las Ordenanzas y Normas Urbanísticas que complementan la documentación de este trabajo.

En esta zona se ha respetado el trazado viario actual con alguna modificación de alineaciones necesaria para mejorar las condiciones viarias y de volumen de las manzanas afectadas.

...//



3.1.2.- ENSANCHE.- Esta formado por edificaciones de mas reciente construcción que rodean al Casco antiguo. Su densidad es menor y en las zonas construidas las edificaciones existentes son de tipo abierto.

En esta zona se han incluido todos los terrenos que por disponer de los servicios urbanisticos generales de la población pueden tener la calificación de solar, de acuerdo con el artículo 78 del texto Refundido de la Ley del Suelo.

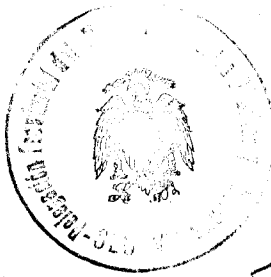
3.1.3.-SUELO URBANIZABLE La posible expansión de la población solo puede hacerse al sur del caso antiguo y ambos lados de la carretera de Nava de la Asunción, ya que hacia el Norte los cauces de los rios Eresma y Voltoya suponen una barrera casi infranqueable.

Por ello, y teniendo en cuenta la superficie de suelo urbano disponible y el posible crecimiento de la población, se han incluido dos sectores del suelo urbanizable los extremos Este y Oeste del perimetro urbano que se define en el proyecto.

Se han incluido así mismo dos poligonos de suelo industrial, uno junto a la estación del ferrocarril y otro en el limite con el termino municipal de Nava de la Asunción junto a la carretera y muy proximo a la linea ferrea.

Estos dos poligonos quedan completamente definidos en los distintos planos del proyecto.

EL VISADO DE ESTE DISEÑO ES RESPONSABILIDAD DEL INGENIERO QUE LO ELABORA. EL CONGRESO EN SESIONES ORDINARIAS DE MAYO DE 1954. A LA COMISION DE URBANISMO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO. COORDINACION DEL DISEÑO.



3.1.4.- SUELO NO URBANIZABLE,-

Esta formado por todos los terminos del termino municipal no incluido en los apartados anteriores y que son exteriores a los limites del suelo urbano y urbanizable definidos en la documentación grafica.

RECIBO OFICIAL
3 MAR 1978
EFECTOS REALES

Segovia, Octubre de 1.977

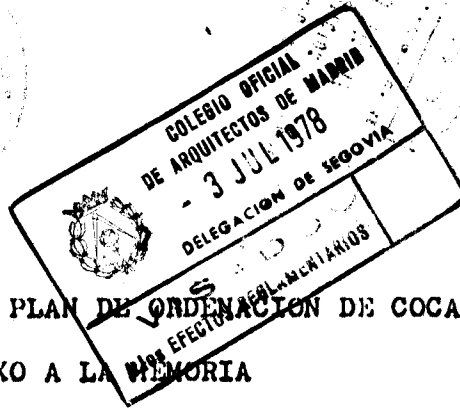
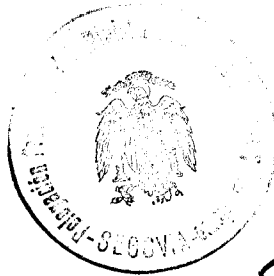
ARQUITECTOS,

Pedro Escorial

Fdo.:

Luis Llorente.

EL VISADO DE ESTE PROYECTO HA CONCLUIDO EN EL AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA EL DIA 03 DE OCTUBRE DE 1977. O DENEGACION DE VISA.



REVISION DEL PLAN DE ORDENACION DE COCA
ANEXO A LA MEMORIA

DETERMINACIONES DEL PLAN

De acuerdo con los apartados del artículo doce del Texto Refundido de la Ley del Suelo, para el Plan de Ordenación de Coca que se revisa, se establecen las siguientes determinaciones:

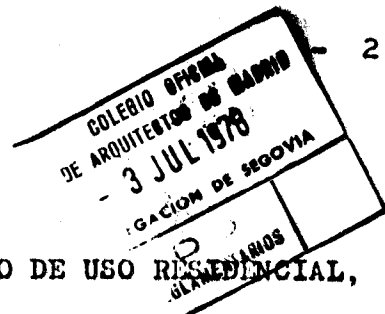
1.a) Clasificación del suelo y sus superficies

El término municipal queda clasificado en

a.1) Suelo urbano, con 109,08 Has, que se distribuyen de la siguiente manera:

Suelo urbano de Coca	88,08 Has.
Suelo urbano de Ciruelos de Coca	11,22 "
Suelo urbano de Villagonzalo de Coca	15,78 "

a.2) Suelo urbanizable.-- Conforme a los artículos 77 y 79 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y de acuerdo con las posibilidades de desarrollo del municipio, se establece una sola categoría de suelo urbanizable: el suelo URBANIZABLE NO PROGRAMADO, cuya situación se define en la documentación gráfica, y con dos tipos:



- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DE USO RESIDENCIAL, inmediato al Suelo Urbano y con una superficie de 25,66 Has.
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DE USO INDUSTRIAL, delimitado en dos polígonos separados del Suelo Urbano y con una superficie total de 67,75 Has.
- a.3) Suelo no urbanizable, que comprende el resto del término municipal no incluido en apartados anteriores y con una superficie total de 7.063,1 Has.

1.b) Estructura general del territorio

Se define en la documentación gráfica del proyecto de Revisión.

En particular, los espacios libres y zonas verdes contenidos en el Plan son los siguientes:

- En suelo urbano: 44.040 m². Teniendo en cuenta que la población actual es de 2.196 habitantes, -- existe una proporción de 20,05 m² por habitante, superior a los 5 m²/hab. mínimos que establece la Ley del Suelo.
- En suelo urbanizable no programado: 41.520 m² sobre una superficie total de 256.600 m² y con independencia del diez por ciento de zonas verdes de la totalidad de la superficie que se ordene mediante Planes Parciales



1.o) PROGRAMACION DEL DESARROLLO DEL SUELO

Se fijan dos etapas de cuatro años para la realización de las previsiones contenidas en el proyecto.

De acuerdo con los programas municipales de actuación urbanística, en función de la demanda para los distintos tipos de suelo y de las posibilidades existentes de promoción privada, se realizarían en la primera etapa:

- Redacción del Programa de Actuación Urbanística para la ordenación y urbanización del Polígono Industrial "A", en las inmediaciones de la estación de FF.CC. de Coca, ya que actualmente existe demanda de suelo en este Polígono y es el que mejores condiciones tiene para su desarrollo.
- Redacción del Programa de Actuación Urbanística para la ordenación y urbanización del Sector B del Suelo No Programado de Uso Residencial ya que es la zona de expansión natural del actual Casco Urbano y se han realizado ya gestiones en este sentido por parte de promotores privados.
- Urbanización del Sector II del Ensanche por concurrir las mismas circunstancias descritas en el epígrafe anterior y por haberse realizado ya gestiones de promoción, tanto pública como privada.



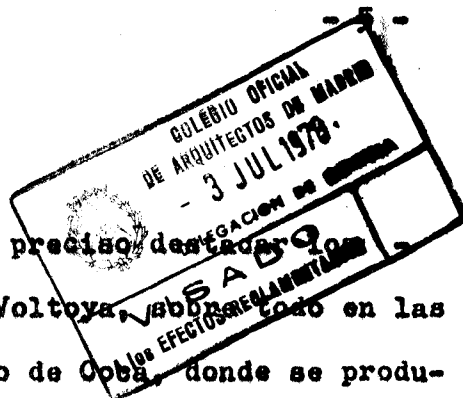
En la segunda etapa se realizarán los Programas Actuación Urbanística, Estudios de Detalles y urbanización del resto de las zonas definidas en el Plan que requieran estas actuaciones, y siempre que se haya cumplido la programación de la primera etapa y no concurren circunstancias que aconsejen proceder a la revisión de la Programación del Desarrollo del Plan o del propio Plan.

1.d) MEDIDAS DE PROTECCION

Existen en Coca varios elementos arquitectónicos de interés histórico o artístico que quedan sometidos a especial protección. Estos elementos son: el Castillo, pieza importante en la arquitectura civil mudejar y en el que se han realizado obras de restauración en distintas épocas, la Iglesia Parroquial, con interesantes elementos góticos, los restos de la muralla en la parte Sur del Casco Antiguo, y la torre de San Nicolás, que si bien carece de interés artístico, es un elemento singular en el paisaje urbano de la villa y debe ser conservado.

