

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PLANOS DE ORDENACION.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

PRESENTACION.

Este documento constituye la Memoria Informativa y el Avance de Ordenación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar.

Se ha elaborado en cumplimiento de las determinaciones de la Ley de Patrimonio Histórico Español, conforme a las prescripciones establecidas en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento y de acuerdo con la Nueva Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. De igual forma se ha elaborado en orden a la consecución de los fines genéricos de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar.

Para su redacción se han tenido en cuenta tanto los criterios emanados de los servicios centrales y territoriales de la Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Consejería de Cultura y Bienestar Social, como las directrices de adecuación y funcionamiento expresadas por el Ayuntamiento de Béjar.

El contenido escrito y gráfico de éste documento constituye la 2ª Fase del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar.

Madrid para Béjar a 15 de Marzo de 1991.

Por CASAR, FERNANDEZ, CASTEJON
ARQUITECTOS ASOCIADOS S.C.P.



Fdo. Rafael Castejón León
Director del Plan

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

EQUIPO REDACTOR.

El equipo que ha elaborado esta 2ª Fase -Memoria Informativa y Avance de Ordenación- del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar tiene su sede en Madrid, en la calle Pilar de Zaragoza nº 22 bajo-jardín, C.P. 28028, teléfono 91/3610920 y está formado por:

Dirección y Coordinación:

Rafael Castejón León. Arquitecto.

Equipo Base:

José Ignacio Casar Pinazo.

María Jesús Fernández López. Arquitectos.

Equipo de Trabajo:

Mª Isabel Gutiérrez Prieto.

Mª Carmen Fernández López.

Arquitectos responsables

José Luis Rodríguez Antúnez.

Mª Isabel Hernández Pérez.

José Ignacio Zúñiga Pinedo.

Santiago Saez Gutiérrez.

Alicia Aranda Varela.

Rafael Lorenzo-Arroyo Pouillet. Urbanistas

José Manuel Sánchez Vicente. Geógrafo

Delineación:

Manuel Romero Monis.

Pablo Casado Nuñez.

Secretaría y Mecanografía:

Petri Fernández Luengo.

Ana María de la Torre González.

Javier López Arrieta.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

1. INTRODUCCION	1
2. LOS GRANDES OBJETIVOS DEL PLAN	3
3. OBJETIVOS TEMATICOS	5
3.1. En relación con la delimitación del ámbito	5
3.2. En relación con el sistema de espacios libres	8
3.3. En relación con el sistema de dotaciones y equipamientos	9
3.4. En relación con la estrategia para la regulación de usos	9
3.5. En relación con la reestructuración y remodelación	10
3.6. En relación con la protección del Patrimonio	10
3.7. En relación con la normativa urbanística	11
4. CRITERIOS DE ACTUACION. LA ESTRATEGIA URBANA DEL PLAN	14
5. LAS GRANDES OPERACIONES DEL PLAN	18
5.1. La recuperación del primer recinto amurallado	18
5.1.1. RECUPERACION DE LA MURALLA SUR	19
5.1.2. RECUPERACION DE LA MURALLA NORTE	22
5.1.3. CREACION DE ESPACIOS LIBRES INTERIORES: REMODELACION ENTRE LAS CALLES 29 DE AGOSTO Y EL DUQUE Y ENTRE LA CALLE DE LOS CURAS Y LA PLAZA DE SAN JUAN BOSCO	24
5.2. La recuperación de la muralla Norte en el segundo recinto amurallado	26
5.3. Recuperación de Barrioneila	27
5.4. Recuperación del Teatro Cervantes	28

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL	30
6.1. En relación con la regulación de los bienes inmuebles de interés cultural	31
6.2. En relación con las asignación de usos	32
6.3. Las áreas de rehabilitación preferente	33
7. PROTECCION DEL PATRIMONIO Y REGULACION DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	34
7.1. La propuesta normativa individualizada del Patrimonio Catalogado	35
7.1.1. LOS GRADOS DE PROTECCION	37
7.1.2. NIVELES O TIPOS DE INTERVENCION	38
7.1.3. COMPATIBILIZACION DE LOS GRADOS DE PROTECCION CON LOS NIVELES DE INTERVENCION	41
7.1.4. LA CATALOGACION Y LA ORDENACION	42
7.2. La propuesta normativa del Patrimonio no Catalogado	43
7.3. La definición de Unidades de Ejecución	46
8. EL TRATAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE PUBLICO. EL TRAFICO	50
8.1. Incorporación de nuevos espacios libres	50
8.2. Mejora de los espacios libres estanciales existentes	56
8.3. Actuaciones sobre la red viaria	58
8.3.1. SOBRE EL TRAZADO	58
8.3.2. REURBANIZACION	59
8.4. El tráfico	59
9. CONSIDERACIONES FINALES	61
9.1. Sobre los objetivos del Plan Especial	61
9.2. Sobre los usos	62
9.3. Sobre la programación y los sistemas de actuación	62
10. PLANOS	
Plano nº 1 ORDENACION PORMENORIZADA. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.	
Plano nº 2 DELIMITACION DE AMBITOS COMPETENCIALES.	
Plano nº 3 CATALOGO DE ELEMENTOS Y EDIFICIOS PROTEGIDOS.	
Plano nº 4 CATALOGO. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.	
Plano nº 5 INTERVENCION EN EL ESPACIO PUBLICO.	
Plano nº 6 ALZADO DE CORNISA.	

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCION.

La situación actual del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar se caracteriza por sus problemas de degradación: funcional, física y social.

Esta situación de carácter genérico, incide de manera muy distinta en las diversas zonas o barrios del Conjunto como se ha puesto en evidencia en la Memoria Informativa de este Avance. No obstante la pérdida de un 60% de la población en los últimos 25 años, coincidente en el tiempo con la primera delimitación de "Zona Histórico-Artística" de Noviembre de 1966, es suficientemente significativa sobre los problemas demográficos del Conjunto en relación con su singularidad patrimonial.

A esta situación se une la oportunidad y necesidad de contar con un instrumento de Planeamiento acorde a la legislación vigente en materia urbanística y en materia de regularización del Patrimonio Histórico, que por sí sólo justifica la redacción del Plan Especial de protección tal y como exige la Ley 16/1985 sobre el Patrimonio Histórico Español en su art. 20.

El Plan Especial, ya desde este documento de Avance, incorpora medidas tendentes al cumplimiento de las disposiciones emanadas de dicha Ley, de la Ley y Reglamentos sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, pretendiendo que dichas medidas no sólo detengan el proceso de degradación antes aludido, sino que lo inviertan, siendo el punto de arranque para la recuperación funcional, física y social del Conjunto Histórico-Artístico.

En el conjunto de medidas tienen especial importancia las condiciones de mantenimiento del Patrimonio, que en muchos casos generarán soluciones difíciles y costosas, pero no más que el proceso de expansión de la ciudad que demanda nuevas infraestructuras, dotaciones y servicios y tolera, cuando no es directamente causante, el abandono y destrucción de los barrios centrales, que hasta hace pocos años daban alojamiento a la mayor parte de la población.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Globalmente el Plan establece una serie de actuaciones posibles, que muestran la intención de un cambio en la política urbana. Se propone intervenir e invertir en el Conjunto Histórico-Artístico, para que se generen las condiciones necesarias que atraigan de nuevo a la población. Pero a esta intervención no pueden ser ajenos ninguno de los agentes urbanos, ya sean: las administraciones actuantes, (local, autonómica o central), -que deben mostrar su voluntad de actuación-, las asociaciones políticas, culturales, vecinales ó empresariales, llegando hasta la participación individualizada de los bejaranos como principales beneficiarios.

Este Avance se plantea, pues, como un documento de discusión que genere alternativas a la ordenación propuesta y sirva de referencia para definir las estrategias públicas y privadas de intervención en la Ciudad Histórica.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

2. LOS GRANDES OBJETIVOS DEL PLAN.

Todas las propuestas contenidas en este Avance se plantean con un fin último -su gran objetivo- que es la recuperación física, funcional y social del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar.

Esta recuperación supone una actuación decidida sobre el patrimonio inmobiliario, tanto sobre los edificios como sobre el espacio libre, tanto sobre los edificios históricos o de mayor interés arquitectónico y artístico como sobre los no históricos.

La recuperación urbana del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar, aún teniendo en cuenta la rehabilitación morfológica y la recuperación total de los edificios, debe ir más allá de las restauraciones fachadísticas y de las reconstrucciones tipológicas, poniendo especial énfasis en el conjunto del tejido urbano existente (físico y social) y en su tratamiento, que debe fomentar las transformaciones necesarias para que dicho tejido se amolde a las nuevas demandas sociales y funcionales. De esta forma, la recuperación urbana actúa sobre los edificios y el espacio libre dotándolos de nuevas funcionalidades, que superarán el concepto estático del deber de conservación cultural del Conjunto Histórico-Artístico por la necesidad social y económica de conservarlo como medio para su transformación cualitativa, opuesta a los procesos de degradación en marcha.

Se trata de recomponer física y funcionalmente todo el ámbito espacial del Conjunto. Se ordenarán urbanísticamente las condiciones para intervenir sobre el patrimonio existente, ya sean sobre el carácter protector, de fomento o renovación, y para desarrollar el suelo vacante existente, llegándose a la remodelación completa de algunas zonas en las que la degradación física y social así lo aconsejan.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Cuando las condiciones no llegan a los extremos antes referidos la mejora de la calidad ambiental y de habitabilidad exige: actuar sobre los espacios libres y dotacionales mejorando los existentes y creando otros nuevos; rehabilitar física y socialmente la vivienda existente y revitalizar los conjuntos arquitectónicos y monumentales con intervenciones que garanticen el mantenimiento y conservación de los inmuebles y a la vez incorporen la implantación y desarrollo de nuevos usos que fomenten la vocación de servicio público del Conjunto Histórico-Artístico para los ciudadanos.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

3. OBJETIVOS TEMATICOS.

El gran objetivo que persigue la redacción de este Plan Especial se desglosa en una serie de objetivos temáticos que permiten objetivar los planteamientos teóricos y programáticos expuestos en el punto anterior.

Antes de explicitar el contenido de los objetivos temáticos conviene hacer una referencia a su relación con los objetivos que se planteaban en los dos documentos previos a este Avance. Dichos documentos son el Pliego de Prescripciones Técnicas (P.P.T.) que rige en la redacción del Plan y la Metodología específica del mismo que supuso la primera etapa del trabajo de redacción.

En ambos documentos se establecía una doble consideración dentro de los objetivos del Plan:

- De una parte la delimitación exacta del ámbito del Plan se difería a la consideración del mismo y se constituía en un claro objetivo.

- Por otra, y una vez definido el ámbito, tanto el Pliego de Prescripciones Técnicas como la Metodología definen una serie de objetivos para el Plan Especial, aún reconociendo a este Documento de Avance la capacidad para reformarlos o ajustarlos en función del análisis de información urbanística recogida y su diagnóstico. No obstante esta última posibilidad todos los objetivos explicitados en dichos documentos se han recogido (en algunos casos modificándolos) dentro de los objetivos temáticos de este Avance que además incorpora otros no considerados previamente y que el proceso de redacción ha ido incorporando.

