

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COCA DE ALBA

MEMORIA INFORMATIVA

ARQUITECTO

ALBERTO TAPIA MARTÍN

COLABORADORES:

SERGIO PASCUAL ACOSTA
CARLOS DE VARGAS GÓMEZ

CAPITULO I: INTRODUCCIÓN

CAPITULO II: ANALISIS DEL PLANEAMIENTO A REVISAR.

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
2. USOS
3. NORMATIVA
4. GESTIÓN
5. GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS

CAPITULO III: EL TERRITORIO

1. EL MEDIO FÍSICO
2. EVOLUCIÓN DE LA COMARCA

CAPITULO IV: LA SOCIEDAD

1. POBLACIÓN
2. ACTIVIDAD ECONÓMICA

CAPITULO V: EL MEDIO URBANO

1. EVOLUCIÓN DEL DESARROLLO URBANO
2. USOS DEL SUELO URBANO
3. TIPOLOGÍA URBANA Y EDIFICATORIA
4. EQUIPO URBANO
 - 4.1. EDUCACIONAL
 - 4.2. ADMINISTRATIVO
 - 4.3. SANITARIO Y ASISTENCIAL
 - 4.4. OCIO Y CULTURA
 - 4.5. OTROS
5. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
 - 5.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - 5.2. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN
 - 5.3. DISTRIBUCIÓN DE GAS
 - 5.4. REDES ELECTRICAS Y TELEFONICAS
 - 5.5. PAVIMENTACIÓN
 - 5.6. ALUMBRADO
 - 5.7. RESIDUOS SÓLIDOS
 - 5.8. CARRETERAS
 - 5.9. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

CAPITULO I: INTRODUCCIÓN

La presente redacción de las Normas Urbanísticas Municipales ha sido encargada por el Ayuntamiento de Coca de Alba y la Excm. Diputación Provincial de Salamanca dentro del Programa Urbanístico 2009-2010.

Las presentes Normas se redactan en el marco de los art. 43 y 44 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (modificado por la Ley 17/2008 de 23 de diciembre, publicado en el B. O. C. y L., el 29 de diciembre de 2008) y por el Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, publicado en el B. O. C. y L., el 17 de julio de 2009).

Coca de Alba se rige actualmente por una Delimitación de Suelo Urbano (sin ordenanzas) de ámbito municipal con acuerdo de fecha de **10 de Noviembre de 1977** por la Comisión Provincial de Urbanismo, basándose en el plano confeccionado por el Servicio de Valoración Urbana de la Delegación de Hacienda.

La vigente Delimitación de Suelo Urbano (sin ordenanzas), calificaba como suelo urbano aquellos terrenos consolidados por la edificación o por la existencia de servicios, distinguiendo el casco urbano tradicional, coincidente con el núcleo histórico del pueblo, con una superficie aproximada de **0.086 Km²**.

No existía suelo urbanizable al tratarse de una Delimitación de Suelo Urbano (sin ordenanzas), por lo que el resto de los terrenos quedaron clasificados como suelo no urbanizable, acogiéndose su regulación en una serie de fichas pertenecientes a las Normas Urbanísticas Municipales de Ámbito Provincial.

Dada la limitación del suelo actual y clasificación existente, que el mismo tiene, se considera necesario para el desarrollo urbanístico deseado por la Corporación municipal el llevar a cabo, dentro del marco legalmente establecido, la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales.

En el texto de la Delimitación de Suelo Urbano, sobre vigencia del mismo se establece que ésta será indefinida, sin indicar las posibilidades de modificación o revisión del instrumento o su sustitución por Normas Subsidiarias Municipales (ahora, con la LUCyL, Normas Urbanísticas Municipales), al existir circunstancias de crecimiento o de cualquier otro tipo que la hiciera necesaria.

Aunque aún no se ha llegado a dar ningún crecimiento urbanístico, el cambio de legislación sobre el suelo, por una parte, y el hecho de que comience a existir una cierta inquietud de desarrollo, hace que se redacten las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO II: ANALISIS DEL PLANEAMIENTO A REVISAR

1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo se clasifica actualmente, en suelo urbano y no urbanizable. Ha habido muy poca actividad edificatoria en el período de vigencia, con algunas licencias en el casco urbano, sobre todo para obras de carácter menor y alguna de usos excepcionales en suelo rústico.

2.- USOS

En la Delimitación de Suelo Urbano (sin ordenanzas) vigente no se distinguen variación de usos residenciales, por la subclasificación. Tampoco se distinguen gráficamente las zonas de equipamiento público y espacios libres, pero sí los viales.

En la actual Delimitación de Suelo Urbano (sin ordenanzas), y por lo que hace referencia al suelo urbano, se plantea el seguir manteniendo el mismo contorno clasificado con ligeras ampliaciones perimetrales, creando categorías y usos nuevos, además de las correspondientes ordenanzas de cada uno de ellos.