En estos elementos descritos no podrán realizarse obras sin autorización de los Organismos competentes, así como en el área de protección de los mismos definida en la documentación gráfica.

Como elementos paisajísticos interesantes den-

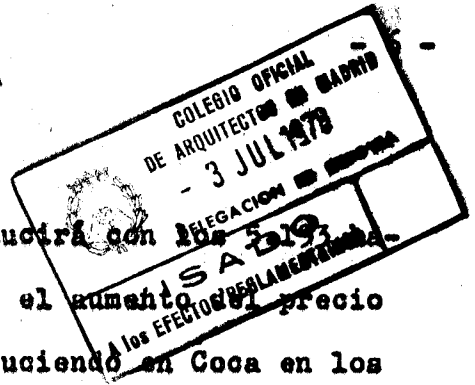


tro del término municipal es preciso destacar los valles de los ríos Eresma y Voltoya, en las proximidades del Casco Urbano de Coca, donde se produce la confluencia de los dos ríos. Pero dado que la mayor parte del terreno que abarcan estos valles pertenecen a la Comunidad de Villa y Tierra de Coca, no se considera necesario establecer especiales medidas de protección.

1.e) REVISION DEL PLAN

La población actual de Coca es de 2.196 habitantes en 847 viviendas sobre una superficie de 40 Has (en las que estan incluidas unicamente el Casco Antiguo y las zonas del ensanche edificadas en mas de dos terceras partes). Esto nos dá una densidad media de 21,17 viviendas por hectarea, 2,6 habitantes por vivienda y 54,9 habitantes por hectarea.

Teniendo en cuenta que en el Plan se incluyen 73,1 hectareas de suelo urbano(sin incluir zonas verdes ni zona deportiva) y 21,5 hectareas de suelo urbanizable (sin incluir igualmente las zonas verdes) considerando las densidades medias obtenidas anteriormente se llegaria a la saturación del suelo urbano cuando la población alcanzara los 5.193 habitantes (producto de la suma de la superficie en hectareas del suelo urbano y urbanizable por el número actual de habitantes por hectarea).



Esta saturación no se producirá con habitantes ya que, evidentemente, el aumento de los solares que se está produciendo en los últimos años hará que la densidad de edificación aumente.

No obstante se establecen como condiciones de revisión del Plan de Ordenación las siguientes:

- 1º Cuando la población alcance los 5.000 Habitantes.
- 2º Cuando se presenten circunstancias no previstas en el Plan y que aconsejen su revisión.

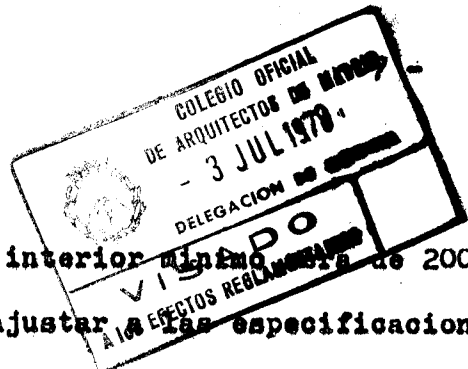
2.-CARACTERISTICAS DE LAS REDES DE SERVICIOS.-

En los sectores del Suelo Urbano definido en el Plan en los que no existen todos o algunos de los servicios urbanísticos generales de la población, estos se relacionan asociándose a las siguientes características:

2.1. Alcantarillado:

Material : Tubería de cemento centrifugado con empalmes mediante corchetes y sobre cama de hormigón de diez centímetros de espesor.

Pendiente: La pendiente mínima de los conductos de alcantarillado será del 1%.



Diametros: El diametro interior minimo de 200 mm debiendose ajustar a las especificaciones contenidas para cada uno de los sectores en el plano de servicios incluido en la do cumentación grafica.

Otras especificaciones: En la cabecera de cada ramas se instalará una camara de descarga automatica registrable desde el exterior.

El enlace con la red actual se realizará mediante pozos de registro con un diametro minimo de 0,80 m, dotados de pates d de hierro fundido y tapa del mismo material.

2.2.- Abastecimiento de agua

Se realizará mediante tuberia de presión de fibrocemento con unión elastica (tipo Gibault) de clase C (15 atmosferas de presión de prueba) y con los diametros definidos en el plano de servicios contenido en la documentación grafica.

En los puntos altos de la red se instalaran valvulas de ventosa, y en los puntos bajos se colocaran llaves de descarga.



2.3.-Energia Electrica.-

Las lineas de distribución seran enterradas, los conductores iran protegidos por tuberia de cemento o fibrocemento.

Se permitira la distribución en baja tensión mediante lineas aereas adosadas a muros. No se admitira en ningun caso la distribución dentro del Casco Urbano mediante postes aislados.

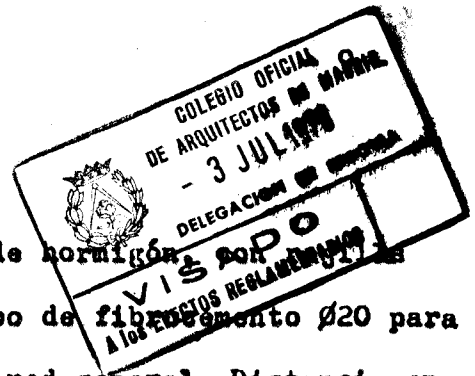
En todo caso deberan cumplirse los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

3.-EVALUACION ECONOMICA

Coste por Ml. de las obras de urbanización en los distintos tipos de calles incluidas en las redes de servicios y con las siguientes características:

Calles de 12 metros

- Pavimento : losa de hormigón apisonado de 15 cms de espesor sobre base de grava compactada de 20 cms de espesor.
- Aceras : de 1,50 m., de anchura a ambos lados de la calle con losetas de cemento prensado sobre solera de hormigón de 10 cms de espesor y bordillo de granito



- Imbornales : prefabricados de hormigón metálicas y tubo de fibrocemento Ø20 para acometida a la red general. Distancia entre imbornales: 50,00 m,
- Colector de aguas residuales de 300 mm, y de las características definidas en el apartado 2.
- Red de agua con tubería de fibrocemento de Ø100 y de las características definidas en el apartado 2.
- Alumbrado público mediante luminarios murales con lámpara de vapor de mercurio con una intensidad media de lux.

COSTE POR M.L. : 27.200 Pts.

LONGITUD TOTAL A EJECUTAR : 1.580 m.

COSTE TOTAL DE LA EJECUCION : 42.976.000 Pts.

Calles de 10 metros

Con aceras de 1,25 m, en ambos lados. Las mismas características de pavimentos, alcantarillado, alumbrado etc, definidas para calles de 12,00 metros.

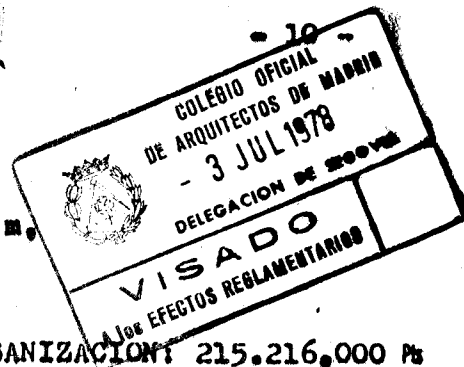
COSTE POR M.L. : 22.600,00 Pts

LONGITUD TOTAL DE CALLES: 7.100 m,

COSTE TOTAL DE LA EJECUCION: 160.460.000,00 Pts

Calles de 8,00 metros

Con aceras de 1,00 m, en ambos lados. Pavimentos, alcantarillado, alumbrado, etc, con las mismas características que en las calles de 12,00 m.



COSTE POR M.L. : 19.000,00 ₧

LONGITUD TOTAL DE CALLE : 6,20 m.

COSTE TOTAL: 11.780,00 ₧

COSTE TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION: 215.216,000 ₧

4.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

4.1.- Usos incompatibles.

Para las clase de suelo urbanizable definidos en el Plan se establecen las siguientes limitaciones :

- En suelo urbanizable no programado de uso residencial

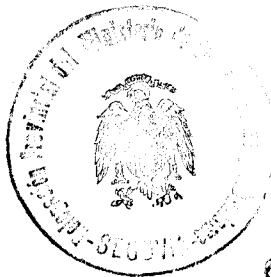
El uso se ajustará a las condiciones definidas en el artículo 50 de las Normas Urbanísticas, no pudiéndose establecer ningun otro uso.

- En suelo urbanizable no programado de uso industrial.