3.1. En relación con la delimitación del ámbito.

La delimitación del ámbito ha supuesto un condicionante y una premisa importante a la hora de acometer la redacción del Plan Especial.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Como ya se ha avanzado, tanto el Pliego de Prescripciones Técnicas, como la Metodología del Plan hacen claras referencias a la oportunidad de definir desde el Avance dicho ámbito.

Desde el planteamiento metodológico se contemplaba la posibilidad de que si el proceso informativo lo aconsejaba el ámbito del Plan Especial podría ser discontinuo. Esta posibilidad se ha abandonado en este documento de Avance a través del análisis de dicho proceso, considerando la necesidad de centrar la "recuperación funcional, física y social" como gran objetivo del Plan Especial en el Conjunto Histórico-Artístico, declarado por Decreto de 20-7-1974 y publicado en el B.O.E. de 27-8-1974.

Una primera delimitación de Zonas Histórico-Artística se había producido con anterioridad a la declaración en 1966. Las diferencias entre ambas se pueden observar en el Plano de Información nº 2. La delimitación propuesta es, por tanto, coincidente con el ámbito ya declarado y sólo plantea modificaciones puntuales para incluir en el ámbito parcelas completas.

La declaración de 1974, aún con los problemas de gestión que haya podido acarrear al patrimonio edificado, ha supuesto una barrera a actuaciones e intervenciones especulativas y destructoras del tejido urbano y de la edificación tradicional. De hecho, las transformaciones de este carácter que se han producido en Béjar, y que se recogen en la Información Urbanística (ver Plano de Información nº 13 sobre calidad arquitectónica. Edificios disonantes) son anteriores a la misma en su gran mayoría.

A esta barrera protectora de la zona Histórico-Artística de 1974, se une como determinante para proponerla como ámbito de actuación del Plan Especial la coincidencia con la Revisión del Plan General de Ordenación (A.D. 5-10-1983), lo que posibilita adecuar conjuntamente el tratamiento urbanístico del Conjunto Histórico-Artístico con el resto del municipio y en especial con las zonas de contacto. Estas zonas son las que han sufrido una mayor transformación con grandes incrementos de volumen, sobre todo localizados en la calle Colón, con la pérdida ambiental de la cornisa Sur de la calle Mayor y la zona articulada en torno a las calle 28 de Septiembre y de los Flamencos.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA



En este contexto el Avance de la Revisión del Plan General, expuesto públicamente en Noviembre de 1990) delimitaba, de acuerdo con este equipo redactor, un ámbito del Plan Especial, que no coincide plenamente con el que ahora se propone en este Avance, y que básicamente difieren en la ampliación de dicho ámbito en la zona Este por parte de este documento, hasta los límites del Conjunto declarado.

Hechas las anteriores precisiones, la descripción literal del ámbito se hace en el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas.

Por último la propia dinámica de tramitación del Planeamiento Urbanístico, donde las distintas etapas de redacción y sus consiguientes aprobaciones son difícilmente previsibles, hacen aconsejable que:

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

- La delimitación del ámbito del Plan Especial coincida con el Conjunto Histórico-Artístico declarado y que éste sea también asumido por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en marcha.
- La Revisión adopte como parte integrante de la misma el contenido del Plan especial.

Estas condiciones permitirán compatibilizar dicha Revisión con el mandato contenido en el art. 20 de la Ley 16/1985.

En el caso de que la tramitación de la Revisión del P.G.O.U. y del Plan Especial no puedan simultanearse esta coincidencia en los límites y determinaciones permitirá su proceso independiente.

3.2. En relación con el sistema de espacios libres.

Se pretende reordenar el sistema de espacios libres, mediante dos tipos de intervenciones: La mejora de los existentes, y la incorporación de otros nuevos actualmente en desuso por su inadecuación física o por los necesarios cambios de titularidad de los terrenos.

Estos espacios libres se pretenden ligar, dentro de las posibilidades de la trama urbana, a los principales monumentos del Conjunto mediante itinerarios peatonales de carácter exclusivo o restringido.

Este sistema de espacios libres, como se detalla en el apartado nº 8 de esta Memoria, se configura como uno de los principales recursos de la ordenación sirviendo para:

- La recuperación física y funcional de la mayor parte de la muralla, creándose parques lineales tanto en el lienzo Norte como en el Sur.
- El esponjamiento de diversas áreas interiores incorporando espacios libres al uso público.
- La mejora, en otros casos, del entorno inmediato de algunos de los principales edificios del Conjunto y de los espacios estanciales existentes.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.3. En relación con el sistema de dotaciones y equipamientos.

Establecer los usos prioritarios que deben asentarse en los edificios singulares del Conjunto Histórico-Artístico, con la prioridad de los usos públicos y de acuerdo con las prescripciones establecidas en la Ley del Patrimonio Histórico Español, y con las reservas necesarias para poder acometer la implantación de dichos usos, que deben definir el carácter dotacional que, respecto al resto del municipio de Béjar, ha de tener el Conjunto Histórico-Artístico.

El sistema de dotaciones estará plenamente integrado en el de espacios libres antes aludido, complementado por la red viaria, tanto peatonal como mixta: peatonal-tráfico rodado.

3.4. En relación con la estrategia para la regulación de usos.

Se propone el uso comunitario de la mayoría de los suelos sin edificar como apoyo a los ya aludidos sistemas de espacios libres, dotaciones y equipamientos.

La permanencia de los usos en los barrios y zonas más degradadas supondrá el fomento de las medidas rehabilitadoras e incentivadoras de los mismos; viviendas para niveles de renta medios y bajos, talleres y pequeños comercios.

Localizar el uso característico de viviendas de protección pública en las áreas a remodelar a partir de la aplicación de la Ley 8/1990 sobre la Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Favorecer la implantación de usos terciarios en las áreas más deprimidas del Conjunto, con el establecimiento de los cauces normativos que controlen dichos usos para impedir que sustituyan al uso residencial de carácter prioritario.

No obstante la estrategia de usos aquí esbozada, será a partir de la exposición pública del Avance cuando se pondrá, en función de los intereses detectados en los agentes urbanos, definir con mayor claridad la misma.

3.5. En relación con la reestructuración y remodelación.

Diversas áreas se someten a dichos procesos encuadrados (como se define más adelante en esta Memoria), en diversas Unidades de Ejecución de manera que se integren en la vida ciudadana suelos que se encuentran al margen de su desarrollo.

Se posibilitan nuevas formas de recorrido y disfrute del Conjunto, mediante el nuevo sistema de espacios libres ya mencionado.

Las mejoras viarias de trazado y reurbanización favorecerán la accesibilidad a todo el Conjunto eliminando la segregación que las actuales condiciones generan, ayudando a la recuperación funcional. Todo ello en aplicación razonada de la Ley del Patrimonio Histórico Español, y en especial de las referencias contenidas en el artículo 21, apartados 2 y 3.

3.6. En relación con la protección del Patrimonio.

Deben ser compatibles la defensa de: El Patrimonio inmueble edificado, los espacios libres exteriores o interiores y otros elementos significativos, así como de los componentes naturales que los acompañan, con el mantenimiento; recuperación e incentivación de los usos existentes, que justifican y legitiman dicha defensa y, por tanto, su conservación.

Se analiza y clasifica el Patrimonio edificado utilizando el concepto de tipología arquitectónica, que permite determinar los distintos grados de protección y catalogación, y en función de estos la asignación de distintos niveles o tipos de intervenciones según se recogen en el apartado nº 7 de esta Memoria.

Estas asignaciones pretenden mantener en correcto estado de conservación y de uso el Patrimonio, imponiéndose la obligación de conservar algunos elementos de los edificios, cuando no éstos en su totalidad en función de sus cualidades intrínsecas y del conjunto urbano en que se encuentran, sin olvidar la creación de ayudas que faciliten la actividad protectora.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se incluyen en el Inventario de Bienes de Interés Cultural aquellos inmuebles o elementos significativos que por sus características artísticas, históricas o sociales cumplen con los requisitos establecidos por la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Se definen las áreas prioritarias de rehabilitación integrada del patrimonio que en cumplimiento de la Ley del Patrimonio Histórico Español (artículo 20.2.), posibilitarán la recuperación residencial y de las actividades económicas adecuadas, en relación con las disposiciones reguladoras de las Ayudas a la Rehabilitación.

Debe promocionarse la recuperación urbana a través de acciones ejemplificadoras de recuperación de edificios singulares que faciliten la transformación del tejido urbano del Conjunto Histórico-Artístico a las nuevas exigencias sociales y funcionales.

3.7. En relación con la normativa urbanística.

Debe regularse eficazmente la actividad inmobiliaria en el ámbito del Plan Especial tanto para la edificación existente como para la nueva edificación, incentivando las actuaciones rehabilitadoras y desincentivando la renovación especulativa.

Definir y graficar, cuando sea necesario, las Normas de aplicación en cada parcela, de manera que la solicitud y concesión de licencias de obras sean claramente regladas y disminuyan lo más posible los márgenes de interpretación de dichas Normas y, por tanto, de inseguridad del solicitante.

Asignar las tipologías edificatorias y las alturas de la edificación de manera singularizada, con especial referencia al carácter de la edificación protegida en cada manzana del Conjunto como generadora de Normas de aplicación, que tendrán especial cuidado en la fijación de las posibles transformaciones parcelarias: parcelaciones, agregaciones o segregaciones.

Las condiciones estéticas permitirán que la nueva edificación y las intervenciones en la edificación existentes tenga más recursos arquitectónicos que la mera recurrencia al lenguaje mimético repetitivo de la edificación preexistente. Aún, cuando sea ésta la que fije los parámetros de referencia para las nuevas edificaciones.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

La aprobación de la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo incide de manera determinante en el tratamiento de estas características del suelo en el ámbito del Plan Especial, introduciendo todo un nuevo sistema de adquisición gradual de derechos, que determinan el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria: Derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación.

La aplicación parcial de esta Ley en Béjar, en función de su número de habitantes, da una mayor complejidad al tratamiento de algunos aspectos como son: la fijación de plazos para la adquisición de los distintos derechos o la definición de los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los titulares.

Por último las Normas Urbanísticas deben reflejar en su articulado:

- El Régimen Urbanístico del Suelo con referencias a: los plazos y fomento de la edificación; la gestión y ejecución del planeamiento y los instrumentos, planes y proyectos para su desarrollo, así como el ámbito competencial y el régimen a efectos de rehabilitación y de protección de los edificios, con especial incidencia en los de Protección Integral.

- Las Normas Generales para la Protección del Patrimonio Cultural, aparte de las definiciones y principios generales, establecen la clasificación y catalogación de los edificios, espacios libres y elementos; la clasificación de las intervenciones y su compatibilización con los grados de protección, y las medidas de conservación del medio ambiente urbano y del patrimonio social.

- El Régimen jurídico de la edificación que contempla los deberes de conservación del patrimonio edificatorio y su control con mención especial al régimen de los edificios y elementos "fuera de ordenación" y "fuera de ordenación".