3.- NORMATIVA

La normativa recogida en la Delimitación de Suelo Urbano (sin ordenanzas) que se va a sustituir, y que actualmente se basan en las Normas Provinciales, se estructura en una serie de normas de carácter general que incluye una serie de definiciones, para luego entrar a regular el suelo urbano, distinguiéndose condiciones aplicables a los usos, a las parcelaciones y segregaciones y las particulares para la edificación según la zona de la que se trate, teniendo en cuenta siempre que a los efectos de las Normas Provinciales (hablamos siempre de la Comarca Urbanística 1), además de la L. U. C. y L. y el R. U. C. y L.

En el suelo no urbanizable se regulan las autorizaciones excepcionales, las normas para evitar los riesgos de formación de núcleo de población y las condiciones para la localización de las diferentes actividades permitidas o autorizables.

4.- GESTIÓN

Teniendo en cuenta que no se recoge en la Delimitación de Suelo Urbano (sin ordenanzas) ningún sector de suelo sometido a planeamiento de segundo grado y en el que haya que proceder a equidistribuir las cargas y los beneficios derivados del planeamiento, no se hace ninguna mención a ningún aspecto de gestión urbanística.

5.- GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS

En general, el grado de cumplimiento de las Normas existentes es aceptable, especialmente en las zonas de casco "consolidado".

CAPITULO III: EL TERRITORIO

1.- EL MEDIO FÍSICO

Coca de Alba, municipio situado en la provincia de Salamanca, en la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Está a una distancia de 35 Km. o 38 Km. de Salamanca, la capital provincial, dependiendo de la ruta elegida. Podríamos decir que establece un punto medio entre la comarca de Alba de Tormes y la de Peñaranda de Bracamonte. Se llega desde Salamanca tomando la N-501 o la Autovía A-50 durante unos 20km y posteriormente la salida a la N-501 hacia Alconada, por la DSA-122 antigua CM-430, durante unos 8km, aproximadamente. También se puede acceder dirigiéndose por la N-501/Ctra. Madrid, tomando el ramal en dirección C-510/Alba de Tormes y nos incorporaremos a esta carretera (CL-510/Ctra. de Salamanca-Ávila) dirección Alba de Tormes, continuamos por CL-510 durante 17km aprox. una vez en Alba de Tormes, cogemos la SA-114 durante 14km aprox. donde llegaremos al cruce, a la izquierda, con la Antigua Carretera CM-430/DSA-122, por la que después de unos 500 m llegaremos al municipio.

Tiene como **Número de Código, del Instituto Nacional de Estadística (I. N. E.)** el **3 7 1 0 8**. Pertenece al partido judicial de Salamanca, y a la comarca agraria de Salamanca. Formando parte de la Mancomunidad de Tierras del Norte. El **código postal** es el **3 7 8 3 0**.

Coca de Alba limita con los siguientes Términos municipales:

Norte: Alconada.

Sur: Tordillos.

Este: La Nava de Sotrobal.

Oeste: Peñarandilla.

El Término Municipal consta de los siguientes núcleos de población:

Coca de Alba.

Las características morfológicas de toda esta zona vienen claramente determinadas por amplias llanuras, son terrenos arcillosos irrigados por innumerables ríos, (Almar, Margañán, Gamo, Agudín y Tormes), Coca de Alba, concretamente, es regado por el río Margañán, es el principal que cruza su término, flanqueando la localidad desde el oeste de esta, trayendo sus aguas desde la sierra de Ávila. No es un río de gran caudal, pero si con un elevado número de acuíferos que completan sus reservas de aguas, para desarrollar la principal actividad económica de coca, la agricultura de regadío. Se encuentra situado en el Centro del triángulo entre Alba de Tormes, Peñaranda de Bracamonte y Salamanca, en la zona Este de la provincia, con una **superficie total de 10,47 km²**. Las coordenadas geográficas del núcleo son de 40° 59' 0'' de latitud norte y 6° 50' 48'' de longitud oeste I. Su altitud es de **837 m** sobre el nivel del mar.

La Climatología es del tipo mediterráneo de interior, inviernos largos y fríos, lo que complica mucho mantenerse a la intemperie, con veranos muy calurosos en los que se pueden alcanzar en julio los 40°, a mediados de agosto bajan las temperaturas que dan paso a este duro invierno, siendo la época de mayor disfrute en este sentido, la primavera.

Se trata de tierras llanas con ligeras ondulaciones, sus suelos son la conclusión de la acción de la deforestación sufrida hace años en estas tierras, que antes eran encinares, y ahora solo quedan arboledas de rívera donde el aldeano puede pasear por su vereda, la cual es conocida como la banqueta. Viendo los alrededores se observa la escasa variación del terreno que no llega a oscilar 80 metros entre la superficie más alta y la de menor elevación, siendo las riberas leves vaguadas.