El uso se ajustará a las condiciones definidas en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas, siendo incompatible cualquier otro uso no definido en dicho artículo.

5.-SUPERFICIE MINIMA DE ACTUACION.-

Los Programas de Actuación Urbanística que se redacten para ordenar y urbanizar el Suelo Urbanizable no Programado definido en el Plan comprenderan como mínimo un polígono completo de las definidas en la documentación gráfica.



Los Planes Parciales y Proyectos abarcaran como minimo la superficie una de las Unidades Urbanisticas Integradas que defina en su momento el Programa de Actuación.

Segovia, Junio de 1.978

ARQUITECTOS

Fdo.!

Pedro Escorial

Luis Llorente

COCA

ZONIFICACION Y NORMAS URBANISTICAS.-

ZONIFICACION Y NORMAS URBANISTICAS

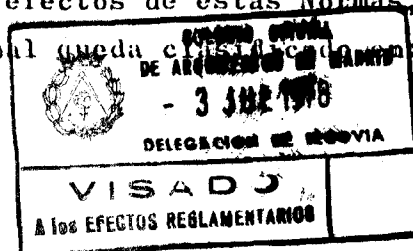


ZONIFICACION

Artículo 1º

CLASIFICACION
DEL SUELO

A los efectos de estas Normas, el Suelo del Termino Municipal queda clasificado de la siguiente manera:



1.1. SUELO URBANO

Constituido por aquellos terrenos dotados de los servicios urbanísticos generales de la población y cuya superficie queda definida en el plano de Zonificación.

1.2. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Constituido por aquellas terrenos que carecen de los servicios urbanísticos precisos así como de ordenación aprobada, pero incluidos en el Plan General con la calificación citada.

1.3. SUELO NO URBANIZABLE

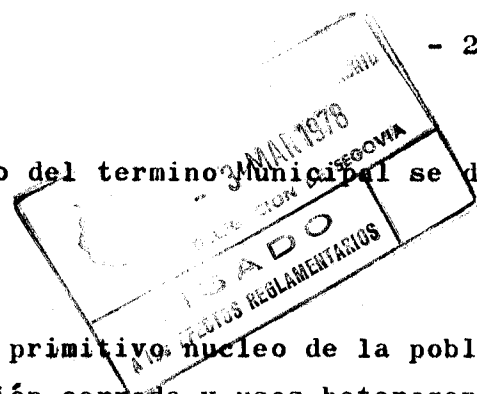
Constituido por aquellos terrenos del Termino Municipal no incluidos en el apartado anterior,

En el suelo no urbanizable podrá edificarse al amparo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1.346/1.976 de 9 de Abril.



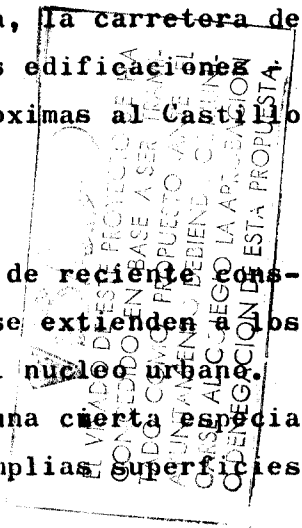
Artículo 2º
DIVISION DEL
SUELO URBANO.

El suelo urbano del termino municipal se divide en las siguientes zonas:



2.1. CASCO ANTIGUO.

Formado por el primitivo núcleo de la población, con predominio de edificación cerrada y usos heterogeneos. Queda limitado por los restos de la muralla, la carretera de Navas de Oro, la Ronda de la Carcava y las edificaciones de construcción relativamente reciente proximas al Castillo.



2.2. ENSANCHE.-

Constituido por edificaciones de reciente construcción que envuelven al Casco Antiguo y se extienden a los lados de las carreteras que concurren en el núcleo urbano. La edificación es menos densa, se observa una cierta especialización en los usos del suelo y existen amplias superficies sin edificar.

En esta zona se distribuyen dos sectores:

Sector 1.-

Constituido por los terrenos comprendidos entre la carretera de Nava de la Asunción y la de la Estación. Las edificaciones son de una y dos plantas y de caracter eminentemente residencial. Todo este sector queda comprendido en el area de visión del Castillo.

Sector 2.-

Está formado por los terrenos que se extienden a lo largo del lado derecho de las carreteras de Navas de la Asunción y de Navas de Oro.

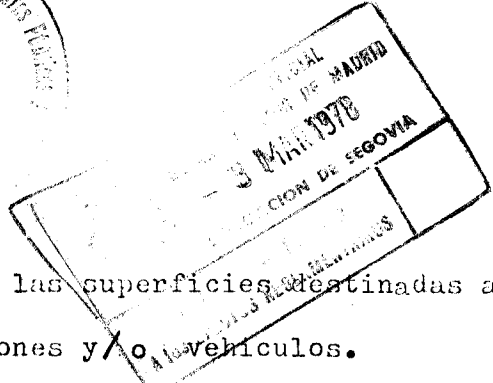
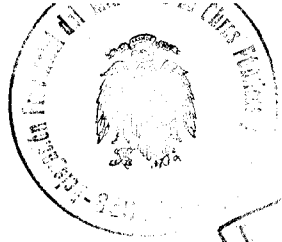
El caracter de las edificaciones existentes en este sector es mas variado y hay amplias superficies sin edificar.

Dentro del ensanche queda incluida la zona deportiva y las zonas verdes de protección marcadas en el plano de zonificación.

Artículo 3º
CALIFICACION DE
LOS TERRENOS

En cada una de la zonas en que se clasifica en suelo, este se calificará de acuerdo con los siguientes conceptos.

- 3.1.- Viales
- 3.2.- Suelo de protección
- 3.3.- Zonas verdes
- 3.4.- Suelo de edificación pública
- 3.5.- Suelo de edificación privada

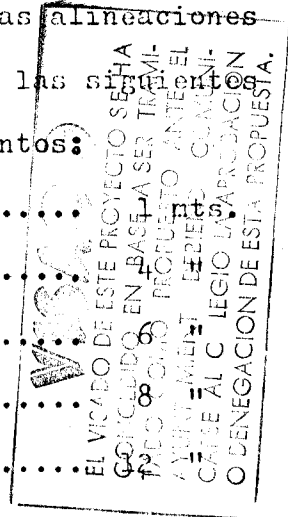


VIALES.

Son las superficies destinadas al Transito de peatones y/o vehículos.

En el ensanche y calles del casco antiguo en los que se modifiquen las alineaciones actuales, los viales se ajustaran a las siguientes dimensiones minimas entre cerramientos:

- Aceras
- c/ peatonales
- c/ secundarias i/ aceras
- c/ principales i/ aceras
- c/ zonas industriales



En vias de especial importancia la anchura se determinará en función de las necesidades.

SUELO DE PROTECCION.

Son las superficies destinadas a separar entre sí areas diferentes cuando así convenga por el distinto uso que aquellas tengan.

ZONAS VERDES.

Superficies destinadas a parques y jardines de uso publico.

SUELO DE EDIFICACION PUBLICA.

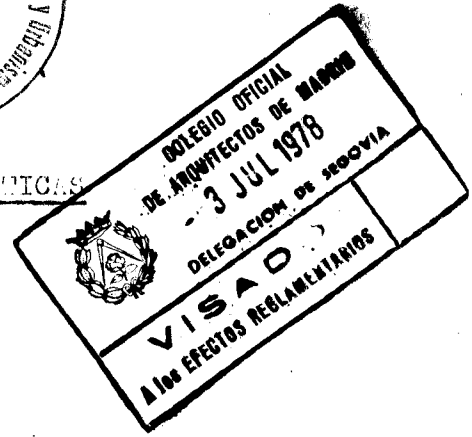
El destinado a edificios publicos de caracter administrativo, docente, religioso, etc.

SUELO DE EDIFICACION PRIVADA.

Aquel en que se construya y se utilice por particulares para sus propios fines.



NORMAS URBANISTICAS



Articulo 4º
NORMAS URBANISTICAS EN EL
CASCO ANTIGUO.

4.1. CONDICIONES DE USO.

Viviendas en todas sus categorías y servicios complementarios de las mismas (garaje, comercio en planta baja, etc), edificios públicos o representativos, centros culturales y recreativos, espectáculos, etc.