- Las Condiciones Generales de la Edificación con la definición de los aprovechamientos parcelarios, de volumen, de espacios libres, cerramientos, etc., junto a las condiciones referentes al uso e higiene de la edificación.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Por último normas especiales y particulares de aplicación a situaciones singulares y unidades de ejecución, así como el posible desarrollo de una ordenanza sobre protección arqueológica a desarrollar en la tramitación del documento del Plan Especial, o la propuesta de creación de un órgano gestor del mismo. Estas dos últimas cuestiones se plantean como posibles y deberán clarificarse en el proceso de participación pública de este Avance.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

4. CRITERIOS DE ACTUACION. LA ESTRATEGIA URBANA DEL PLAN.

La consecución de los objetivos del Plan, resumidos en la recuperación urbana total (física, funcional y social), exige una implicación general y decidida de todos los agentes urbanos. Pero, especialmente, exige una clara intervención pública que sea exponente de la voluntad política respecto al Conjunto Histórico Artístico de Béjar. La intervención pública que aquí se demanda se considera fundamental para poner en marcha el Plan Especial, y para ejemplarizar de cara a los agentes privados.

Esta propuesta de Avance establece grandes operaciones que, sin la intervención pública, serían de muy difícil realización y requieren, por tanto, una actitud emprendedora por parte de las Administraciones competentes.

En otras actuaciones de menor entidad, de carácter privado, la intervención pública deberá facilitar la gestión de las mismas.

Será durante el periodo de participación pública cuando pueda calibrarse cuál puede ser la intervención pública real en el desarrollo del Plan Especial, y en función de ésta se mantendrán o habrá que modificar los objetivos defendidos por este Avance. Sin saber a priori cuál será la solución a esta incógnita la estrategia contenida en este documento tiene uno de sus pilares en la necesidad básica de esa intervención pública.

Como consecuencia de este primer aspecto de la estrategia se definen una serie de grandes operaciones que inciden fundamentalmente en la remodelación del sistema de espacios libres, en la creación de dotaciones y en la construcción y rehabilitación de viviendas. Dichas operaciones tienen un carácter diferencial por la diversidad de problemas que presenta el Conjunto Histórico-Artístico.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Como se ha ido evidenciando en la información urbanística y se concluye en la definición y delimitación de las áreas homogéneas, la calidad arquitectónica y el estado de conservación de la edificación no es uniforme, como tampoco lo es la presencia de población marginal, el grado de pérdida de habitantes, el proceso de cambio de usos o el simple desuso, etc.

Estas diferencias dividen al Conjunto en función de la cantidad y cualidad de problemas, y determinan un segundo criterio estratégico que concentra las principales actuaciones allí donde las condiciones físicas, funcionales y sociales se hallan más degradadas y, precisamente por ello, entrañan una mayor dificultad.

Esta concentración de actuaciones se produce en la mitad occidental del Conjunto Histórico Artístico, y coincide prácticamente con el primer recinto amurallado que tiene como hipotético límite oriental al Palacio Ducal y la Plaza Mayor. Conseguir la ejecución de las actuaciones previstas en esta zona supone recuperar para la vida ciudadana lo que fué el origen del asentamiento bejarano y que el proceso de formación y transformación urbana ha ido arrinconando y olvidando.

En la zona oriental, coincidente con el segundo recinto amurallado, las actuaciones urbanas de importancia tienen un menor peso específico, pero se multiplican las propuestas de catalogación individualizada de edificios. No obstante, se proponen diversas actuaciones de tamaño medio cuyo conjunto tiene una especial incidencia en la trama urbana.

Las propuestas contenidas en este Avance, que se reflejan en los distintos planos de ordenación y normativa, y se describen en los apartados siguientes de esta Memoria deben entenderse como partes de un conjunto, y no como actuaciones independientes, de manera que la programación de las mismas cobra gran importancia y debe considerarse en la posterior tramitación del Plan Especial, una vez se analicen, -modificándolos ó no-, los objetivos y propuestas contenidos en este documento por las administraciones públicas -Ayuntamiento de Béjar y Junta de Castilla y León- que se encargarán del cumplimiento y gestión de los mismos.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

En este sentido el Avance propone como criterio estratégico la necesidad de una programación de las actuaciones que establezca plazos y prioridades para las operaciones urbanísticas, tanto públicas como privadas, como garantía necesaria para la consecución de los objetivos enunciados.

La definición de los plazos de actuación cobra, a partir de la aprobación de la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre la Reforma del régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, gran importancia, pues obliga a su imposición desde el planeamiento, actuando con carácter supletorio la propia Ley cuando no los fije aquel.

En aplicación de lo legislado por la Ley del Patrimonio Histórico Español en su artículo 21.1., el Plan Especial vincula la asignación de los grados de protección de los elementos catalogados a los tipos de intervención. Esto es posible a partir del análisis pormenorizado que de cada uno se ha hecho en el periodo de información urbanística.

Dicho análisis ha tenido en cuenta el tipo edificatorio, el estado de conservación, la calidad arquitectónica, materiales, uso y localización y ha dado como resultado la catalogación de ciento cuarenta elementos junto a sus parcelas del Conjunto Histórico-Artístico. La catalogación y los niveles de intervención son medidas complementarias y dotan al concepto de protección de un carácter positivo, en el que las amplias posibilidades de intervención dan margen de actuación sobre los edificios, con nuevas soluciones.

El fomento de incentivos económicos directos e indirectos para la recuperación de los edificios, constituirán la mejor garantía para la conservación y protección del patrimonio. En este último aspecto se reitera la necesidad de que las intervenciones las ejemplifique la Administración, para que sus resultados se analicen desde la actividad privada, y ésta, convencida de la idoneidad de las actuaciones, contribuya a la recuperación de edificios y por extensión a la recuperación urbana entendida como necesidad económica y social propias y no como imposiciones "culturales" externas.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Todos los criterios estratégicos requieren una asunción de los objetivos del Plan por la administración local y autonómica, aunque con mucho mayor peso específico por parte de la primera. El periodo en que se presenta este Avance, justo antes de las elecciones municipales y autonómicas, hace que la postura política municipal sobre el Conjunto Histórico-Artístico sea una incógnita a despejar con la constitución del próximo Ayuntamiento, que tendrá en este documento una propuesta para su discusión.

Al margen del resultado de las próximas elecciones o del contenido que finalmente tenga el Plan Especial se ha detectado, desde su redacción, la necesidad de una mayor dotación técnica y jurídica municipal para hacer frente a la gestión del Conjunto Histórico-Artístico.

5. LAS GRANDES OPERACIONES DEL PLAN.

En aplicación de los criterios estratégicos expuestos con anterioridad, las grandes operaciones previstas en desarrollo del Plan Especial se prevén con una fuerte presencia pública en su gestión y desarrollo; tienen una especialización diferencial en el ámbito del Plan y por último, deben ser prioritarias en la ejecución del Plan.

5.1. La recuperación del primer recinto amurallado.

El objetivo global del Plan sobre la recuperación "integral" del Conjunto Histórico-Artístico tiene un sentido pleno en el primer recinto amurallado.

Fue el origen del asentamiento de Béjar y el proceso de formación urbana ha sido el causante de su gradual marginación que lo ha transformado en una zona con problemas de accesibilidad e infraestructura, y con una edificación degradada necesitada de rehabilitación. Se da la circunstancia de una especialización funcional, ya que en la zona se concentran los tres centros docentes existentes en el Conjunto, el único espacio libre de carácter estancial arbolado con estructura de parque y la concentración de promociones de vivienda de protección oficial.

Esta situación de progresiva marginalidad ha tenido, no obstante, algunos aspectos positivos en lo referente a la preservación de la muralla, que se ha mantenido casi intacta en su trazado y en buen estado de conservación en sus lienzos Sur y Oeste.

En esta zona coexisten, dentro de las condiciones expuestas anteriormente, dos tramas urbanas muy distintas que soportan tipologías edificatorias diferentes.

Junto a la trama fundacional ordenada sobre el eje de la calle 29 de Agosto, y la edificación tradicional a ella asociada que se localizan en la zona norte del recinto, existe, sobre la zona sur, el barrio de nueva creación de bloques abiertos de dos y tres alturas, que

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

da cabida a las mencionadas viviendas de protección oficial localizadas sobre antiguas huertas y cuyo encaje urbanístico se produce con maneras tipomorfológicas completamente distintas a las existentes en el primer recinto amurallado y en el resto del Conjunto Histórico-Artístico.

Finalmente, en la calle Ronda de Viriato se localizan un conjunto de edificios de seis-ocho alturas fuera de escala y absolutamente disonantes y que dominan con su su volumen la cornisa sur del primer recinto amurallado, por encima del último resto de las huertas donde se localizan algunas viviendas unifamiliares aisladas.

En esta doble trama urbana destacan aparte de la muralla: El Palacio Ducal y las Iglesias de Santiago y Santa María en la zona norte como claros hitos de referencia; el parque de la Antigua como espacio libre de uso público y la localización de tres centros docentes (el Instituto Nacional Ramón Gregorio Olleros situado en el Palacio Ducal, el Colegio Público frente a la Iglesia de Santiago y el Colegio de los Salesianos de la Plaza de San Juan Bosco), que suponen la descrita "especialización" dotacional dentro del Conjunto, que se tendrá en cuenta en las propuestas de actuación.

A continuación se describen las distintas actuaciones contenidas en este Avance de carácter específico para la recuperación del primer recinto amurallado.

5.1.1. RECUPERACION DE LA MURALLA SUR.

La actuación propuesta va mas allá del tratamiento de la muralla, que en esta zona (entre la Puerta del Pico y la Ronda de Viriato), al encontrarse en buen estado sólo necesita labores de mantenimiento general y actuaciones puntuales de recuperación y restauración y se propone un tratamiento general de la cornisa sur para lo cual se prevé:

. La creación de un gran espacio libre de uso público sobre la muralla que permitirá recorrerla desde la Puerta del Pico hasta la Ronda de Viriato a través de la Plaza de San Antón y el espacio de nueva creación. La estructura de este espacio libre será la de un parque lineal.

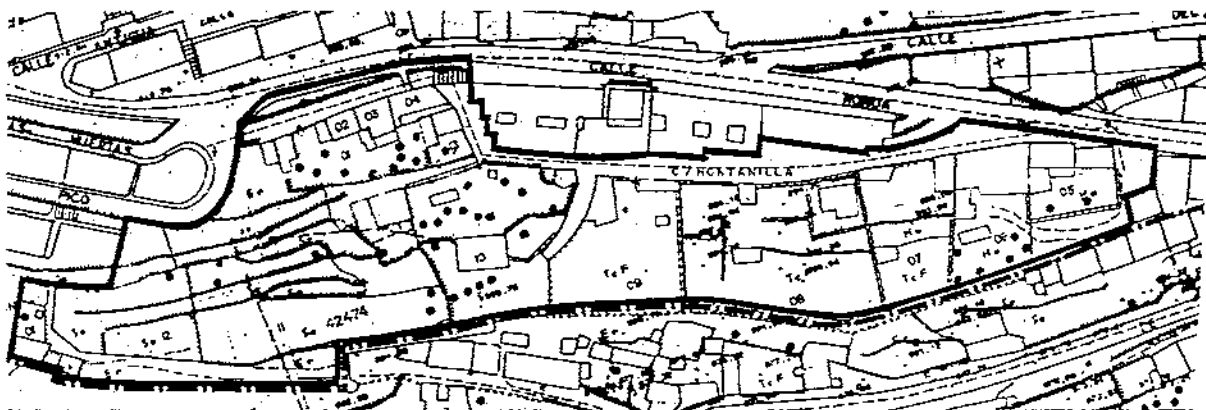
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

. Reestructurar la trama urbana entre la Ronda de Viriato y el espacio libre de la cornisa mediante nueva edificación que defina claramente las alineaciones de la calle Hontanilla y de las traseras de la Ronda y permita mejorar la cornisa sur del Conjunto Histórico-Artístico sirviendo al mismo tiempo, para paliar el efecto negativo que sobre la imagen exterior del Conjunto causen los edificios en altura existentes, colocando delante de ellos la nueva edificación.