Podemos decir que la Comarca de Alba de Tormes se divide en dos zonas que se denominan Alba de Tormes I y Alba de Tormes II. Coca de Alba pertenece a la zona de Alba de Tormes II, junto con los términos municipales de Alba de Tormes, Aldeaseca de Alba, Anaya de Alba, Gajates, Garcihernández, Larrodrigo, Navales, Pedraza de Alba, Pedrosillo de Alba, Peñarandilla y Valdecarros. La zona de Alba de Tormes I, la constituye el resto de la comarca.

2.- ORIGENES Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA

No conocemos documento escrito alguno sobre los orígenes del municipio, únicamente por el estilo que presenta su iglesia, mudéjar del siglo XII, y el origen de su nombre, podemos considerar que por esta época ya existía como población. La palabra Coca, proviene del Término "Cauca" de la época Romana. A los vecinos de la localidad se les llama Conquenses

Por su situación, fue una zona de gran influencia por los pueblos celtíberos, que influyo en toda la provincia salamanca, debido también a esta situación geográfica, al sur del río Duero, sufrió las causas de la despoblación en los siglos IX, X Y XI, estando incluidas estas tierras, en aquellos años, en lo que se conoció como tierra de nadie, no sería hasta finales del siglo XI, cuando Alfonso VI reconquistara definitivamente estas tierras, este mismo monarca sería el encargado de repoblar la zona, aunque a mediados del siglo XII se volvería a violentar por las hordas musulmanas sin embargo este dominio duró muy poco tiempo, hasta que finalmente Fernando II de León terminó la repoblación mediante gente de León y Talavera, y permitiendo la permanencia de los antiguos pobladores musulmanes, bajo fuertes tributos, favoreciendo las arcas del reino y una repoblación mas rápida, recibiendo estos el nombre de mudéjares y posteriormente el de moriscos al convertirse a la fe cristiana. Fueron estas gentes conviviendo junto a los cristianos quienes levantaron y popularizaron la arquitectura por toda la zona, con el uso y aplicación del ladrillo, básicamente, con fuerte influencia islámica en las técnicas constructivas y decorativas.

Con los años la importancia de Alba de Tormes fue tomando forma mientras los núcleos de población que la rodeaban se veían bajo su yugo e influencia de ahí la segunda parte de su nombre. Tras la concesión del ducado de alba, en 1469, estas

tierras pasan a formar parte de los bienes de La Casa de Alba corriendo la misma suerte que las circunstancias de la historia dejó caer sobre esta misma. Hasta el siglo XIX no fue liberada de sus cargas de sometimiento, aunque también se llevó un duro palo en la guerra de la independencia de la que no pudo librarse, siendo Salamanca una de las provincias más castigadas.

Como monumentos reseñables tenemos la ya mencionada iglesia. La iglesia toma el nombre de **Parroquia de San Juan de Ante Portam Latinam**, situada en la plaza céntrica del pueblo, es uno de los lugares de obligada visita. Con un estilo románico-mudéjar de finales del siglo XII o principios del XIII. Declarado monumento histórico nacional. Cuenta con un Ábside morisco, que fue reformado hace años y se encuentra muy bien conservado.

La Iglesia Parroquial de Coca de Alba, es de finales del XII, principios del XIII. Lo que más valor artístico tiene es la cabecera de estilo mudéjar, con arquillos y arcos ciegos separados por pilastras que nacen desde el suelo para morir en el alero. Si en el ábside se distinguen 3 pisos, el último, con un sencillo vano ciego adintelado, tiene dos cuerpos que se distinguen con arcos ciegos de medio punto. El cuerpo de la iglesia que nace de los contrafuertes del arco toral corresponde a otro momento artístico (siglo XVI). Si atendemos a la cornisa del alero, apreciaremos no sólo ladrillo sino piedra sillar, con la que se hace el paredón (que antes se utilizaba como frontón), rematada con la espadaña, ésta de ladrillo. En el interior de la iglesia, la cabecera tiene tres vanos representando a la trinidad (Padre, Hijo y Espíritu Santo), a través de los cuales entra luz en el interior. La pieza de más valor dentro de la iglesia es el Cristo de estilo gótico que cuelga desde el techo a la altura del altar.

CAPITULO IV: LA SOCIEDAD

1.- POBLACIÓN

Coca de Alba, como casi todos los municipios de la provincia, ha sufrido a lo largo del siglo XX procesos de emigración que han influido en la pérdida de importancia como núcleo de población. Queda lejos los 3000 habitantes de 1900, tiempos de bonanza para el campo español, las inmigraciones de ultramar y la gripe del XVIII diezmaron bruscamente la población, tras esta etapa continuaría su ascenso hasta los años 60 llegando a 400 habitantes, cuando la inmigración invadió el campo salmantino,. El camino a la modernización del campo hizo que esa población comenzara a marcharse de coca, regresando únicamente en la fiestas patronales. Este aplastante descenso de población sufrido, el envejecimiento de la población y la desgana de la juventud para seguir con las costumbres y los hábitos tradicionales del municipio, hacen que sean pocos los jóvenes que intentan seguir viviendo en el, por la escasez de trabajo en el campo, lo que ha hecho que busquen su futuro en otros ámbitos fuera de la localidad. Cada vez es menos gente la que puede preservar a estos pueblos y sus legados.