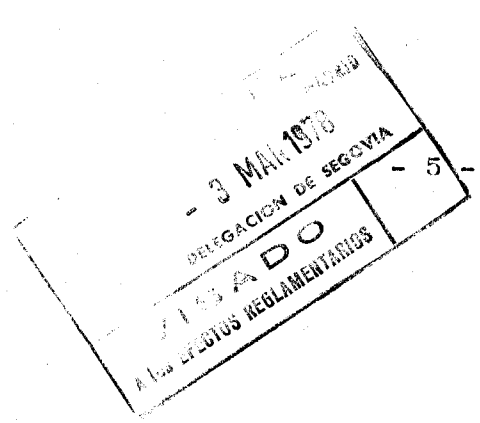
Se tolerarán industrias artesanas de tipo familiar instaladas en plantas bajas y -- siempre que no tengan el carácter de nocivas, molestas o peligrosas.

El resto de las industrias existentes en la actualidad en el casco antiguo serán consideradas a extinguir, y no se permitirá su ampliación o reforma.

4.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

4.2.1. Altura Maxima. Regulada en función de la anchura de la calle, de acuerdo con las Ordenanzas de edificación, según el Artículo II-2 de aquellas.

4.2.2. Superficie edificable. Se podrá edificar la totalidad del solar definido por las alineaciones Oficiales y con las limitaciones que en cada caso pudieran imponer las Ordenanzas de Edificación.



Artículo 5º

NORMAS -URBANISTICAS
EN EL ENSANCHE.

5.1. CONDICIONES DE USO.-

Viviendas en todas sus categorías edificatorias, edificios públicos, centros docentes o culturales, espectáculos, comercio, hoteles, etc.

Se permitirá la instalación de talleres artesanos en planta baja y almacenes siempre que no tengan el carácter de insalubres, molestos o peligrosos.

EL VISTADO DE ESTE PROYECTO O SOLICITUD HA SIDO CONCEDIDO EN BASE A LOS REQUISITOS QUE SE INDICAN EN EL TAPAJE COMO REQUISITOS PARA LA CONCESION DE LA LICENCIA DE OBRAS. EN CASO DE DENEGACION DE ESTE VISTADO, SE DENEGARÁ LA LICENCIA DE OBRAS.

5.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.2.1.- Altura Máxima.

Sector 1 = 6,50 m.,

Sector 2 = regulada en función del ancho de la calle en las mismas condiciones que en el Casco Antiguo (artículo II-2 de las Ordenanzas de Edificación).

5.2.2. Superficie Edificable 80% del solar definido por las alineaciones.

La superficie restante podrá destinarse a patios o jardines privados respetando las Ordenanzas de Edificación.

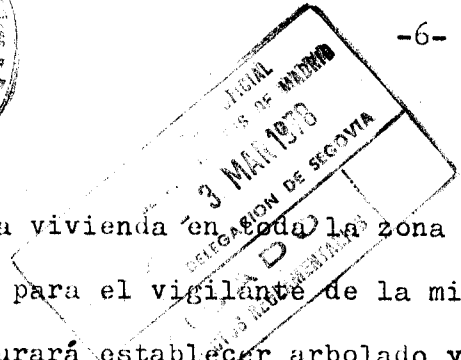
Artículo 6º

NORMAS URBANISTICAS EN LA
ZONA DEPORTIVA.

6.1. CONDICIONES DE USO.

Deportivo de todo tipo y espectáculos al aire libre.

Solo se permitirá edificaciones para el uso residencial o instalaciones para mantenimiento de las mismas y servicios complementarios.



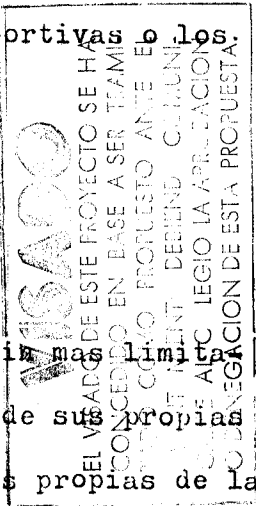
Se tolerará una única vivienda en toda la zona cuando sea necesario para el vigilante de la misma.

Se procurará establecer arbolado y -
destinar a zonas verdes públicas las superficies no ocupada por las instalaciones deportivas o los aparcamientos correspondientes.

Artículo 7º
NORMAS URBANISTICAS EN
LA ZONA INDUSTRIAL.

7.1. CONDICIONES DE USO.

Industria en general, sin más limitaciones que las que puedan derivarse de sus propias características, almacenes y oficinas propias de la industria.

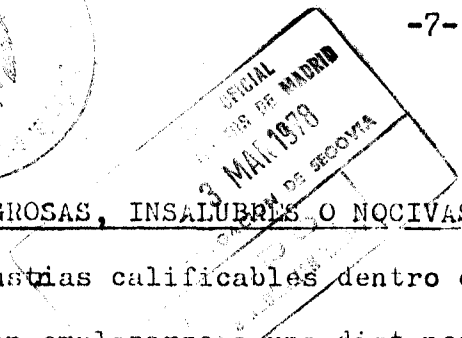
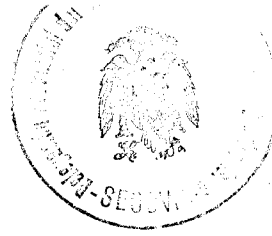


Se permitirá la construcción de una vivienda por industria para uso del propietario o encargado. Esta vivienda estará integrada en el edificio que albergue las instalaciones industriales, aunque convenientemente aislada del mismo.

7.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

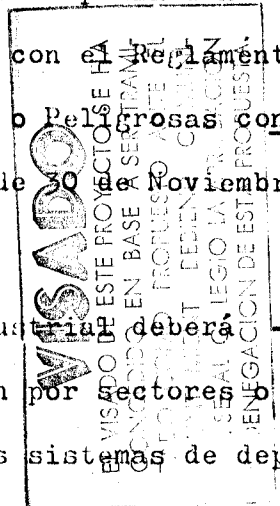
7.2.1. Altura Maxima. 9,50 Mts si bien se podrá sobrepasar esta altura cuando las características de las instalaciones industriales exijan una altura superior (silos, chimeneas, torres de refrigeración, etc).

7.2.2. Superficie Edificable. En todas las parcelas se dejará libre a lo largo de la fachada una zona de 5,00 metros de anchura a partir de la línea interior de la acera, destinada a aparcamientos.



7.3. INDUSTRIAS PELIGROSAS, INSALUBRES O NOCIVAS.

Las industrias calificables dentro de este grupo solo podran emplazarse a una distancia superior a 2.000 metros del nucleo de poblacion mas proximo, y siempre de acuerdo con el Reglamento de Industrias Insalubres, Nocivas o Peligrosas con tenido en el Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre.



7.4. CONDICIONES HIGIENICAS.

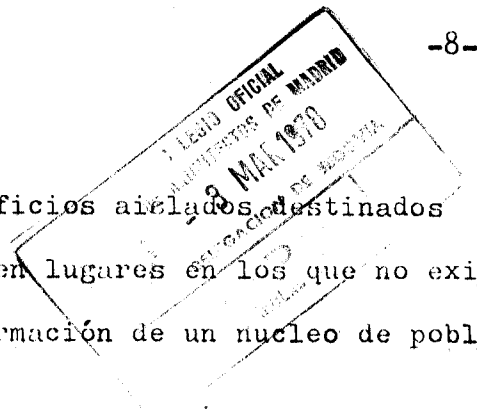
Toda instalacion industrial debera contar, bien individualmente, bien por sectores o Zonas completas, con los adecuados sistemas de depu racion filtrado o decantacion de manera que sus aguas residuales incorporadas a la red general de saneamiento o cauces naturales de vertido, esten exentos de coloracion, no contengan particulas solidas o materia organica en suspension y su ph. y temperatura no esten sensiblemente alterados.

Articulo 8.-
CONDICIONES URBANISTICAS EN EL
SUELO NO URBANIZABLE.-

8.1. CONDICIONES DE USO.

No se podran realizar otras construc- ciones que las dedicadas a explotaciones agricolas o ganaderas, asi como construcciones e instalaciones vinculadas a las obras publicas, de acuerdo con el artº 85 de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordena- cion Urbana 1.346/1.976 de 9 de Abril.

Podra autorizarse siguiendo el proce- dimiento previsto en el artº 43.3 de la citada Ley, edificaciones o instalaciones de interes publico o



social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

8.2. CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE EXPLOTACIONES GANADERAS.

Las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas no podran ubicarse a una distancia inferior a 500 metros del limite del suelo urbano definido en el plano de zonificación.

8.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las edificaciones destinadas a explotaciones agricolas o ganaderas asi como las viviendas aisladas se someteran a las siguientes limitaciones:

EL VISADO DE ESTE DOCUMENTO HA CONSIDERADO EN BASE AL TANTO COMO PROYECTO DE AVANCE AL C LEGISLACION O DENEGACION DE ESTE PROYECTO.