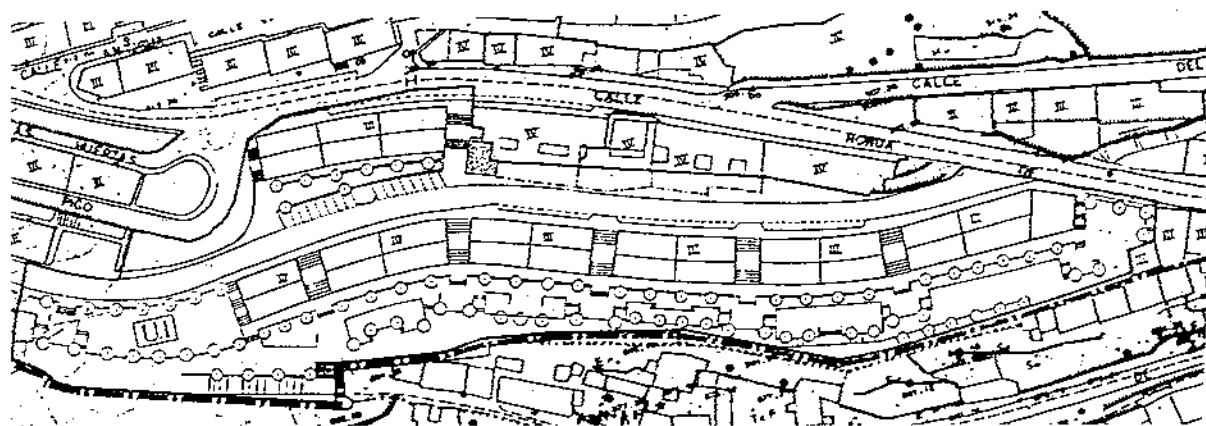
. Mejorar el trazado viario a través de los ya comentados cambios en la Ronda de Viriato y calle Hontanilla, que se abre al tráfico rodado conectándola con la calle del Pico junto a la Plaza de San Antón, y de la apertura de conexiones peatonales entre el parque lineal y las calles aludidas que crean la necesaria permeabilidad en la trama urbana para la mejor utilización del espacio libre. A estas mejoras viarias hay que unir la creación de aparcamientos en superficie.

. La importancia de las actuaciones que se proponen hacen necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución U.I. que permita gestionar la reestructuración y remodelación de la zona.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA



ESTADO ACTUAL.



PROPUESTA.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.1.2. RECUPERACION DE LA MURALLA NORTE.

Los objetivos y criterios para esta recuperación son similares a los expuestos para el lienzo sur y, por lo tanto, se prevé:

. La conservación de la muralla supondrá, en gran parte de su trazado (desde el parque de la Antigua en el límite Oeste, y la Puerta de Armas junto al Palacio Ducal, en el límite Este), la necesidad de restaurarla y en casos reconstruirla dado su estado actual, localizando las hoy desaparecidas puertas de Santa María y de Peña Oliva.

. La creación de un gran espacio libre con estructura de parque lineal, que apoyado en la recuperación de la muralla permita su recorrido peatonal casi integro entre los límites antes referidos.

Este gran espacio libre de uso público incorpora los entornos de las Iglesias de Santiago y Santa María así como el límite noroccidental del Palacio Ducal.

. Reestructurar la trama urbana en relación con el espacio libre de nueva creación que afectará fundamentalmente a las calles 29 de Agosto, Yezgal y de los Curas. Se proponen nuevas edificaciones de carácter residencial que revitalicen el área, siendo necesaria la desaparición de diversas construcciones para conseguir los objetivos propuestos.

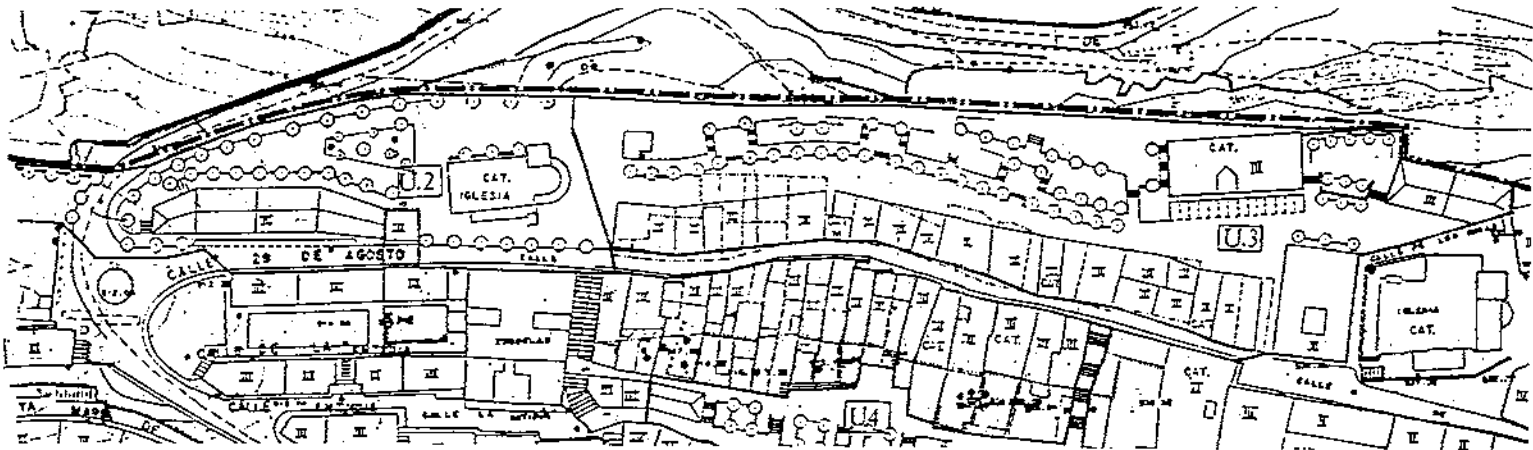
. Rehabilitar la edificación existente que se incorpora a la operación recuperadora, con especial interés en el edificio de la antigua fábrica textil sobre el que se propone la ubicación de usos públicos dotacionales.

. Mejorar el trazado viario mediante cambios puntuales de alineaciones en la calle 29 de Agosto, que se conectará peatonalmente con el parque lineal a través de los pasos existentes mejorados. Especial importancia en estas conexiones tiene la que se propone entre la Plaza de San Juan Bosco y el parque, y en la que desaparecen las edificaciones adosadas al Palacio

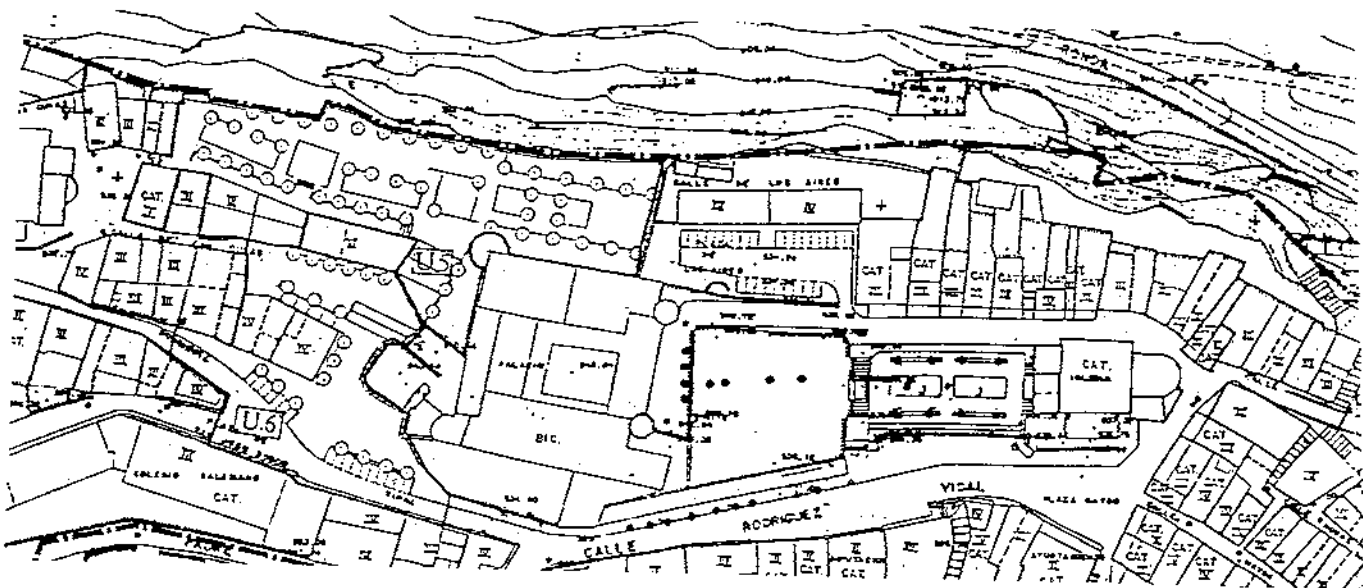
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Ducal en su límite Norte lo que permitirá recuperar sus cerramientos, abriéndose un paso actualmente cerrado. Se proponen por último, aparcamientos en superficie en la calle 29 de Agosto, Plaza de San Juan Bosco y junto a la fábrica textil.

. Para llevar a cabo las actuaciones propuestas se han delimitado varias unidades de Ejecución, (las U.2, U.3 y U.5), para la consecución del parque lineal y la remodelación urbana de su entorno y la U.6 en la relación con la U.5 para posibilitar la conexión entre la muralla y la Plaza de San Juan Bosco.



UNIDAD DE EJECUCION N°2, N°3.



UNIDAD DE EJECUCION N°5, N°6.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.1.3. CREACION DE ESPACIOS LIBRES INTERIORES:
REMODELACION ENTRE LAS CALLES 29 DE AGOSTO
Y DEL DUQUE Y ENTRE LA CALLE DE LOS CURAS
Y LA PLAZA DE SAN JUAN BOSCO.

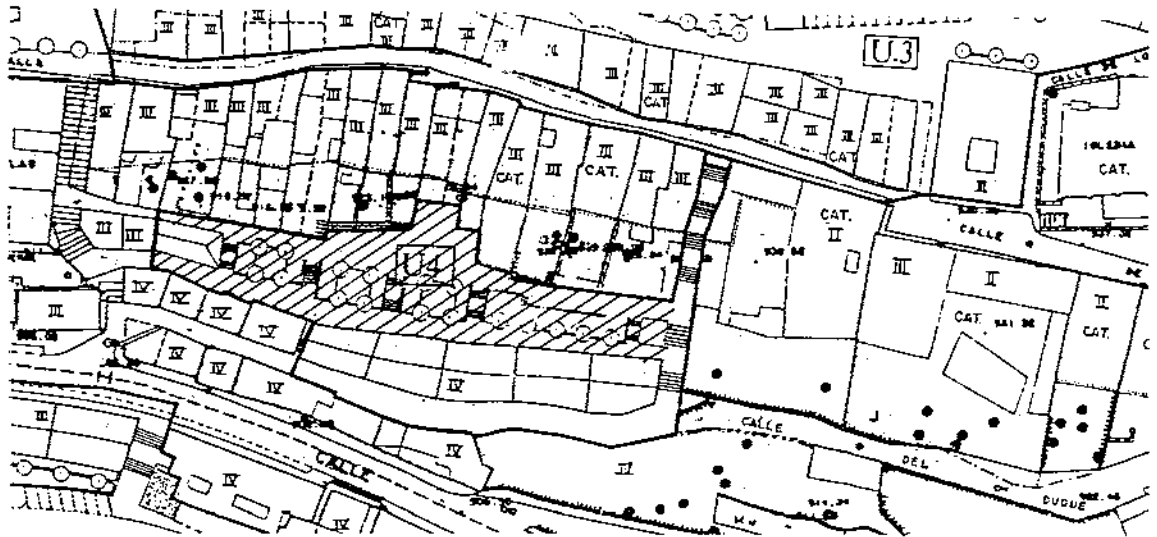
Este ámbito doble se desarrolla en una manzana de cuatrocientos metros de longitud y alrededor de cincuenta de anchura, cuyo límite al Este es la Plaza de San Juan Bosco y al Oeste el Parque o Jardines de la Antigua.