La población del municipio se localiza actualmente en el núcleo urbano principal en su práctica totalidad.

Vemos ahora la evolución de la población a lo largo de la última parte del siglo XX y lo que va del XXI, constatándose lo reseñado en los párrafos anteriores:

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	1995	2000	2005	2008
COCA DE ALBA	236	223	249	258	244	261	272	232	208	203	201	158	129	133

* Datos INE 2008.

2.- ACTIVIDAD ECONÓMICA

La comarca no se caracteriza por ser una comarca agrícola típica, sin embargo sus tierras engloban una campiña de tradición cerealista. Sus hectáreas son predominantemente de secano, y en menor medida, de regadío y de prados y pastizales. Los fundamentos de la renta campesina se basan en los cultivos de cebada y trigo, y la remolacha, que copa la mayor parte del regadío; por su parte el girasol ha reducido el terrazgo a favor del barbecho. Por otra parte, podemos constatar que esta comarca es poseedora de una baja densidad ganadera en la que predomina el ovino y, en menor medida, el bovino y porcino.

El principal eje de comunicaciones que atraviesa la comarca es la recién estrenada autovía A-50 (Salamanca-Ávila) y la carretera N-501 (Salamanca-Ávila-Madrid). A través de ellas se canalizan los intercambios de bienes y personas y se distribuyen con facilidad toda clase de productos por el área de influencia.

Coca de alba, es una población dedicada en su gran mayoría a la **agricultura y la ganadería**. También hay pequeños negocios, como los de **transportista** y una pequeña empresa de **envasados de patatas preparadas**, aunque con el paso de los años y el declive de la agricultura ha propiciado que las gentes de esta pequeña población hayan tenido que salir a buscar empleo en otras profesiones como la albañilería, construcción, etc.

El resto de la actividad se ciñe a la actividad pública, ayuntamiento, consultorio médico, centros culturales y asociativos locales, etc.

CAPITULO V: EL MEDIO URBANO

1.- EVOLUCIÓN DEL DESARROLLO URBANO

En el término municipal de **Coca de Alba**, existían tradicionalmente un núcleo de población, el pueblo, con alguna construcción aislada, si bien como se ha señalado anteriormente, al día de hoy no existe.

El pueblo de Coca de Alba estaba formado por una serie de manzanas compactas de casas de labranza tradicionales. Posteriormente surgieron hacia el perímetro de las mismas, algunas edificaciones destinadas a actividades ganaderas, almacenamiento y en algún caso a vivienda unifamiliar.

Los cambios en la actividad económica y la emigración hicieron que el pueblo se fuera despoblando hasta que, a finales de los setenta y sobre todo en los ochenta, la gente que se había marchado o que tenía alguna vinculación con el municipio y cierto patrimonio en él comenzó a volver, arreglando la casa de la familia.

La situación al día de hoy sigue siendo la misma, es decir, no existe una gran demanda grande de vivienda (rasgo común en el resto de la comarca), aunque se siguen arreglando algunas casas antiguas del casco urbano por parte de gente relacionada con el pueblo que pretende pasar temporadas más o menos largas en el pueblo y la creación puntual de viviendas. No obstante con la conexión de las carreteras comarcales (recientemente, se ha arreglado la entrada al caso urbano de la carretera), la Corporación Municipal pretende conseguir un desarrollo urbanístico en usos tanto residenciales como industriales que supongan un incremento de la actividad económica y de la población del municipio.

2.- USOS DEL SUELO URBANO

La mayor parte de los usos que se dan en suelo urbano son residenciales, dándose algo de uso de segunda residencia ya, y no habiéndose apreciado, al menos de momento, demanda de suelo para otro tipo de usos, quizás algo de nave agropecuaria de almacén y guarda de maquinaria.

Dentro del suelo urbano y del uso residencial, la tipología más frecuente es la de vivienda unifamiliar en manzana compacta en parcela pequeña, siendo la tipología de unifamiliar aislada menos frecuente.

3.- TIPOLOGÍA URBANA Y EDIFICATORIA

La edificación dentro de cada una de las estructuras urbanas existentes no se aparta de los casos habituales. Se adjunta un estudio del estado y uso de las viviendas:

Viviendas principales en edificios destinados principalmente a viviendas según año de construcción del edificio (agregado).

TOTAL	Antes de 1900	1900 a 1920	1921 a 1940	1941 a 1950	1951 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a 1991
60	4	19	13	4	3	7	6	4

Viv. principales en edificios destinados principalmente a vivienda según estado del edificio.

TOTAL	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno
82	10	72

Viviendas principales según número de viviendas del edificio.

TOTAL	1 vivienda	2 viviendas	3 viviendas
60	60

Viviendas principales según número de plantas sobre rasante del edificio.