8.3.1. Altura Maxima. 6,50 metros, solo se podra

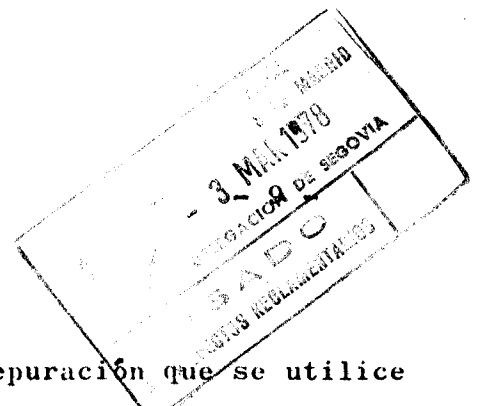
sobrepasar esta altura con elementos auxiliares que requieran una altura superior a la permitida (chimeneas, silos para pienso, etc).

8.3.2. Separación de Linderos. Toda edificación

que se realice en esta zona deberá separarse un minimo de 5,00 metros de los linderos de la finca.

8.4. CONDICIONES HIGIENICAS.

Toda edificación que produzca aguas residuales deberá contar con el adecuado sistema de depuración, individual o por sectores si esto fuera posible, de manera que los vertidos no contengan particulas en suspensión, mas de 1% de materia organica, ni su ph esté sensiblemente alterado.



Cualquier sistema de depuración que se utilice deberá llevarse a cabo en cámaras impermeables de forma que no se produzca filtraciones contaminantes en los terrenos adyacentes.

9.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.-

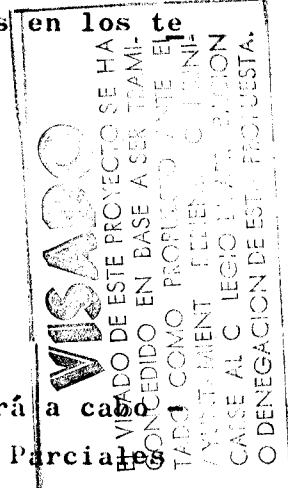
El desarrollo de este Plan se llevará a cabo mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales y Proyectos de Urbanización en los sectores comprendidos en Suelo Urbanizable y mediante proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle en sectores del Suelo Urbano en los que no estén determinados las alineaciones y la ordenación de volúmenes.

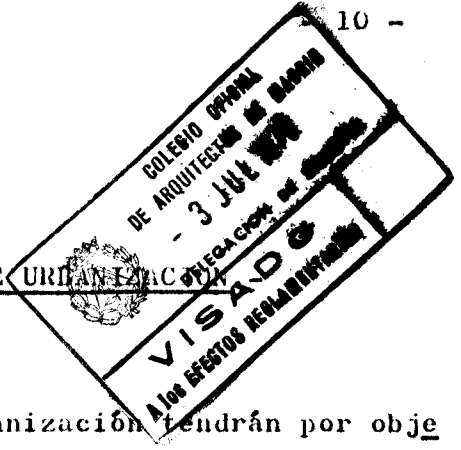
Tanto los Planes Parciales, Estudios de Detalle y proyectos de Urbanización se ajustaran en su contenido a las determinaciones previstas en los artículos trece y catorce y quince del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

9.1. REDACCION DE PLANES PARCIALES .-

9.1.1.- Los Planes Parciales abarcaran como mínimo un Polígono completo. Las dimensiones del Polígono podrán ser definidas por el propio Plan Parcial debiendo cumplir en todo caso los requisitos establecidos en el artículo 117.2 del Texto Refundido de La Ley del Suelo (Decreto 1346/1976 de 9 de Abril.)

9.1.2.- Cuando los Planes Parciales sean de iniciativa privada se someteran al regimen de garantías previstos en la Ley del Suelo.





9.2. REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION

- 9.2.1.- Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación del suelo no urbanizado como desarrollo de los Planes Parciales o completar el Plan General cuando no sea preceptiva la redacción de Plan Parcial y los terrenos no estén dotados de todos los servicios urbanísticos precisos para proceder a la edificación en ellos.
- 9.2.2.- Cuando sean de iniciativa privada se someterán al régimen de garantías establecido en la Ley del suelo.
- 9.2.3.- Los servicios urbanísticos mínimos exigidos en los Proyectos de Urbanización serán:

1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA : Se garantizará el suministro de un caudal equivalente a 400 litros/habitante/día.

Como consumo máximo para el cálculo de la red se considerará el consumo diario medio multiplicado por 2,5.

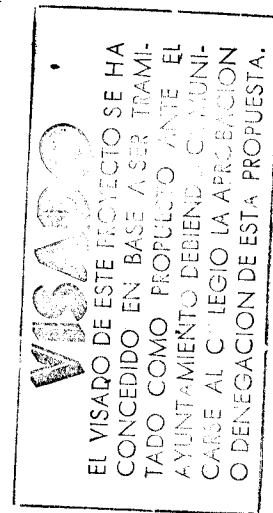
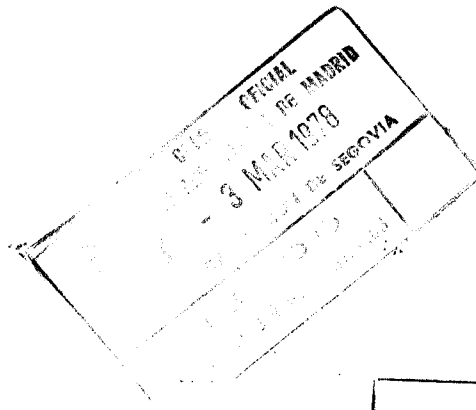
2.- ALCANTARILLADO: La red de evacuación de aguas residuales se realizará con tubos impermeables del diámetro preciso según el número de viviendas que a él acometen.

El sistema de evacuación de aguas pluviales será unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación.

En los casos en que por la topografía del terreno no sea posible enlazar con colectores municipales, será obligatorio la instalación

COCA

ORDENANZAS.-



ORDENANZAS DE EDIFICACION

=====

CAPITULO : I .- DISPOSICIONES GENERALES.-

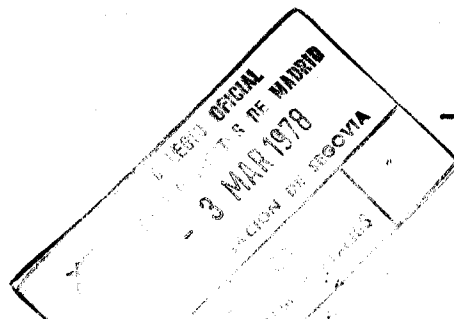
Articulo I.1

Las presentes Ordenanzas así como las Normas y planos complementarios, estarán en el Ayuntamiento a disposición del público para efectuar las consultas que sean necesarias tanto en el aspecto urbanístico como en el de edificación dentro del término municipal.

Articulo L.2

AMBITO DE
AMPLIACION

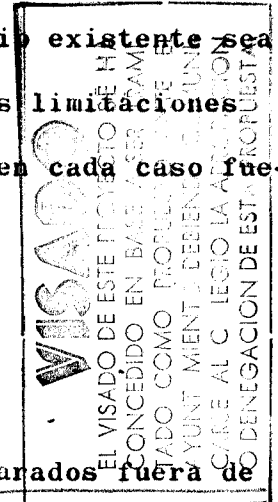
Estas Ordenanzas regiran en todo el término Municipal desde el momento de la publicación de su aprobación definitiva.



Artículo 1.3

TOLERANCIA DEL
ESTADO ACTUAL.

Salvo instalaciones insalubres nocivas o peligrosas, se tolerará todo edificio existente sea cual fuere su situación y uso, con las limitaciones en cuanto a ampliación y reforma que en cada caso fueran procedentes.



Artículo 1.4

EDIFICIOS FUERA
DE LINEA.

En los edificios declarados fuera de

línea, no podrá realizarse obra alguna de reforma o ampliación en tanto no tomen la alineación marcada, permitiéndose únicamente la ejecución de aquellas obras menores que, sin variar la estructura, mejoren las condiciones higiénicas.

De todas formas se deberán cumplir - las Ordenanzas en las construcciones existentes siempre que en ellas se realicen obras de cualquier tipo,

Artículo 1.5

LICENCIA DE OBRAS.