En esta manzana se proponen conexiones tanto peatonales como mixtas que la permeabilizan en sentido Norte Sur y, por tanto, relacionan las actuaciones antes descritas de recuperación Sur y Norte de la muralla.

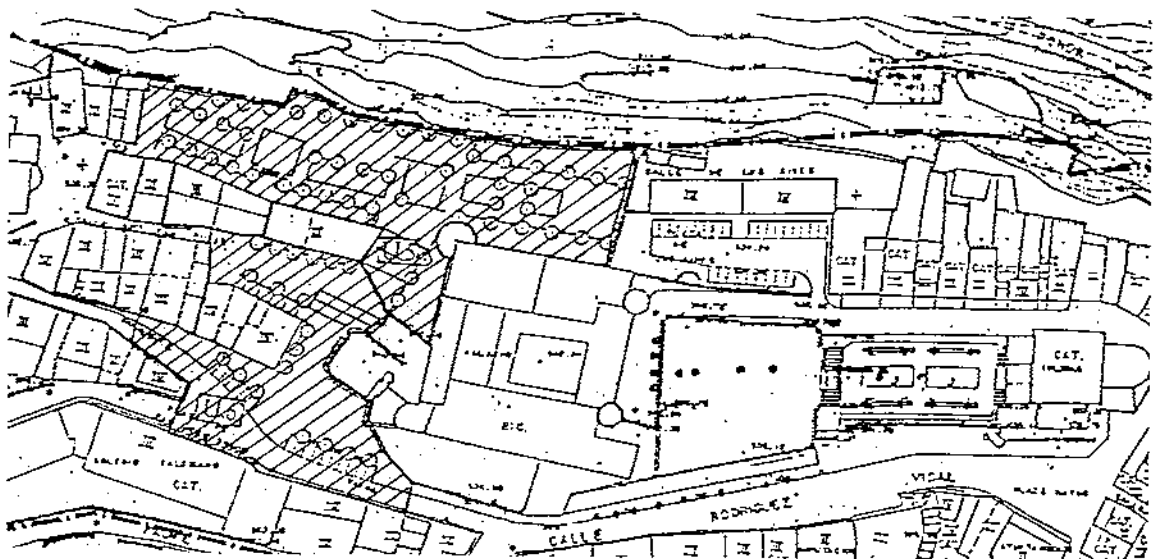
En el primero de los ámbitos se definen también las nuevas alineaciones de la calle del Duque, permitiéndose la nueva edificación y se crea un espacio libre de uso público en el interior de la manzana que permite la conexión intermedia de los pasos peatonales; uno existente junto al Colegio Público y otro, de nueva creación en el punto de medio entre aquel y la Plaza de San Juan Bosco. La actuación descrita se ha delimitado a efectos de su ejecución como la Unidad de Ejecución U.4.

Participando de las características de la U.4. se ha delimitado la U.5 en torno a la calle de los Curas y en relación con el Palacio Ducal y la Plaza de San Juan Bosco. En esta unidad se crea un nuevo espacio público que se une a la conexión, ya comentada, del parque lineal de la muralla norte y la calle 29 de Agosto.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA



ESPACIOS LIBRES
UNIDAD DE EJECUCION N° 4.



ESPACIOS LIBRES
UNIDAD DE EJECUCION N° 5, N° 6.

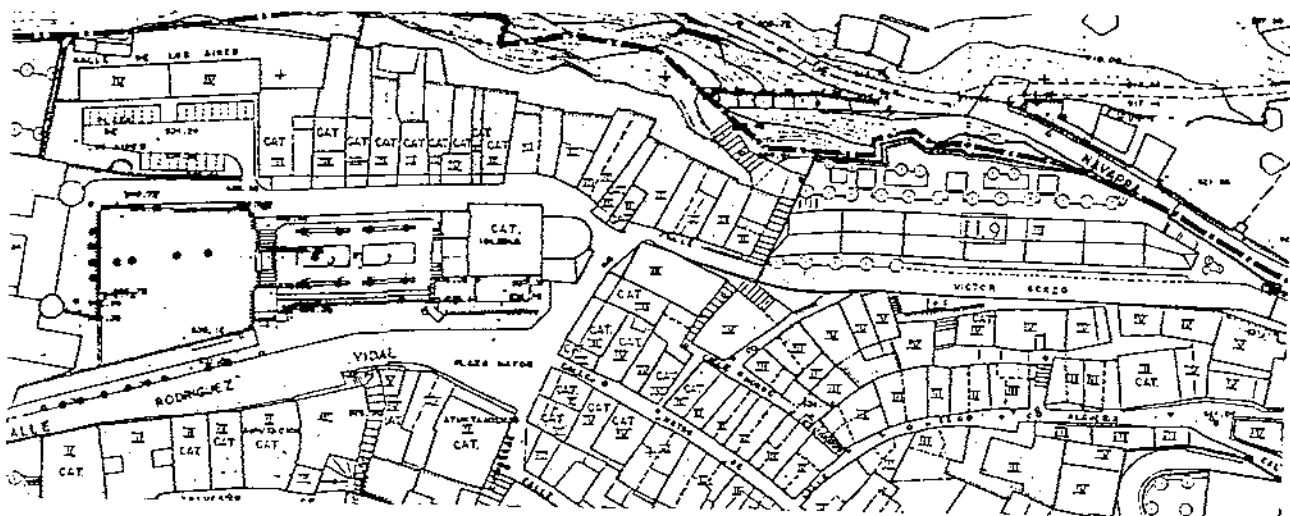
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.2. La recuperación de la muralla Norte en el segundo recinto amurallado.

En este segundo recinto la necesidad de intervenir en la recuperación del lienzo norte de la muralla tiene una cualificación similar a las intervenciones descritas para el primer recinto, pero la cuantificación de las mismas es más reducida.

Se prevé la remodelación completa del Barrio Nuevo edificando nuevas viviendas protegidas, pero manteniendo la tipología existente y creando un espacio lineal público entre ellas y la muralla, con las mismas características de los descritos en el primer recinto amurallado.

Así mismo se mejora el trazado viario de la calle Victor Gorzo, modificando la alineación y creando plazas de aparcamiento en superficie. Todo ello se incluye en la delimitación de la Unidad de Ejecución, U.9. como mejoras viarias en esta zona se plantean también dos actuaciones fuera de la U.9. que son: la urbanización de la Plaza de los Aires, junto al Palacio Ducal, pero fuera del primer recinto amurallado que posibilitará un aprovechamiento racional del espacio como aparcamiento en superficie; y la ampliación de una vía de conexión entre el Atrio de San Juan y la Ronda de Navarra.



5.3 Recuperación de Barrioneila.

Barrioneila es un asentamiento de los siglos XII y XIII que se sitúa extramuros del primer recinto amurallado y es posteriormente asimilado en el segundo.

Su localización, entre la muralla y la Plaza Mayor en un terreno de fuertes pendientes hace que su estructura urbana se articule en pequeñas manzanas delimitadas por calles de carácter exclusivamente peatonal y escalonadas (calle Barrioneila, Travesía Barrioneila, del Pino).

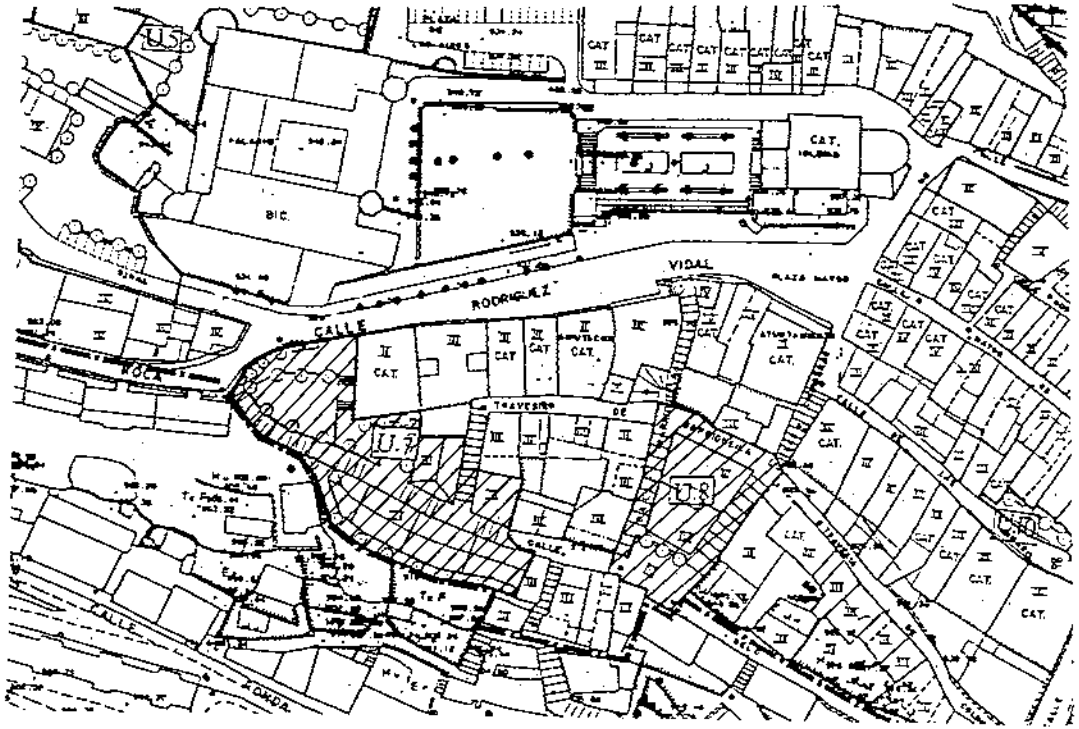
La difícil accesibilidad al barrio, -imposible para el tráfico rodado-, y el progresivo deterioro de las edificaciones y de las condiciones de habitabilidad hacen necesario intervenir decididamente para recuperar uno de los barrios tradicionales con más historia de Béjar.

Se propone mejorar la accesibilidad facilitando el acceso rodado por la calle del Pino y la maniobra de vuelta hacia la calle Colón, creando una pequeña plaza en en la confluencia con la calle Barrioneila, y desde esta plaza continuar la calle del Pino peatonalmente hasta la confluencia con las calles Padre Roca y Rodríguez Vidal, lo que supone hacer una apertura desde la Travesía Barrioneila hasta dicha confluencia.