TOTAL	1 planta	2 plantas	3 plantas
60	56	4	..

Viv. principales en edificios destinados principalmente a viviendas según instalación del edificio: agua corriente

Total	Con agua corriente	Con agua corriente
60	60	..

Viv. principales en edificios destinados principalmente a viviendas según instalación del edificio: agua caliente central

TOTAL	Sí tiene	No tiene
60	53	7

Viv. principales en edificios destinados principalmente a viviendas según instalación del edificio: evacuación de aguas residuales

TOTAL	Sí tiene	No tiene
60	59	1

Viv. principales en edificios destinados principalmente a viviendas según instalación del edificio: portería

TOTAL	Sólo automático	No tiene
60	..	60

Viv. principales en edificios destinados principalmente a viviendas según instalación del edificio: disponibilidad de garaje

TOTAL	Sí tiene	No tiene
60	4	56

Viv. Principales en edificios destinados principalmente a viviendas según instalación del edificio: gas

TOTAL	Tiene	No tiene
60	0	60

Viv. principales en edificios destinados principalmente a viviendas según instalación del edificio: teléfono

TOTAL	Sí tiene	No tiene
60	49	11

Fuente: Censo de Población y viviendas 2001. INE. www.ine.es

4.- EQUIPO URBANO

4.1.- Educacional

Existe un centro de educación infantil y primaria, mientras que para la secundaria dependen de otros centros. Para acudir a centro de formación profesional y la Universidad, la población debe acudir a Salamanca.

4.2.- Administrativo

La principal administración pública está representada, naturalmente, por el Ayuntamiento, que está ubicado en un edificio de tipología similar.

4.3.- Sanitario y asistencial

Hay que reseñar el consultorio médico, ubicado en frente del edificio del actual Ayuntamiento. En cuanto a la medicina especializada y la hospitalización, la población acude a Salamanca.

El cementerio, es municipal y está ubicado fuera del suelo urbano, cumpliendo de momento con las necesidades de la población.

4.4.- Ocio y cultura

Está representado por un centro cultural municipal, y equipamiento de parques y jardines, de titularidad municipal. Existe una superficie deportiva.

La oferta privada de ocio-hostelería es inexistente, dependiendo de Salamanca.

4.5.- Otros

El equipamiento religioso está representado por la iglesia parroquial. El equipamiento comercial es muy escaso, dependiendo de la capital de provincia.

Existe una báscula de pesaje. Una producción de residuos sólidos, de varias actividades ganaderas y otras, sin existir un vertedero municipal, para recibir basuras.

5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

5.1.- Abastecimiento de agua

El abastecimiento de agua al municipio se realiza a través de una captación y sondeo y la distribución desde un depósito municipal. Compuesta de una red de abastecimiento, para abastecer a las viviendas.

5.2.- Saneamiento y depuración

Existe una red de colectores que recogen las aguas residuales de todo el pueblo, conduciéndolas hasta el Río Margañán, con un punto de vertido fijo. Teniendo un sistema de depuradora.

5.3.- Distribución de gas

No existe una red de distribución de gas.

5.4.- Redes eléctricas y telefónicas

Discurren en muchos casos por las fachadas, aunque en las calles que se han arreglado se ha previsto su canalización.

5.5.- Pavimentaciones

La pavimentación en el suelo urbano del municipio está en buen estado, en su calle principal, y en buen estado de conservación, el resto en hormigón, a excepción de lo ejecutado recientemente, en muy mal estado

5.6.- Alumbrado

Está realizada en todo el municipio. Siendo el sistema empleado el de lámparas de vapor de sodio en báculos de diferentes alturas y tipos.

5.7.- Residuos sólidos

La recogida depende de la Mancomunidad, haciéndose mediante contenedores de recogida de residuos que son vaciados a un camión y transportados a un vertedero ubicado en el propio municipio.

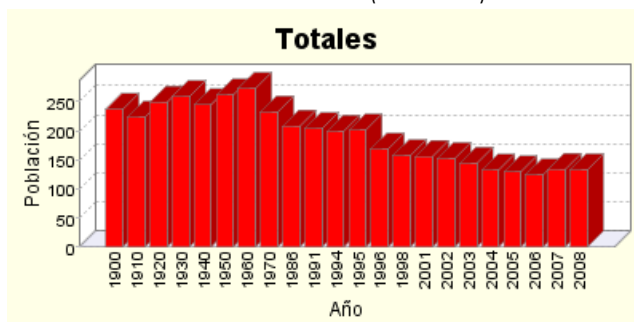
5.8.- Carreteras

El municipio es atravesado por una carretera de titularidad autonómica, la que va desde Alconada hasta la carretera que une Peñaranda de Bracamonte con Alba de Tormes. El estado de las mismas ha mejorado con el paso del tiempo, especialmente en lo que se refiere a la pavimentación y a la anchura.

