

M O D I F I C A C I Ó N P U N T U A L
D E L P L A N E S P E C I A L
D E P R O T E C C I Ó N , R E F O R M A I N T E R I O R
Y C A T Á L O G O D E L C O N J U N T O H I S T Ó R I C O
D E C O C A

C O C A
(SEGOVIA)

MIGUEL MARICALVA ARRANZ. ARQUITECTO. C/ IGLESIA 2 1ª EL ESPINAR TFN. 921181818

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.-PROMOTOR

2.-SITUACIÓN

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN ESPECIAL

PLANOS

1.- ZONIFICACIÓN ACTUAL

2.- ZONIFICACIÓN PROPUESTA

memoria

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- PROMOTOR

Se redacta la presente Modificación Puntual del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico por encargo del Ayuntamiento de Coca.

2.- SITUACIÓN

El objeto de la presente Modificación Puntual de las Normas es corregir los defectos que se han detectado en los meses que dicho Plan Especial lleva en vigor.

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

ANTECEDENTES

El Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca, fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 30 de abril de 2003, y vino a completar las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 30 de Marzo de 2001.

OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

El objetivo que se pretende es corregir errores que no se detectaron durante la tramitación del Plan y corregir la ordenación de un solar Municipal para adecuarse a las necesidades municipales y mantener la imagen y alineaciones existentes .

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

MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA

M O D I F I C A C I Ó N N ° 1

1. CONDICIONES DE PARCELA. JUSTIFICACIÓN

La Normativa Urbanística se define en el Capítulo 10. Zonas de Ordenanza.

En él se definen nueve Ordenanzas distintas, cuatro de ellas destinadas al uso residencial: Casco medieval, Barrio del Hospital, Unifamiliar adosada y unifamiliar aislada. Cada una de ellas define unas condiciones distintas de parcela para nuevas segregaciones.

En la Ordenanza del Casco antiguo, no se permiten segregaciones, y en la zona denominada Colonia del Hospital, únicamente en el caso de parcelas que den frente a dos calles opuestas. En ambos casos se consideran suficientes las limitaciones que imponen las Normas Subsidiarias en la normativa correspondiente al casco Antiguo de la población, con alguna restricción más que limite el frente mínimo.

La justificación es la existencia de algunos solares (pocos) con frentes de fachada y superficie de gran tamaño que obligarían a una promoción de viviendas multifamiliar, cuando la tradición es la realización de viviendas unifamiliares entre medianeras con patio en la parte trasera donde se sitúa un pequeño cobertizo auxiliar. Y por otra, permitir agrupaciones, ya que existen viviendas situadas en parcelas muy estrechas, en las que sería difícil edificar una vivienda con los requerimientos de habitabilidad que demandan tanto las Normativas como las demandas sociales.

RESUMEN DE LA PROPUESTA: Modificar las condiciones de parcela para nuevas segregaciones.

TEXTO VIGENTE

Ficha 1. Casco Antiguo

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²) La existente (1)

FRENTE MÍNIMO (m) El existente (1)

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

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

Ficha 2. Colonia del Hospital

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²) La existente (1)

FRENTE MÍNIMO (m) 11 m.

(1) Únicamente se permitirán segregaciones de parcelas que den frente a dos calles opuestas por la mitad de su fondo medido desde la alineación. En ningún caso se permitirá la disminución del frente de parcela.

MODIFICACIÓN, TEXTO PROPUESTO

Ficha 1. Casco Antiguo

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²) La existente (1)

FRENTE MÍNIMO (m) El existente (1)

(1) Únicamente se permitirán segregaciones de parcelas en los siguientes casos:

- Que den frente a dos calles opuestas, pudiendo segregar aproximadamente por la mitad de su fondo medido desde las alineaciones.

- Cuando el frente de fachada existente permita que las parcelas segregadas tengan un frente mínimo de 9 m y cada una de las parcelas resultantes no sea inferior a 100 m².

Excepcionalmente se permitirán agregaciones de parcelas colindantes con los siguientes fines:

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

Ficha 2. Colonia del Hospital

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²) La existente (1)

FRENTE MÍNIMO (m) 11 m.

(1) Únicamente se permitirán segregaciones de parcelas en los siguientes casos:

- Que den frente a dos calles opuestas aproximadamente por la mitad de su fondo medido desde la alineación.