Estas mejoras de la accesibilidad suponen una remodelación parcial del barrio con la sustitución de una manzana completa y la posibilidad de edificar apoyándose en la apertura propuesta, que permitirá además recuperar parte de la muralla. Estas medidas junto a la rehabilitación del resto del caserío, y la creación de nuevos espacios libres públicos deben mejorar sustancialmente las condiciones del barrio.

Estas actuaciones se articulan en dos Unidades de Ejecución, las U.7. y U.8.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA



UNIDAD DE EJECUCION N°7, N°8.

5.4 Recuperación del Teatro Cervantes.

El Teatro Cervantes (C/ Olleros nº1) ocupa un lugar central en el Conjunto Histórico-Artístico junto al Museo del escultor Mateo Hernández y al Museo Municipal. El mantenimiento de su uso y del edificio, adscritos a la iniciativa pública, supondrá una oferta cultural que sumada a la museística y al convento de San Francisco (rehabilitándose en la actualidad como centro cultural), aumentará la especialización dotacional del Conjunto.

Junto a la recuperación del edificio y la potenciación de su uso se propone a través de la delimitación de la Unidad de Ejecución, U.11. la mejora del espacio público, creándose una plaza como remate del edificio en su alzado Oeste, lo que posibilita una nueva relación del mismo con el espacio libre, que deberá tener en cuenta cualquier futura intervención en el teatro.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

La actuación supone liberar para espacio libre 300 m²
incluidos en la parcela del teatro.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO
ESPAÑOL.

La Ley 16/1985 sobre el Patrimonio Histórico Español establece los criterios urbanísticos con los que deben redactarse los Planes Especiales de los Conjuntos Históricos.

Regula el régimen de otorgamiento de licencias de obras en los Conjuntos con anterioridad y posterioridad a la aprobación del Plan Especial (art. 20.3).

Una vez producida dicha aprobación, que requiere el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados, el Ayuntamiento de Béjar autorizará directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado, a excepción de las que afecten a inmuebles declarados Monumentos, a Jardines Históricos o las incluidas en sus entornos. Estas autorizaciones o licencias deberán ser comunicadas en un plazo no mayor de diez días desde su otorgamiento a la Administración Autonómica, que es la competente para la ejecución de la Ley 16/1985 (art.20.4).

La Ley regula también aspectos urbanísticos referentes a la ordenación, así el Plan debe establecer para los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios aptos para ellos; debe contemplar las posibles áreas de rehabilitación integrada para la recuperación residencial y de las actividades económicas adecuadas; también debe contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas, (art.20.2).

El artículo 21 de la Ley es aún más explícito en sus determinaciones urbanísticas cuando en su tercer apartado establece: que la conservación de los Conjuntos Históricos comporta el mantenimiento de la estructura urbana arquitectónica; que las sustituciones de inmuebles aún parciales, serán excepcionales y sólo si contribuyen a la conservación general del carácter y que las alineaciones urbanas se mantendrán en todo caso.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

No obstante la rigidez de los criterios de ordenación contenidos en el art. 21.3, la misma Ley en el apartado anterior (art.21.2) señala la posibilidad de que el Plan contenga remodelaciones urbanas que mejoren las relaciones del Conjunto Histórico con su entorno urbano o territorial o eviten usos degradantes.

Previa a las anteriores determinaciones, el apartado primero de dicho artículo 21, establece la necesidad de que los Planes Especiales realicen la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados, como espacios libres exteriores o interiores u otras estructuras significativas. La Ley exige que a la catalogación de los elementos singulares se les asigne un nivel o grado de protección integral, y para el resto uno adecuado. En todos ellos se definirán los tipos o niveles de intervención aplicables y su prioridad.

Todos los criterios antes expuestos se han tenido en cuenta en la redacción del presente Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar.

6.1. En relación con la regulación de los bienes inmuebles de interés cultural.

La Ley establece que las condiciones que debe tener un inmueble para ser considerado Bien de Interés Cultural B.I.C. y declarado como Monumento han de ser históricas, artísticas, científicas o sociales (art. 15).

En la actualidad dentro del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar (Decreto de 20 de Julio de 1974) está declarado como Monumento el Palacio Ducal, cuya declaración expresa es del 3 de Junio de 1931.

El conjunto amurallado tiene la misma consideración por la aplicación expresa de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 en referencia con el Decreto de 22 de Abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Este Avance propone ampliar el censo de Monumentos dentro de su ámbito de actuación a los siguientes edificios por sus características históricas y artísticas:

- Iglesia de Santiago.
- Iglesia Mayor Santa María.
- Iglesia del Salvador.
- Torre y ábside de San Gil.
- Convento de San Francisco.
- Iglesia de San Juan.

La aprobación del Plan Especial supondrá la incoación de los correspondientes expedientes de declaración.

Para todos los edificios propuestos, como para el ya declarado Palacio Ducal, el Plan establece sus correspondientes entornos a los efectos de la aplicación del artículo 20.4., sobre la competencia para la concesión de autorizaciones de las obras que desarrollan el Plan.

Para la delimitación de los entornos se han tenido en cuenta las relaciones entre los edificios y el espacio libre circundante, y de éste con el resto de edificios que lo delimitan; también se ha tenido en cuenta la percepción visual desde las zonas próximas de acceso.

Respecto a la delimitación del entorno del amurallamiento se ha definido en los Planos de Ordenación la zona de influencia exterior al Conjunto Histórico-Artístico delimitado, no fijándose en el interior dado el tratamiento singularizado que del mismo se hace a través de la ordenación.

6.2. En relación con la asignación de usos.

El artículo 20.3 de la Ley 16/1985 establece, como ya se ha indicado, que el Plan Especial asignará para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello.

Se propone la consolidación de los usos religiosos existentes en las distintas Iglesias con posible compatibilidad de usos culturales públicos si se desafectan al culto. En el Convento de San Francisco se asumen los usos culturales propuestos para su recuperación, que se está ejecutando en la actualidad.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

En relación con las murallas se propone que su zona de influencia dentro del conjunto, cuando ello es factible, se destinen a espacios libres de uso público.

6.3. Las áreas de rehabilitación preferente.

Aunque las características actuales del Conjunto Histórico Artístico no son homogéneas, según se ha puesto de relieve en el proceso informativo y de delimitación de zonas homogéneas, se establece sólo un Area de Rehabilitación Integrada comprendida por todo el ámbito del Plan Especial, a los efectos del cumplimiento del artículo 20.2 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y de la aplicación al Conjunto de las disposiciones contenidas en los Reales Decretos que regulan las ayudas a la Rehabilitación y disposiciones o ordenes afines que puedan emanar de la Junta de Castilla y León a través de sus Consejerías, o del mismo Ayuntamiento de Béjar.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

7. PROTECCION DEL PATRIMONIO Y REGULACION DE LA
ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

El Plan Especial es el instrumento adecuado para el desarrollo de las determinaciones urbanísticas conducentes a la protección del Patrimonio -su conservación, recuperación y rehabilitación incentivadas-, y para la regulación de las condiciones en que se podrán desarrollar las actividades inmobiliarias generales dentro del ámbito delimitado.

Todo ello se regula de manera conjunta a partir de la ordenación pormenorizada propuesta. En ella, los Planos de Ordenación definen, cual es el régimen urbanístico aplicable a cada parcela del Conjunto Histórico Artístico, de manera que quedan regulados los parámetros físicos a partir de los cuales se pueden acometer las distintas actuaciones permitidas.

La ordenación general propuesta puede individualizar parcela a parcela sus determinaciones respecto a los elementos catalogados y a los que no lo están.

Se controla especialmente la regulación de las alturas y la edificabilidad aplicables de forma que se eliminen los componentes especulativos de las renovaciones, y se incentiven las actuaciones rehabilitadoras, todo ello en relación con la trama urbana que las sustenta.

Este proceso de análisis y propuesta pormenorizado, ha detectado transformaciones urbanas de intensificación del aprovechamiento urbanístico que han producido efectos desastrosos sobre la trama urbana, de difícil, cuando no imposible, recuperación. Son las edificaciones de gran altura y tipologías ajenas a las existentes que puntualmente jalonan el Conjunto y que afortunadamente fueron detenidas tanto por la declaración del Conjunto Histórico-Artístico en 1974, como por la regulación urbanística del Plan General de 1983. Estas edificaciones se declaran fuera de Ordenación.

El Plan Especial propone la regulación pormenorizada de la edificación y parcelación existentes, con aprovechamientos urbanísticos adecuados a la edificación y trama urbana que permitan:

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. La realización de un catálogo de edificios y elementos protegidos mediante la elaboración de una ficha individualizada para cada elemento catalogable, donde se han incorporado la información y la propuesta normativa.

2. La rehabilitación o renovación del patrimonio no catalogado.

3. La actuación conjunta sobre varias parcelas cuando éstas son de dimensiones muy reducidas, planteándose desde la ordenación la necesaria agregación de las mismas para proceder a la renovación edificatoria. Salvo en estos casos la parcelación, segregación o agregación no se permiten, a excepción, de las determinaciones especiales que rigen para el desarrollo de las distintas unidades de ejecución.

7.1. La propuesta normativa individualizada del Patrimonio Catalogado.

El Plan Especial pretende flexibilizar y adecuar las propuestas sobre cada edificio a las posibilidades reales de mantenimiento y conservación.

El gran reto para la edificación tradicional bejarana, catalogada o no, es su recuperación funcional, y que ésta la haga apta para el uso residencial. De esta manera el Catálogo de edificios a través de sus fichas individualizadas ha establecido no sólo un inventario de edificios o elementos a proteger, sino que ha cualificado esta protección en distintos grados, en función de los cuales se asignan a distintos niveles o tipos de intervención.

Esta doble asignación de protección-intervención se constituye en el sustrato normativo individualizado que afecta a la totalidad del elemento catalogado o a partes determinadas de los mismos, según se indica en las fichas, donde también se determina complementariamente y conforma a los planos de ordenación, la alineación, altura y uso permitidos, así como si se encuentra en alguna Unidad de ejecución o existen condiciones específicas de carácter singular.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Para la ejecución del Catálogo de Edificios y Elementos Protegidos, se han tenido en cuenta los criterios para clasificar la edificación, aplicados en la fase informativa del Plan (V. ANALISIS Y CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION EN EL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO. 2 Criterios para clasificar la edificación). Dichos criterios son: la tipología edificatoria, la calidad arquitectónica y el estado de conservación de la edificación.

El resultado de su aplicación ponderada sobre todos los edificios, elementos y espacios libres del Conjunto Histórico ha determinado la inclusión o no de los mismos en el Catálogo.

La propuesta de intervención sobre los elementos catalogados está recogida en las fichas individualizadas que componen el catálogo (VOLUMEN 4) de este Avance. En estas fichas se han recogido para cada elemento todos sus aspectos informativos, añadiéndoles los propositivos referentes a:

- Catalogación: Grado de protección.
- Nivel de intervención.
- Alineación.
- Altura.
- Usos.
- Unidad ejecución.
- Condiciones específicas.

Respecto al criterio tipológico se ha catalogado todos los elementos incluidos en: Edificios singulares; Palacios y Casas Solariegas y las Viviendas tradicionales colectivas con soportales. Del resto de tipologías edificatorias clasificadas no se han catalogado todos sus edificios, entrándose a valorar su calidad arquitectónica.