5.9.- Sistema de espacios libres

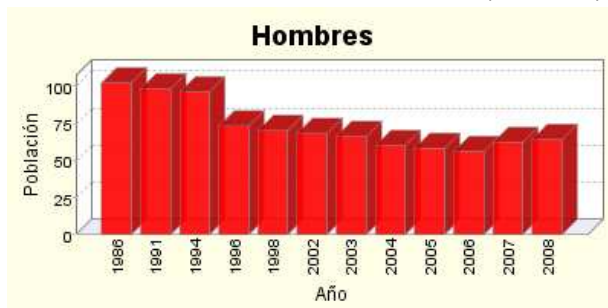
Existen diversos jardines urbanos, situados en pequeñas plazas que, como están relativamente bien distribuidos, tienen mucha importancia dentro de una trama urbana abigarrada de edificación.

EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE LA POBLACIÓN DE COCA DE ALBA (1900-2007)



Fuente: Datos INE, Series de población.

EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE LA POBLACIÓN DE COCA DE ALBA SEGÚN SEXO (1986-2008)



Fuente: Datos INE, Series de población.



Fuente: Datos INE, Series de población.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COCA DE ALBA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ARQUITECTO

ALBERTO TAPIA MARTÍN

COLABORADORES:

SERGIO PASCUAL ACOSTA
CARLOS DE VARGAS GÓMEZ

CAPITULO I: INTRODUCCIÓN

1. DINÁMICA DEL DESARROLLO URBANO
2. PROBLEMAS FUNDAMENTALES DE LA ESTRUCTURA URBANA
3. VALORACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y ARQUITECTÓNICO
 - 3.1. CAPACIDAD DE ACOGIDA
 - 3.2. GRADO DE URBANIZACIÓN
 - 3.3. PATRIMONIO CULTURAL
4. DIAGNÓSTICO

CAPITULO II: FINES Y OBJETIVOS

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
2. OBJETO Y DOCUMENTACIÓN
3. RELACIÓN CON LAS NORMAS PROVINCIALES
4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

CAPITULO III: JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

1. CRITERIOS PARA LA REVISIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO
 - 1.1. SUELO URBANO
 - 1.2. SUELO URBANIZABLE
 - 1.3. SUELO RUSTICO
2. CRITERIOS PARA LA REVISIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA
3. CRITERIOS PARA LA REVISIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
4. CRITERIOS PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO I: INTRODUCCIÓN

1.- DINÁMICA DEL DESARROLLO URBANO

De lo dicho en la Memoria Informativa se deducen unas expectativas inciertas para el desarrollo urbanístico municipal. Hay que contar con los particulares que pretenden la clasificación como urbanizable, para su posterior desarrollo, de los terrenos de su propiedad. La Corporación Municipal tiene expectativas de crecimiento moderadas, comenzando con los suelos de uso residencial y siguiendo por las ampliaciones posteriores.

Desde el punto de vista de este equipo redactor las expectativas de desarrollo residencial no pueden ser muy optimistas, en principio, teniendo en cuenta sobre todo, la gran oferta que se está dando de suelo residencial en zonas más cercanas a la capital de provincia que va a seguir siendo la fuente que alimente esos nuevos desarrollos. De este modo se pueden crear sectores pequeños de suelo urbanizable delimitado residencial, dejando otros sectores más grandes como suelo urbanizable no delimitado y por tanto con menor prioridad de desarrollo.

Entendemos que a medida que se vaya urbanizando suelo y se vayan edificando nuevas promociones de viviendas, tal y como ha pasado en otros municipios del entorno de Salamanca, la demanda se hará cada vez mayor y el atractivo se incrementará.

2.- PROBLEMAS FUNDAMENTALES DE LA ESTRUCTURA URBANA

Curiosamente los problemas más importantes de estructura se dan en la integración de los nuevos desarrollos, para ello se propone un viario estructurante con carácter vinculante, con el fin de, partiendo del viario central, ordenar los crecimientos.

Dentro del casco se propone mantener las alineaciones existentes e intentar darle una coherencia estructural a las zonas de ensanche y a los sectores de nueva creación.

Se plantea una reserva de suelo para el ensanche sobre la parte norte del suelo urbano, zona más tranquila del casco urbano, y más elevada del término.

La carretera de conexión del casco con la nacional se plantean, la división entre la zona de actividad de la zona residencial, inicialmente, por parecer más apropiado debido a la buena conexión con las comunicaciones de primer orden y a la no interferencia de posibles tráficos pesados con el uso residencial del casco urbano.

3.- VALORACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y ARQUITECTÓNICO

3.1.- Capacidad de acogida

El abandono o la renovación parcial del casco han provocado en cierta medida la degradación del centro.

3.2.- Grado de urbanización

Como todos los municipios, la llegada del régimen democrático ha aumentado en muchos puntos de calidad de la urbanización en los últimos casi veinte años. Así pues, puede hablarse de una aceptable calidad en la urbanización de las zonas tradicionales, desarrolladas fundamentalmente por inversiones públicas a través de diferentes programas de cofinanciación.