Es obligatorio obtener la correspondiente Licencia Municipal de obras para todos los actos de edificación y uso del suelo en el Término Municipal tales como movimientos de tierras, parcelaciones urbanas, demoliciones, obras de nueva planta o reforma, las obras que afecten a la estructura o aspecto exterior de los edificios existentes y los cambios de uso de los mismos.

La concesión de Licencia de Obras se realizará de acuerdo con la Ley del Regimen Local y la de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana.



Artículo 1.6

DOCUMENTACION

Para obtener Licencia de Obras, debe

remitir el propietario a la Secretaria de la Corporación solicitud acompañada de dos ejemplares, como mínimo, del proyecto, firmados por técnico competente y visados por el Colegio profesional correspondiente. Uno de los ejemplares quedará archivado y el otro se devolverá al interesado con la resolución recibida.

Los documentos que se acompañarán a

toda solicitud serán:

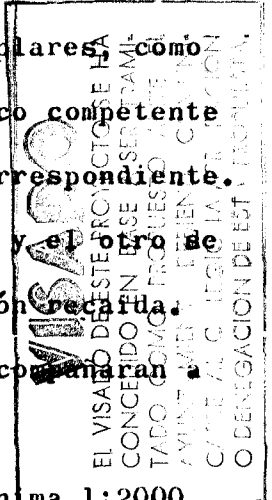
- 1º) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:2000, comprendiendo cincuenta (50) metros a la redonda.
- 2º) Plantas, fachada y secciones, como mínimo a escala 1:100, indicando cotas de altura y cuantos detalles sean precisos para la mas clara y facil interpretación del proyecto.
- 3º) Memoria que complemente el proyecto y que describa aspectos del mismo que no se incluyan en los planos.
- 4º) Presupuesto de la obra.
- 5º) Pliego de Condiciones.

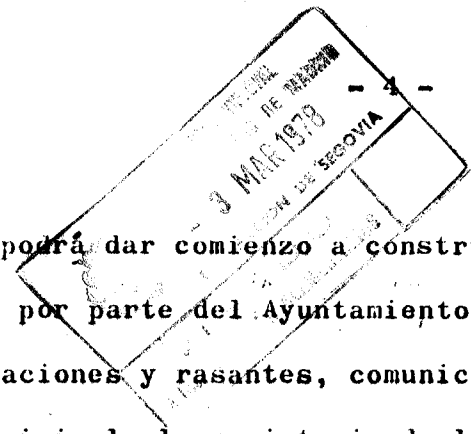
Artículo 1.7

TRAMITACION.-

La solicitud de Licencia se resolverá en el plazo máximo de dos meses, salvo casos excepcionales, en los que se comunicará al interesado los motivos que aconsejen ampliar el plazo y la duración de este.

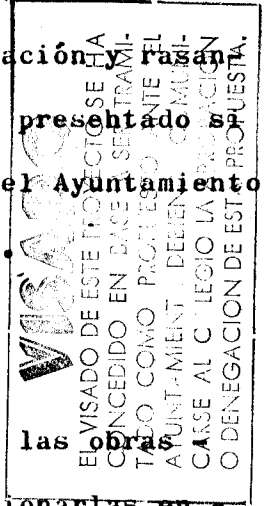
Los permisos de obras menores se concederán o denegaran en el plazo máximo de un mes.





No se podrá dar comienzo a construcción alguna hasta que por parte del Ayuntamiento - se determine sus alineaciones y rasantes, comunicándose por la Oficina Municipal al propietario de la obra la determinación de alineación y rasantes.

Se entenderá como alineación y rasante oficial la que figure en el proyecto presentado si se concede la Licencia de Obra sin que el Ayuntamiento haya fijado previamente otras distintas.



Artículo 1.8

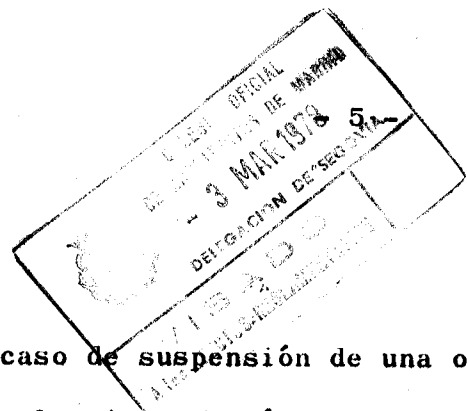
INSPECCION.

Durante la ejecución de las obras tiene derecho el Ayuntamiento a inspeccionarlas en cualquier momento, pudiendo requerir la presencia del Director de las obras si se le ofreciese alguna duda respecto a la buena marcha de los trabajos, viniendo obligado éste a presentar en la Oficina Municipal - cuantos datos creyese aquél necesarios.

Artículo 1.9

CADUCIDAD DE LA LICENCIA

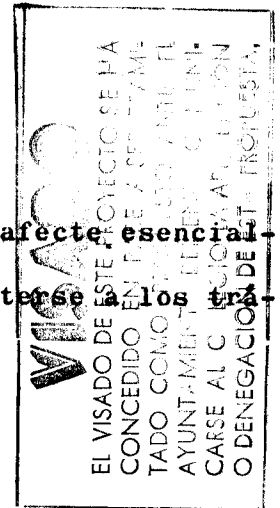
El permiso concedido para la ejecución de una obra caducará a los seis meses (6), contados a partir del día en que la licencia fué concedida para edificar, si no se diera comienzo a la obra y no se continuara sin interrupción, salvo en el caso de fuerza mayor o concurrencia de circunstancias especiales que apreciara el Ayuntamiento.



En el caso de suspensión de una obra, la Dirección Técnica de la misma estafa obligada a comunicarlo al Ayuntamiento.

Artículo 1.10
MODIFICACIONES
DEL PROYECTO.

Toda modificación que afecte esencialmente al proyecto aprobado deberá someterse a los trámites anteriormente indicados.



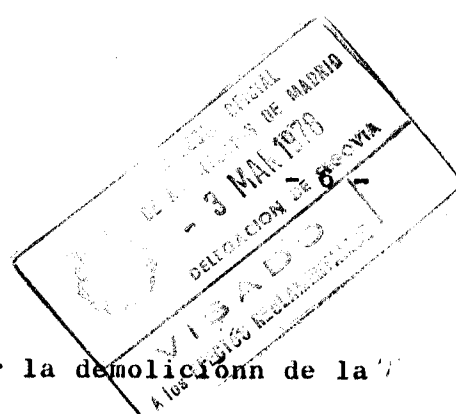
Artículo 1.11
OBRAS SIN
LICENCIA.

Sin alguna obra se ejecutará sin licencia, el alcalde ordenará la paralización inmediata de las mismas en cuanto el Ayuntamiento tuviera conocimiento de ello, y no se permitirá reanudarla en tanto no sea obtenida la correspondiente licencia.

Se considerarán obras sin licencia las que se realicen sin ajustarse al proyecto presentado.

Si además la realización de la obra supusiera infracciones urbanísticas, el alcalde podrá decretar las siguientes medidas:

- 1º) Imponer sanciones de cuantía variable según la gravedad de la infracción y de acuerdo con la legislación vigente.
- 2º) Fijar al promotor de la obra un plazo para que rectifique la misma adaptandola a las condiciones urbanísticas del solar y a las ordenanzas de edificación.

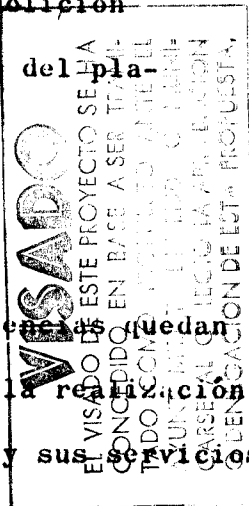


39) Ordenar al promotor la demolición de la obra realizada si su situación urbanística no pudiera normalizarse. Esta demolición será por cuenta del infractor dentro del plazo que fije la orden.

Artículo 1.12

REPARACIONES.

Los concesionarios de licencias quedan obligados a reparar los desperfectos que la realización de las obras ocasionen en la vía pública y sus servicios.