El criterio de la calidad arquitectónica divide a la edificación bejarana en: Bienes de Interés Cultural (Monumentos); Notables; Calidad ambiental Niveles I y II y Disonantes.

Se catalogan todos los Monumentos y elementos notables así como a diversos ejemplos de calidad ambiental: El nivel ambiental I unido a las tipologías clasificadas, la localización urbana o a la necesidad de preservar elementos singulares ha producido la catalogación de estos edificios. En el nivel ambiental II sólo la necesidad de preservar elementos singulares ha hecho catalogar puntuales ejemplos.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Por último, el estado de conservación no determina la catalogación o el grado de protección de la edificación, pero define en algunos casos el nivel o tipo de intervención aplicables.

7.1.1. LOS GRADOS DE PROTECCION

Se establecen los siguientes:

- A. Protección Integral.
- B. Protección General.
- C. Protección Parcial.
- D. Espacio Libre Catalogado.

A. Protección Integral.

Es la que afecta a aquellos elementos, que con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que los componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica. Con carácter general se asigna este grado a los Bienes de Interés Cultural declarados Monumentos.

B. Protección General.

Es la que afecta a aquellos edificios, conjuntos y elementos, no incluidos en la categoría anterior, que por su valor artístico, arquitectónico, testimonial o por conformar el ambiente urbano, en el que se encuentran, deben ser conservados con tratamiento específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente, su estructura y función urbana.

Se propugna el mantenimiento de la organización funcional y espacial de los tipos edificatorios, siendo las obras a realizar en ellos las tendentes a dotarles de infraestructuras y conseguir los niveles de habitabilidad óptimo en cada caso.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

C. Protección Parcial.

Es la que afecta a aquellos edificios, en los que el estado de conservación actual o sus valores intrínsecos aconseja no extender la protección más allá de aquellos elementos que establecen la definición del espacio urbano.

D. Espacio Libre Catalogado.

Es la protección que se establece para el espacio libre público o privado que el Plan Especial considera que debe ser preservado en su actual estado.

Es una protección de carácter tipológico y afecta a la traza del espacio, a sus espacios arbóreos, y a la disposición y características del resto de espacios vegetales, así como a los elementos escultóricos o de obra que los conforman.

7.1.2. NIVELES O TIPOS DE INTERVENCION.

Los niveles o tipos de intervención que establece el Avance del Plan Especial van desde el más conservador de la edificación existente hasta aquellos que permiten su remodelación parcial.

Las obras que se permiten sobre el patrimonio catalogado por el Avance del Plan Especial son:

- A. Conservación.
- B. Restauración.
- C. Rehabilitación.
- D. Sustitución parcial.
- E. Reestructuración parcial.
- F. Reconstrucción.

Esta jerarquía establece una clasificación de las intervenciones posibles, referidas a la totalidad de un edificio o construcción, que se definen pormenorizadamente. Estas definiciones mantienen en aras de la claridad de la clasificación, un cierto carácter de mutua exclusión, porque pretenden acotar intervalos en una progresión que, arrancando de una acción estrictamente conservadora de la configuración actual, termina en la remodelación.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

No obstante, en dichas definiciones cada nivel de intervención debe conllevar, además de las obras que le son específicas, aquellas de los niveles precedentes que le sean necesarias.

Así mismo, es obvia la posibilidad de que la más adecuada conservación o remodelación de un edificio o elemento, requiera intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos o niveles enunciados, según se consideren las obras necesarias o convenientes sobre cada cuerpo, parte o elemento.

Sin perjuicio de su mayor definición y tratamiento en el desarrollo de las Normas Urbanísticas los distintos niveles o tipos de intervención consisten en:

A. Conservación.

Son obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, sin alterar su distribución y estructura.

B. Restauración.

Son obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o parte del edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada.

La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado.

Tendrán en cuenta las determinaciones contenidas en el art. 3.9 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

C. Rehabilitación.

La finalidad de estas obras es adecuar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar la configuración exterior en su esquema tipológico básico, manteniendo los elementos definitorios e irrepetibles.

Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior. Se subdividen estas obras en Rehabilitación con modernización o Rehabilitación con reforma.

D. Sustitución parcial.

Son obras que implican la construcción de un nuevo edificio en el solar de otro existente, de cuya demolición se preservan partes completas, componentes tipológicos o elementos.

Se incluyen también obras de elevación de la edificación catalogada, que se permiten para conseguir una mejora de la escena urbana e incentivar el proceso de mantenimiento de las partes protegidas a través de la creación de un nuevo aprovechamiento.

Se establecen posibilidades de elevación en una o dos plantas con los fondos edificables definidos. Estas elevaciones se harán sin alterar los elementos específicamente protegidos, manteniendo los esquemas funcionales y tipológicos del edificio original.

E. Reestructuración parcial.

Se define este tipo de intervención para aquellos edificios que estando catalogados pertenecen a alguna unidad de ejecución.

Por esta razón, la necesaria viabilidad de la ordenación propiciada por la conservación de los objetivos establecidos puede obligar a modificaciones importantes del esquema tipológico del inmueble.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

F. Reconstrucción.

Son obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca esencialmente el edificio o construcción que le precedió en la ocupación de dicho solar o espacio.

Las obras de reconstrucción al estar vinculadas a las condiciones de un edificio preexistente, han de ajustarse a aquellos, al menos en cuanto a los elementos definitorios de las características arquitectónicas o ambientales esenciales que determinaron su protección y catalogación.

La obligación de reconstruir es inherente a la propiedad del solar y se transmitirá con ella. La Administración podrá exigirla en todo momento. Las obras de reconstrucción tiene el carácter de sanción urbanísticas ante el incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en el Plan Especial.

7.1.3. COMPATIBILIZACION DE LOS GRADOS DE PROTECCION CON LOS NIVELES DE INTERVENCION.

En edificios con Protección Integral, el nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de Restauración.

En edificios con Protección General, el nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de Rehabilitación.

Para los edificios con Protección Parcial el nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio será el de Sustitución Parcial.

Esta compatibilización se ha reseñado en cada ficha del Catálogo.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

7.1.4. LA CATALOGACION Y LA ORDENACION.

Junto a las grandes operaciones del Plan ya descritas en el apartado 5 de esta Memoria, la catalogación y el tratamiento del espacio libre público se convierten en las actuaciones de mayor peso específico sobre el Conjunto Histórico. En particular la catalogación es determinante en la ordenación física de la edificación.

A partir de la edificación catalogada, según los grados de protección y niveles de intervención y a través de la asignación de constantes tipológicas, se han ido grafiando en los Planos de Ordenación sus elementos definatorios, tanto para las parcelas como para la edificación.

Las parcelas en las que se encuentran edificios catalogados se consideran así mismo, catalogadas, lo que supone con carácter general, su mantenimiento en las condiciones geométricas, topográficas y superficiales actuales. No se permite, por tanto, su parcelación, agregación o segregación, salvo en los casos que específicamente se indique en las correspondientes fichas de catálogo y Planos de Ordenación.

Respecto a las parcelas, en dichos Planos se han reflejado las alineaciones propuestas al espacio público y sus límites interiores, laterales o de fondo, grafiándose las modificaciones cuando éstas se producen.

La edificación catalogada en función de los grados de protección, al fijar el frente y fondo edificables determina, por tanto, la ocupación en planta de la edificación.

Se fija también la máxima altura permitida lo que define por completo la edificabilidad permitida y, en suma, las condiciones del aprovechamiento urbanístico.

En general dichos parámetros son coincidentes con los de la edificación existente, pero cuando el grado de protección y los niveles de intervención lo permiten se han definido los nuevos frentes y fondos edificables, así como las alturas permitidas llegándose a permitir nuevas edificaciones en los espacios libres de parcela en condiciones muy singulares.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Estos incrementos de edificabilidad en parcelas catalogadas se localizan en aquellas con grado de protección parcial que tienen un bajo aprovechamiento urbanístico, o se encuentran en zonas urbanas especialmente degradadas donde dichos incrementos puedan suponer un acicate para la rehabilitación del patrimonio o, por último, cuando la estructura urbana lo aconseja.

Las distintas tipologías edificatorias que componen el patrimonio catalogado establecen desde su asignación parcelaria una clasificación más global del mismo en ámbitos territoriales más amplios: las manzanas como suma de parcelas y áreas más extensas (barrios o zonas homogéneas) como suma de aquellas.

Esta extensión a ámbitos territoriales superiores permite diferenciar las distintas ordenanzas particulares de aplicación. Serán tanto para el Patrimonio Catalogado, como para el no Catalogado las siguientes:

- Tradicional urbana manzana cerrada.
- Tradicional urbana con parcela pasante.
- Tradicional urbana con galerías a Sur.
- Tradicional urbana con soportales.
- Casas Solariegas y Palacios.
- Edificios singulares.

Esta cualificación tipológica de la trama urbana permite además, extraer constantes con referencia a las condiciones estéticas y de uso de la edificación o de los espacios libres asociados a la misma, y que se desarrollan en el Volumen de Normativa Urbanística.

7.2. La propuesta normativa del Patrimonio no Catalogado.

El Patrimonio no Catalogado se corresponde por exclusión, con el conjunto de espacios libres, edificios y elementos no incluidos en el Catálogo, o en las distintas Unidades de Ejecución delimitadas.

La propuesta normativa sobre este Patrimonio se realiza también de manera individualizada, aunque no se ha efectuado una ficha parcelaria como en el caso del Catálogo.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las determinaciones propuestas se recogen en el documento de Normativa Urbanística y en los Planos de Ordenación. En éstos se han definido las alineaciones, los frentes y fondos edificables y las las alturas máximas permitidas, que son así mismo obligatorias cuando se produzca la renovación de los edificios, para todas y cada una de las parcelas, en relación con las constantes y determinaciones que el patrimonio catalogado ha ido definiendo para cada manzana.

Así las características de ocupación y volumen de la nueva edificación posible sobre las parcelas no catalogadas tienen su origen en el Patrimonio Catalogado lográndose de esta forma un desarrollo armónico y equilibrado de la actividad edificatoria en el Conjunto Histórico.

No obstante este tratamiento homogéneo de las condiciones de ocupación y volumen, existen algunas condiciones de ordenación privativas del Patrimonio no Catalogado referentes a las condiciones de parcelación, agregación y segregación.

Se fijan en los Planos de Ordenación aquellas parcelas que debido a su tamaño y/o forma deben agregarse a las colindantes para proceder a la renovación edilicia. Por su parte, la Normativa Urbanística establece las condiciones en que podrán realizarse parcelaciones.

Las condiciones tipológicas de la edificación, así como las estéticas, de uso y de tratamiento del espacio libre asociado a ella se desarrollan a partir del análisis del Patrimonio Catalogado y se recogen en la aludida Normativa Urbanística.

Por último, y en función del método utilizado para la asignación de las condiciones urbanísticas para cada parcela, aparecen las edificaciones fuera de ordenación y fuera de ordenanza.