3.3.- Patrimonio cultural

Podemos considerar un conjunto urbano representativo de la arquitectura de la comarca, con un casco tradicional compuesto por manzanas compactas de antiguas viviendas tradicionales de la comarca, donde además de la función de habitar se daban dependencias para labores agrícolas, algunas dependencias destinadas a los animales domésticos propios, el pajar y alguna tenada, organizado todo ello alrededor de un patio.

El sistema de construcción de las viviendas tradicionales se basaba en los muros de carga de mampostería de piedra ripiada o de adobe o tapial. El techo de las viviendas se forjaba con vigas y entablado de madera. La estructura para la formación de la cubierta, a uno o dos aguas, se hacía igualmente con troncos de madera.

Las fachadas suelen ser de mampostería, acabado exteriormente, en enfoscado y pintado. También se dan construcciones de ladrillo cara vista, Los portones de acceso a los corrales suelen estar protegidos por un tejadillo volado sobre jabalcones.

El mal estado de conservación de las viviendas tradicionales ha hecho que muchas de ellas hayan desaparecido o abandonadas, renovándose la edificación por otra de planta más moderna y dos alturas, aunque en algunos casos se ha producido la rehabilitación y arreglo de viviendas antiguas para recuperarlas y dotarlas de la comodidades y avances técnicos que debe de tener una vivienda al día de hoy.

En cuanto a los edificios singulares, cabe citar:

- **La iglesia parroquial.**

El pueblo de Coca de Alba cuenta con una iglesia parroquial románico-mudéjar de finales del siglo XII o principios del XIII. Declarado monumento histórico nacional. Cuenta con un Ábside morisco, que fue reformado hace años y se encuentra muy bien conservado. La iglesia toma el nombre de Parroquia de San Juan de Ante Portam Latinam.

La iglesia forma parte de la fase clásica de la arquitectura de la repoblación. Sigue el modelo de planta más utilizado durante el siglo XIII, el de nave única con cabecera sencilla. Se compone de una sola nave, ábside semicircular y tramo recto

con la espadaña situada sobre la parte trasera de la nave. Es una iglesia de pequeñas dimensiones. La decoración del ábside al exterior responde a un modelo sobrio basado en la superposición de tres filas horizontales. Las dos inferiores se componen de nueve columnas de arcos medio apuntados en la misma alineación, de los cuales, los superiores son de mas luz que los inferiores y a su vez llevan tres ventanas saeteras en las columnas dos, cinco y ocho. Los arcos están doblados y son de medio punto excepto la hilada superior, que son rectangulares, sencillos y enmarcados en alfiz. Los laterales del ábside están formados por dos hiladas de arcos de tres columnas en el mismo eje, los superiores encuadrados en alfiz y los inferiores de medio punto, normales, pero más cortos que los anteriores. Todo el ábside se remata con una cornisa de ladrillos en nacela, sobre la que descansa el tejado.

Las Campanas

Por sus especiales características nos inclinamos a fechar como del siglo XVII la fundición de la campana más antigua de las dos existentes en la espadaña de la iglesia románica mudéjar de San Juan, en concreto la dedicada a "Sancta Dei Genitrix, Santa Madre de Dios".

4.- DIAGNÓSTICO

Después del análisis realizado sobre los diferentes aspectos de Coca de Alba tanto en la actualidad como a través de su evolución histórica podemos concluir que:

- Coca de Alba ha sufrido a los largo de la última mitad del siglo XX, como la mayoría de los pueblos de la zona, un despoblamiento debido a la emigración y a la aplicación de nuevas tecnologías, por una parte y al abandono, por otra, de la agricultura y ganadería.

- En la última década del siglo XX se produce un comienzo de vuelta de emigrantes que se habían marchado, si no para quedarse a vivir en el pueblo, sí al menos para pasar temporadas más o menos largas allí, esto origina el arreglo de algunas casas que estaban bastante deterioradas.

- Se pretende por parte de los políticos locales generar focos de atracción de actividad económica o residencial que puedan originar una repoblación que poco a poco regenere el casco y haga surgir nuevos desarrollos residenciales.

- Hay una carencia de estructura urbana, de infraestructuras y equipamientos que según siga creciendo la población originará demandas de los nuevos habitantes.

CAPITULO II: FINES Y OBJETIVOS

1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La redacción de las Normas Urbanísticas, se lleva a cabo, en primer lugar por la existencia de una nueva Ley del Suelo autonómica y un Reglamento que la desarrolla, a la que es conveniente adaptarse, y en segundo lugar porque el planeamiento vigente, no tiene capacidad para dar respuesta a los deseos de crecimiento expresados por la Corporación Municipal.

Desde esta redacción de planeamiento se pretende establecer las pautas de crecimiento de Coca de Alba para los próximos años, entendiendo que con este instrumento de planeamiento es, en principio, suficiente, no siendo necesario un Plan General de Ordenación Urbana.