Artículo 1.13

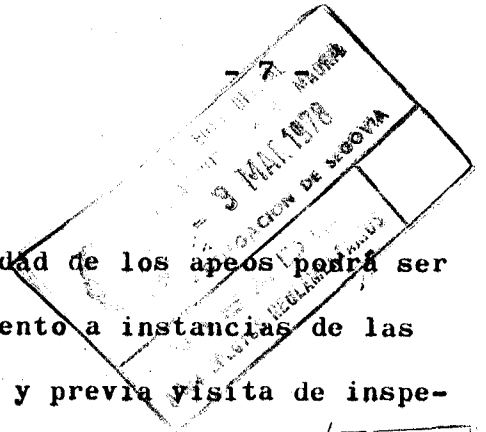
TERMINACION DE LAS OBRAS

Terminadas las obras para las que se obtuvo licencia, el promotor deberá comunicarlo al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes mediante oficio al que se acompañará el correspondiente Certificado Final de obra, firmado por el Técnico Director de la misma, visado por el Colegio Oficial al que pertenezca, en el que se acredite que la obra se ha realizado de acuerdo con el proyecto aprobado.

Artículo 1.14

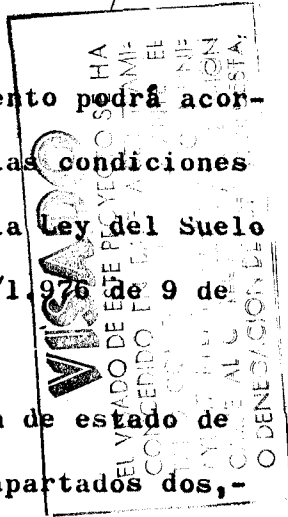
EDIFICIOS RUINOSOS.

Cuando un edificio se halle ruinoso, el propietario vendrá obligado a disponer los apeos necesarios para que su estado no constituya peligro de ningún tipo.



La necesidad de los apeos podrá ser declarada por el Ayuntamiento a instancias de las autoridades o particulares y previa visita de inspección.

Así mismo, el Ayuntamiento podrá acordar la demolición total o parcial en las condiciones establecidas en el artículo 183.1 de la Ley del Suelo (Texto refundido, Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de Abril).



En cualquier situación de estado de ruina se seguirá lo dispuesto en los apartados dos, tres, cuatro y cinco del mismo artículo citado.



CAPITULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN.-

Articulo 11.1

ALINEACIONES
EXTERIORES.

Las alineaciones exteriores a que han de sujetarse las construcciones serán fijadas por el Ayuntamiento para cada una de las licencias de obra que se soliciten, y de acuerdo con la anchura de la calle acotada en el plano de Alineaciones.

En las zonas del Suelo Urbano en las que el Plan no defina alineaciones, estas se fijaran mediante Estudios de Detalle que completen el esquema viario general señalado en la documentación grafica del Plan General.

Articulo 11.2

ALTURA DE LA
EDIFICACION

La altura de los edificios se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada desde el nivel de la acera hasta la cara inferior del ultimo forjado.

La altura máxima estará en función de la anchura de la calle medida igualmente en el punto medio de la fachada, perpendicularmente a ella hasta la fachada opuesta. A este efecto regirá el siguiente cuadro general, con las excepciones definidas en las Normas Urbanísticas.



<u>Anchura de la calle</u>	<u>Altura minima.</u>	<u>Altura maxima</u>	<u>Máximo Número de plantas.</u>
Hasta 8 Mts.	3,00 M.	7,00 M.	2.-
Mas de 8 Mts.	3,00 M.	9,60 M.	3.-

Articulo II.3

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS
POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Sobre la altura fijada anteriormente

se permitiran las siguientes construcciones:

- A) Vertiente de tejado, partiendo de una altura nula en el apoyo del entramado de cubierta y con una pendiente del cuarenta por ciento 40%, como máximo.
- B) En el mismo paramento de fachada, antepecho de fábrica de 1,20 Mts de altura.

VISADO
EL VISADO DE ESTE PROYECTO SE HA CONCEDIDO EN BASE A SU TRAMITADO COMO PROYECTO DEL AYUNTAMIENTO DEBIDO A LA JUNTA CARSE A C LEGIO LA APLICACION O DENEGACION DE EST. PROUESTA.

Articulo II.4

ALTURA DE PISÓS.

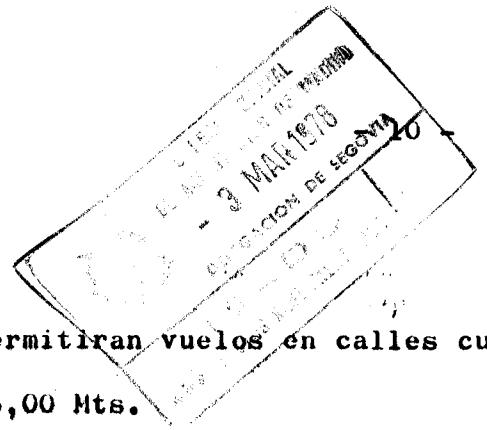
Los pisos destinados a habitación o a servicios que exijan la presencia constante de personas, tendran una altura libre minima de 2m50 cts, medida verticalmente de techo a suelo.

Articulo II.5

SALIENTES Y VUELO.

El vuelo máximo sobre las alineaciones de fachada estará en función de la anchura de la calle, de acuerdo con el siguiente cuadro:

<u>Anchura de la calle.</u>	<u>Vuelo máximo</u>
Entre 6 y 8 Mts.	0,50 Mts.
Mas de 8 Mts.	0,80 Mts.



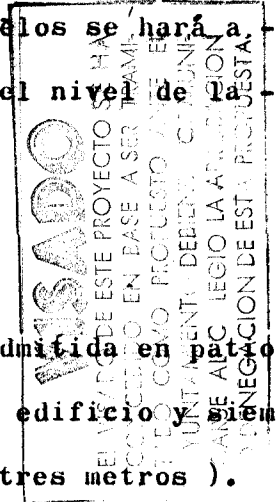
No se permitiran vuelos en calles cuya anchura sea menor de 6,00 Mts.

El arranque de los vuelos se hará a partir de 3,00 Mts de altura sobre el nivel de la acera.

Articulo II.6

PATIOS DE PARCELA.

La dimensión mínima admida en patios de luces es de 1/3 de la altura del edificio y siempre con dimensión mínima de 3,00 Mts (tres metros).



Articulo II.7

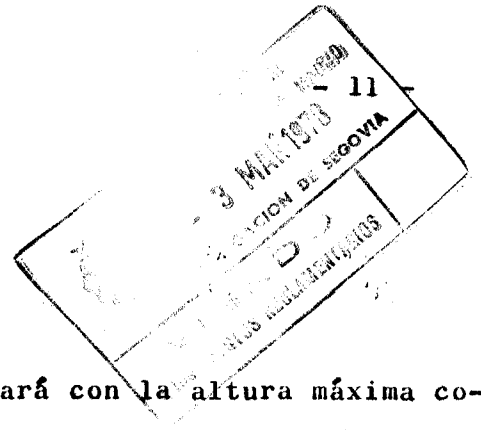
CUBIERTAS DE PATIOS.

Tanto los patios de parcela como los generales de manzana podran cubrirse en la altura de planta baja, cuando ésta se destine a uso comercial o industrial, con terraza o tejado, siempre que este no quede a un nivel superior al del primer forjado de viviendas.

Articulo II.8

PARCELAS CON FACHADAS A DOS CALLES EN ESQUINA.

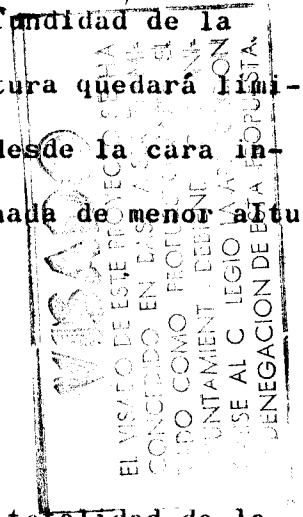
Cuando una parcela tenga fachada a dos calle de diferente anchura se construirá en cada una de ellas con la altura máxima correspondiente a su anchura, si bien en la calle mas estrecha y a partir de la esquina, podra edificarse con la altura correspondiente a la calle mas ancha en una longitud máxima de nueve metros (9,00 m.)



Artículo II.9

PARCELAS CON FACHADAS
OPUESTAS A CALLES DE
DISTINTA ANCHURA.

Se edificará con la altura máxima correspondiente a cada fachada. La profundidad de la edificación por el lado de mayor altura quedará limitado por una línea a 45º partiendo desde la cara inferior del último forjado de la fachada de menor altura.



Artículo II.9

EDIFICACION ABIERTA
O RETRANQUEADA.