- Cuando el frente de fachada existente permita que las parcelas segregadas tengan un frente mínimo de 11m. y cada una de las parcelas resultantes no sea inferior a 100 m².

Excepcionalmente se permitirán agregaciones de parcelas colindantes con los siguientes fines:

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

2. CUBIERTAS. JUSTIFICACIÓN

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

El Plan Especial mejora las posibilidades de utilización de la planta bajocubierta al permitir separarla registralmente y en cuanto a usos de la planta inferior, ahora se propone mejorar su habitabilidad.

RESUMEN DE LA PROPUESTA: Permitir la construcción de buhardillas en el bajocubierta, en el ámbito del Plan Especial. El Plan Especial define las cubiertas en el Artículo 4.3.8 Cubiertas. Que señala:

TEXTO VIGENTE

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

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

Articulado de las Normas Subsidiarias:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 132. Condiciones a la forma y materiales.

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

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

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

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.

MODIFICACIÓN, TEXTO PROPUESTO

La modificación que se propone recoge, a su vez la modificación que se tramita para las Normas Subsidiarias en lo referente a la construcción de buhardillas en cubierta. Quedaría con la siguiente redacción:

4.3.8 CUBIERTAS

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

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

Art. 120.

Condiciones de ordenación, ocupación y volumen.

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

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

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

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

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

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

Art. 132.

Condiciones a la forma y materiales.

5.- Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas sin antepecho, según sea la situación de la edificación en la manzana y las soluciones compositivas tradicionales del entorno. En el casco antiguo se prohíben los faldones verticales y similares. El volumen comprendido entre el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta podrá ser ocupada por una única planta habitable. Para la iluminación y ventilación de esta planta desván, podrán utilizarse ventanas inclinadas en el mismo plano de cobertura. *Se podrá, además, utilizar, buhardas, que no superen una tercera parte de la longitud de la cubierta. Cada buharda no podrá tener una longitud hacia fachada superior a 1,40 metros y su altura exterior tampoco superará la citada cifra.*

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.

M O D I F I C A C I Ó N N ° 3

3. ACTUACIÓN AISLADA 1. JUSTIFICACIÓN

La actuación aislada nº 1 prevista en el Plan especial, ordena el solar existente entre las calles Falcón Ruiz y Llorente y calle Canongía, proponiendo un edificio con soportales a un lado, quedando el resto del solar como calle peatonal. Se considera que no deben perderse ni los soportales ni el paso peatonal, pero tampoco la alineación de las calles antes citadas, para lo que se propone cerrar con edificación en planta primera la fachada a ambas calles, dejando el paso peatonal por la planta baja, dando continuidad a los soportales.

ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO EN PLANOS

M O D I F I C A C I Ó N N ° 4

4. CALIFICACIÓN DEL SUELO. JUSTIFICACIÓN

El Suelo Urbano afectado por el Plan Especial tiene cuatro calificaciones distintas. En la Avenida de la Constitución existen dos calificaciones distintas, que afectan a su lado izquierdo, no correspondiéndose con el estado actual de la edificación, ya que en una manzana en la que ya está completada la edificación con retranqueos, la Ordenanza es "Colonia del Hospital" que no tiene retranqueos, y otra manzana completada también la edificación, la Ordenanza es "Unifamiliar aislada" que obliga a retranqueos. Por ello se pretende igualar la Ordenanza que afecta a todas las manzanas que dan frente a la Avenida de la Constitución, dejándola en la Ordenanza "Colonia del Hospital". La modificación afecta al Plano nº 2 de Ordenación en el que cambian de color las manzanas afectadas, y al Plano nº 5 Condiciones de la Edificación, Alineaciones y Límites en el que las manzanas afectadas pasan a tener el nº 2 en vez del nº4.

ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO EN PLANOS

CONCLUSIÓN:

La presente Modificación del Plan Especial recoge la justificación de la propuesta y los planos que la desarrollan.

En todo lo no expresado en la presente Modificación, estará en vigor el Plan especial de Protección, Reforma Interior, y Catálogo del Conjunto Histórico de Coca.

En Coca, a 14 de julio de 2004

Fdo. Miguel Maricalva Arranz
Arquitecto Colegiado nº 2141