2.- OBJETO Y DOCUMENTACIÓN

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas municipales no es otro que el recogido en el artículo 43 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, es decir, establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

La documentación de estas Normas (avance) consta de Memoria informativa, justificativa y una propuesta de ordenación urbanística, ésta última de carácter vinculante con los objetivos y propuestas generales, un documento normativo y los planos, tanto de información como de ordenación, necesarios para reflejar adecuadamente las determinaciones de las Normas según lo dispuesto en el art. 51 de la L. U. C. y L.

3.- RELACIÓN CON LAS NORMAS PROVINCIALES

Las presentes Normas Urbanísticas (avance) prevalecerán en todo lo que regulan sobre las determinaciones y el contenido de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Provinciales. En lo no contemplado en las presentes Normas será de aplicación complementaria la Norma Provincial, especialmente en lo relativo al suelo rústico.

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

Los objetivos perseguidos con el planeamiento de carácter general en un municipio deben ser fijados por la Corporación encabezada por el Alcalde como máximo representante e intérprete de los intereses generales en el municipio, siendo función del equipo redactor aportar sus conocimientos técnicos y poner a disposición los conocimientos profesionales para llegar a conseguirlos. En el caso que nos ocupa podemos resumir como objetivos a conseguir con la presente Avance de las Normas Urbanísticas Municipales de Coca de Alba los siguientes:

a.- Fomentar el crecimiento y el desarrollo del núcleo urbano, aprovechando la buena comunicación con Salamanca para atraer nuevos habitantes a los sectores de nueva creación con baja densidad de población y donde predomine la vivienda del tipo unifamiliar.

b.- Fomentar o instigar a la creación de un desarrollo agrícola o ganadero, bien sea de carácter público o privado, que genere tejido económico capaz de hacer sostenible el desarrollo residencial, de manera que la población que acuda a Coca de Alba arraigue allí y se mejore y equilibre la estructura social y demográfica del pueblo.

b.- Proteger y preservar los valores tipológicos, ambientales e históricos del casco tradicional propiciando la rehabilitación de construcciones antiguas y regulando las condiciones de sustitución para que las nuevas edificaciones armonicen con el entorno.

c.- Preservar las zonas con valores paisajísticos y naturales del desarrollo urbanístico, no permitiendo ninguna actuación que no vaya encaminada a conservarlos y revalorizarlos.

e.- Alcanzar el umbral de población suficiente para poder prestar nuevos servicios y mejorar los existentes a la población de manera que éstos lleguen a ser rentables.

CAPITULO III: JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA (MEMORIA VINCULANTE).

1.- CRITERIOS PARA LA REVISIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1.1.- Suelo urbano

Como criterio general, se respeta la Delimitación de Suelo Urbano (sin ordenanzas) incluyendo leves modificaciones que permitan el desarrollo en el periodo de vigencia de las presentes Normas. Completando el entramado existente.

1.2.- Suelo Urbanizable

Debido a la falta de previsión de crecimiento alto, en lo que a vivienda nueva se refiere a corto plazo. No se delimita ningún sector de suelo urbanizable, aunque sí se sentarán las bases para posibles planes de desarrollo de iniciativa tanto pública como privada.

1.3.- Suelo Rústico

Se establecerán unas normas muy generales sobre esta clase de suelo y para lo no contemplado, se utilizarán las Normas Subsidiarias Provinciales. Se regulan las actividades propias de este suelo y se señalan gráficamente los terrenos protegidos por razones paisajísticas de entorno urbano o naturales, dejando el resto del término municipal clasificado como suelo rústico común.

2.- CRITERIOS PARA LA REVISIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

En Suelo Urbano

Se mantienen básicamente los criterios definidos anteriormente manteniendo en su integridad los límites de la clasificación de suelo urbano, completar la trama urbana, a la entrada del núcleo, e incorporando al núcleo solares y las viviendas de diversas zonas del perímetro del casco. Este tipo de suelo quedará clasificado como Urbano Consolidado tipo R2.

3.- CRITERIOS PARA LA REVISIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

En primer lugar, se vinculará la normativa a cada uso pormenorizado en el que se dividirá cada suelo. Dentro de cada uso pormenorizado se dará una normativa coherente con la tipología representativa del mismo.

En especial, el suelo urbano tipo R1 (coincide con el núcleo tradicional) contendrá unas ordenanzas de fondos edificables, alturas, volumen y diseño que tenderá a conservar la tipología existente.

4.- CRITERIOS PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA

La totalidad del suelo urbano consolidado tipo R1 se propone con licencia directa.

Lo mismo sucede en el suelo urbano consolidado tipo R2, si bien aquí hay una serie de zonas en las que se asigna a los propietarios la obligación de completar la urbanización para llegar a adquirir la condición de solar, dado que no están claros los distintos niveles de ejecución de las unidades y mucho menos su interconexión.