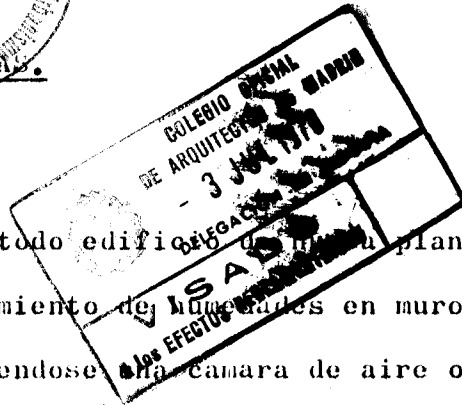
Cuando no se ocupe la totalidad de la parcela edificable, sea la edificación exenta o retranqueada entre medianerías, estará obligado el propietario a realizar obras de ajardinamiento o vallado, acorde con la calidad de la edificación en la zona, hasta el límite de la parcela, para dar continuidad a la alineación oficial.



CAPITULO III. CONDICIONES HIGIENICAS.

Articulo III.1

CONDICIONES HIGIENICAS
DE LAS VIVIENDAS.



En todo edificio de planta se asegurará el aislamiento de muros, techos y suelos, disponiéndose una cámara de aire o lamina impermeable en el piso bajo.

Toda vivienda deberá tener un su interior agua corriente para los servicios de cocina y aseos, y con una dotación no inferior a 400 litros por habitante y día.

Las aguas sucias deberán recogerse mediante tuberías impermeables y ser conducidas al exterior, siendo obligatoria la acometida a la red de alcantarillado.

Articulo III.2

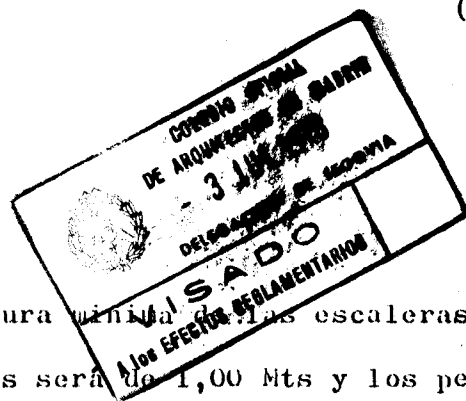
VENTILACION E
ILUMINACION

Todas las habitaciones vivideras de las viviendas y cocinas deberán tener luz y ventilación directa desde el exterior o a patios reglamentarios, se permitirá la ventilación de aseos y despensas mediante chimeneas, patinillos o conductos verticales con salida por encima de la cubierta del edificio.

Articulo III.3

ESCALERAS.

Las escaleras de edificios de viviendas deberán estar iluminadas y ventiladas bien al exterior, a patios de parcela o manzana, o mediante lucernarios en cubierta que tengan una superficie equivalente a 2/3 de la caja de escalera y esta tenga un hueco central de 0,90 m, de dimensión mínima.

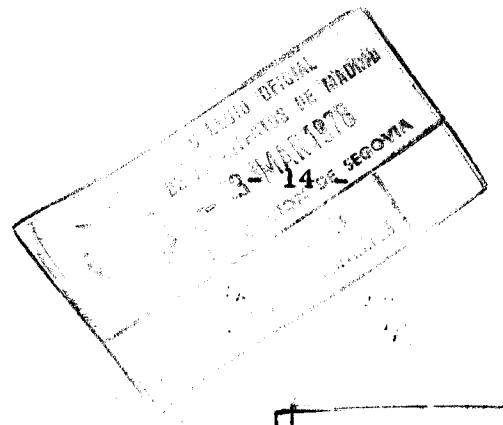


La anchura mínima de las escaleras en edificios colectivos será de 1,00 Mts y los peldaños no tendrán la huella inferior a 28 cms, ni la tabica superior a 19 cms.

Artículo III.4
CONDICIONES HIGIENICAS
DE LAS INDUSTRIAS.

Todas las industrias que utilicen el agua en sus procesos fabriles deberan contar con -- adecuados sistemas de depuración de forma que sus - vertidos no incorporen colorantes, particulas solidas en suspensión ni alteren sensiblemente el ph del -- agua.

En las industrias ganaderas será asimismo obligatoria la instalación de camaras de decantación y depuración antes de incorporar las aguas residuales al colector general.



CAPITULO IV.- CONDICIONES ESTETICAS.-

Articulo IV.1

CONSERVACION DE
FACHADAS.-

Las fachadas de toda clase de edificios, tanto que den a la vía pública como los que den a los patios, patios interiores, escalera, etc, estarán en buen estado de conservación y limpieza debiendo ejecutar el propietario las obras que ordene la alcaldía previo informe de los servicios municipales.

EL VISADO DE ESTE PROYECTO SE HA CONCEDIDO EN BASE A LOS TANTOS TANTO COMO PROYECTO DEL AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA. SE LE CONSIDERA CUMPLIDA LA OBLIGACION CARSE AL C. LICENCIACION O DENEGACION DE EST. PROYECTA.

Articulo IV.2

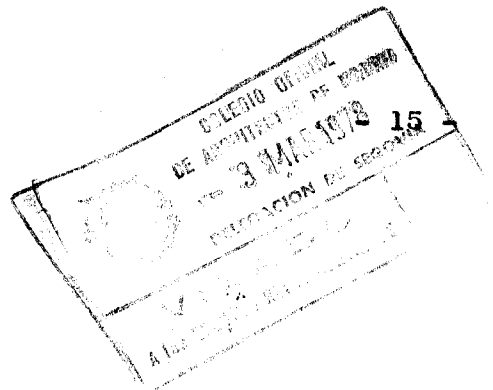
CONDICIONES ESTETICAS
EN EL CASCO ANTIGUO.

Toda edificación de nueva planta deberá armonizar con las adyacentes, de forma que quede integrada en el conjunto de la población.

Se emplearan materiales de calidad y acordes con el caracter del entorno.

En los revocos se evitará el blanco puro, siendo preferibles los tonos ocres.

En las cubiertas se empleará teja arabe con preferencia sobre cualquier otro material,

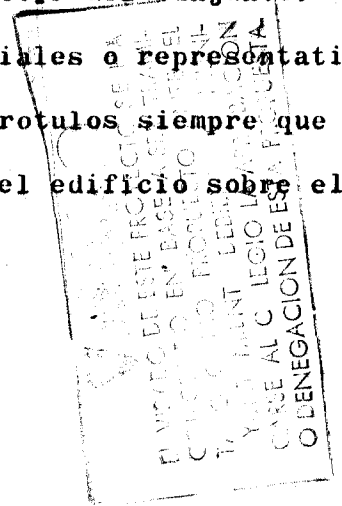


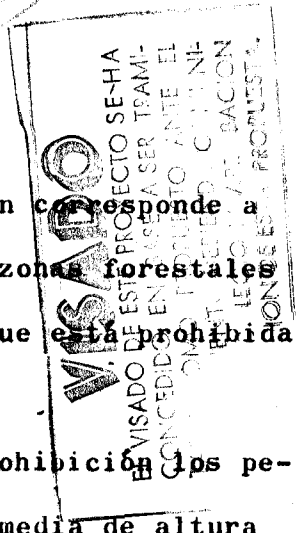
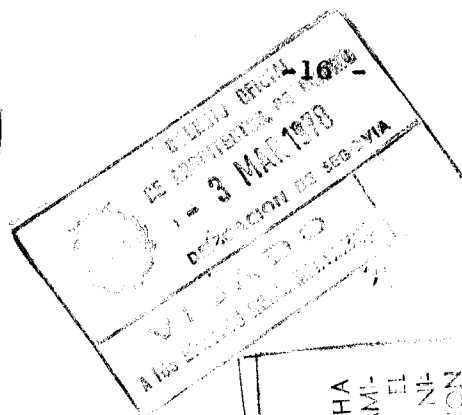
Artículo IV.3

CONDICIONES ESTETICAS
EN EL ENSANCHE.

Libertad de composición, pero siempre tratando de armonizar con el carácter del conjunto.

En edificios comerciales o representativos se podrán instalar marquesinas y rotulos siempre que guarden la debida proporción con el edificio sobre el que se instalen.





CAPITULO V.- ZONAS VERDES.-

Articulo V.1

CARACTER DE LA ZONA.

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres, jardines, parques, zonas forestales o de protección de caminos, en los que está prohibida toda edificación.

Se excluyen de esta prohibición los pequeños pabellones hasta de planta y media de altura (semisotano y planta baja) y de superficies inferior a cien metros cuadrados (100), destinados a servicios complementarios al uso de la zona.

Articulo V.2

EDIFICACIONES EXISTENTES.

Se consideraran a extinguir los edificios que actualmente se hallen emplazados en zona verde declarada. Se exceptuan aquellos que por su indole artistica, de uso público o de servicio del parque, interese respetar.