Las primeras son aquellas en las que sólo la sustitución de la edificación existente permitirá establecer sobre las parcelas edificaciones acordes con las condiciones que propone este Plan. A este grupo pertenecen las edificaciones que difieren claramente por sus características de las condiciones de volumen o tipológicas fijadas por Plan Especial, o aquellas otras cuya desaparición es necesaria por impedir la ordenación propuesta en lo referente a la obtención de espacios libres o nuevas alineaciones. Este último caso se ha recogido en las ordenaciones a realizar mediante Unidades de Ejecución.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA



Las segundas son aquellas en que infringiéndose algunas de las condiciones urbanísticas propuestas por el Plan, podrán darse satisfacción a las mismas sin necesidad de recurrir a la sustitución de la edificación.



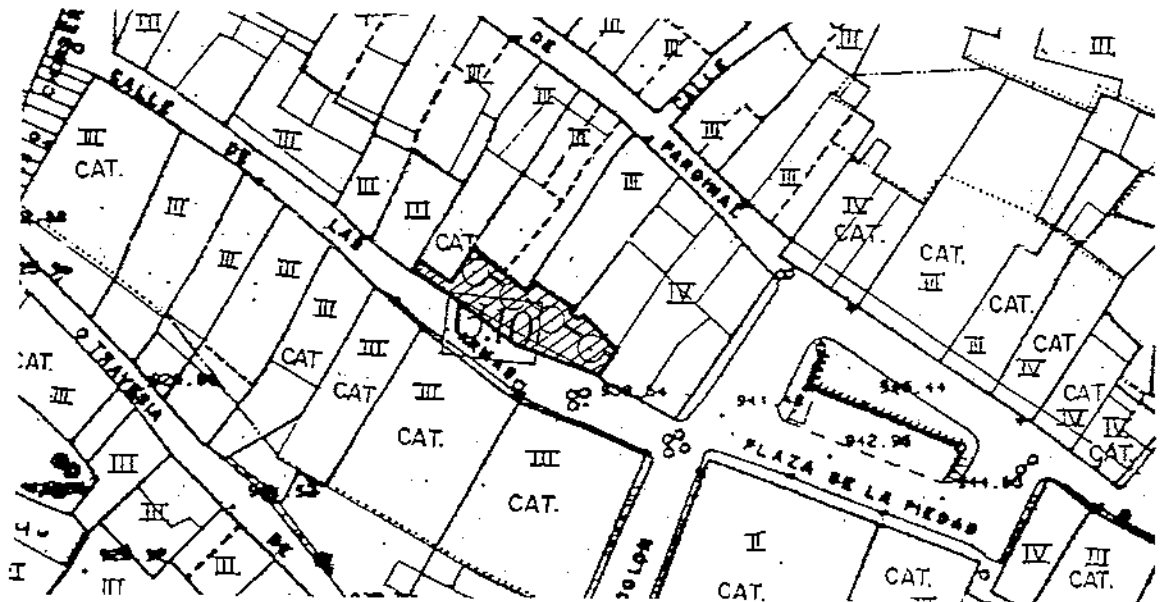
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

7.3. La definición de Unidades de Ejecución.

Como un último ámbito de aplicación normativa sobre el patrimonio edificado aparecen las delimitadas Unidades de Ejecución en las que junto a edificios o elementos catalogados y no catalogados, donde son de aplicación las correspondientes normativas, se producen ordenaciones singulares de la edificación y, por tanto, se regulación normativa específica.

Las Unidades, que se delimitan en los Planos de Ordenación y se desarrollan específicamente en el Volumen 3. Fichero de Unidades de Ejecución de este Avance, están concebidas para facilitar la ordenación, ejecución y gestión de las grandes operaciones del Plan Especial siendo fundamentales para la obtención de espacios libres, la rehabilitación funcional del ámbito y la adaptación y regulación del parcelario en sus distintas delimitaciones.

Sólo una de ellas, la U.10, no está asociada a las grandes operaciones definidas en el apartado 5 de esta Memoria. Esta pequeña unidad se localiza en la calle de las Armas para incorporar un pequeño espacio libre a dicha vía.



UNIDAD DE EJECUCION N°10.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

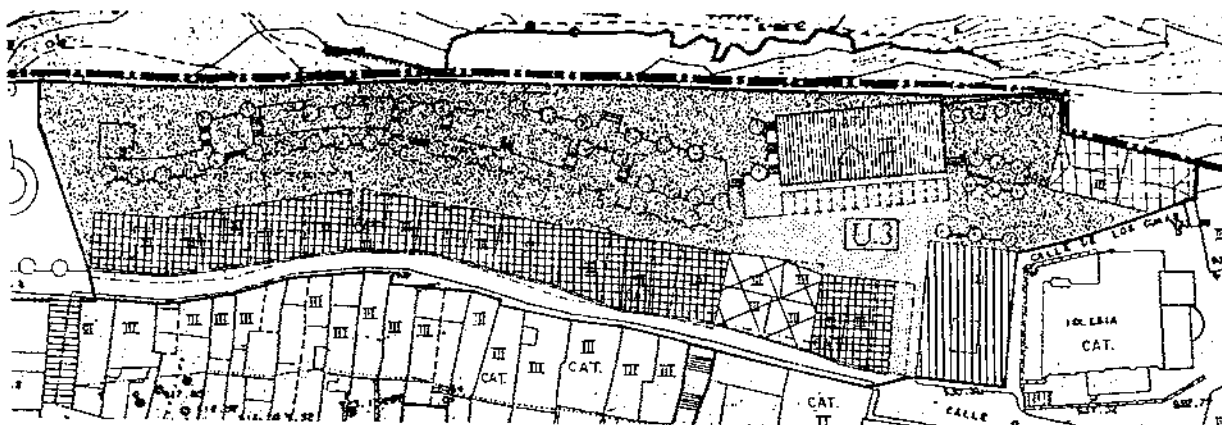
El resto de Unidades de Ejecución, como ya se ha indicado, está vinculado a las operaciones estructurantes del Plan ya reseñadas, y su denominación y localización son las siguientes:

Unidad de Ejecución	Localización
nº 1	Calle Hontanilla/Plaza de San Antón
nº 2	Calle 29 de Agosto/Ronda de Viriato
nº 3	Calle 29 de Agosto/Calle Yezgal
nº 4	Calle del Dulque/Calle 29 de Agosto
nº 5	Calle de los Curas/Ronda de Navarra
nº 6	Plaza de San Juan Bosco
nº 7	Calle del Pino/Calle Padre Roca
nº 8	Calle Chorreras/Calle Barrioneila
nº 9	Calle Victor Gorzo/Ronda de Navarra
nº 11	Travesía San Gil/Calle Parrilla



Aunque en los Planos de Ordenación y en las fichas de las Unidades de Ejecución se desarrollan de manera muy concreta, con delimitaciones exactas y propuestas formales y de gestión definidas, se reconoce desde estas líneas la posibilidad de que estas Unidades sean los elementos del plan más cuestionados y polémicos. Convencido el equipo redactor de la importancia de las mismas, y de los objetivos que persiguen, se han estudiado diversas alternativas de solución, pero se ha preferido incluir en el Avance una propuesta concreta desarrollada, que permita su discusión pormenorizada.



Ejemplo de este proceso de búsqueda de soluciones alternativas para obtener los objetivos deseados se adjuntan dos propuestas desarrolladas para la U.3:

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA



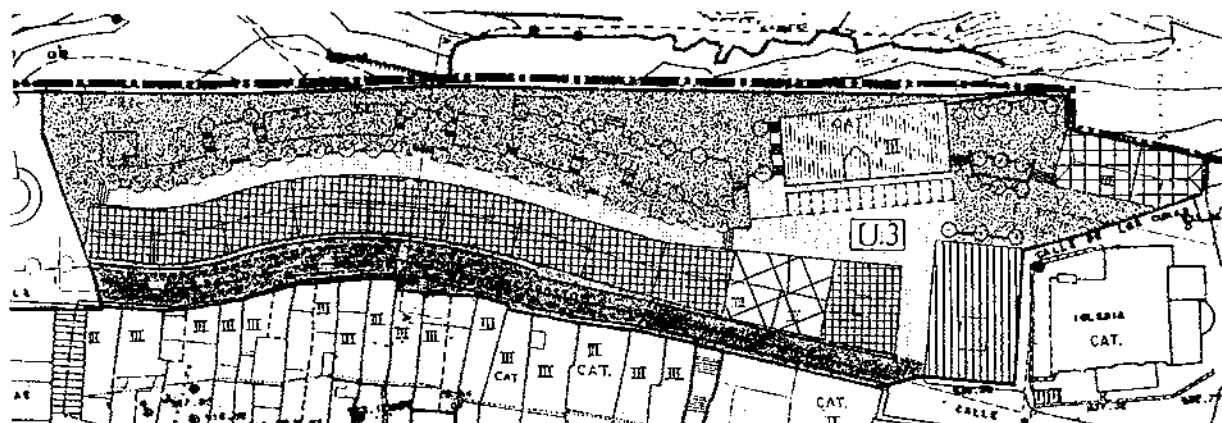
USO PRIVADO

-  RESIDENCIAL.
-  RESIDENCIAL + PBAJA COMERCIAL.

-  EDIF. EXISTENTE QUE SE MANTIENE.
-  INDUSTRIAL.

USO PUBLICO

-  DOTACIONAL.
-  ESPACIO LIBRE.
-  NUEVO VIARIO.
-  AMPLIACION DE VIARIO.



En ambas soluciones se han buscado los mismos objetivos generales referentes a:

- El tratamiento de cornisa, con protección y recuperación de la muralla norte, creando un parque lineal y recuperación de la línea de cornisa de la edificación.
- Mejorar el viario y crear aparcamiento en superficie.
- Vincular nuevos usos dotacionales públicos a edificios catalogados y al espacio libre de protección de la muralla.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las soluciones manejadas tienen una ordenación global muy semejante, pero difieren en algo importante para el Plan Especial como es el mantenimiento de la edificación existente o la remodelación. Así en la que se ha propuesto finalmente, ha primado el mantenimiento del carácter ambiental de la calle 29 de Agosto, que incluye la catalogación de varios edificios, frente a la remodelación completa de la alineación que mejoraba las condiciones de accesibilidad a costa de la edificación tradicional.

Este tipo de análisis y decisiones también se han producido en el resto de unidades. Por ejemplo el sistema de gestión asignado inicialmente a la mayoría de ellas era el asociado al sistema de actuación por compensación, pero la importancia de las propuestas y la demandada participación pública hacen conveniente retirar la determinación de los distintos sistemas de actuación a fases posteriores de tramitación.

Otro aspecto que necesariamente se habrán de ir modificando, en función de las alternativas que se susciten, es la propia delimitación de las Unidades que actualmente responde a criterios de ordenación espacial y funcional, pero que aspectos de gestión o ejecución podrán variar.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

8. EL TRATAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE PUBLICO. EL TRAFICO.

Tanto los grandes objetivos del Plan como los temáticos recogen la importancia que, para la recuperación del Conjunto, tiene el sistema de espacios libres. Forman parte de él tanto los estanciales y de recreo (plazas, jardines, parques, etc.), como el conjunto de la red viaria ya sea peatonal, rodada o mixta.

El tratamiento que se propone para dicho sistema pretende potenciar su carácter estructural en el Conjunto Histórico y mejorar la calidad ambiental del mismo.

Se producen, por tanto, actuaciones diferenciadas que se agrupan como sigue:

1. Incorporación de nuevos espacios libres estanciales al sistema.
2. Mejora de los espacios libres estanciales existentes.
3. Actuaciones sobre la red viaria.

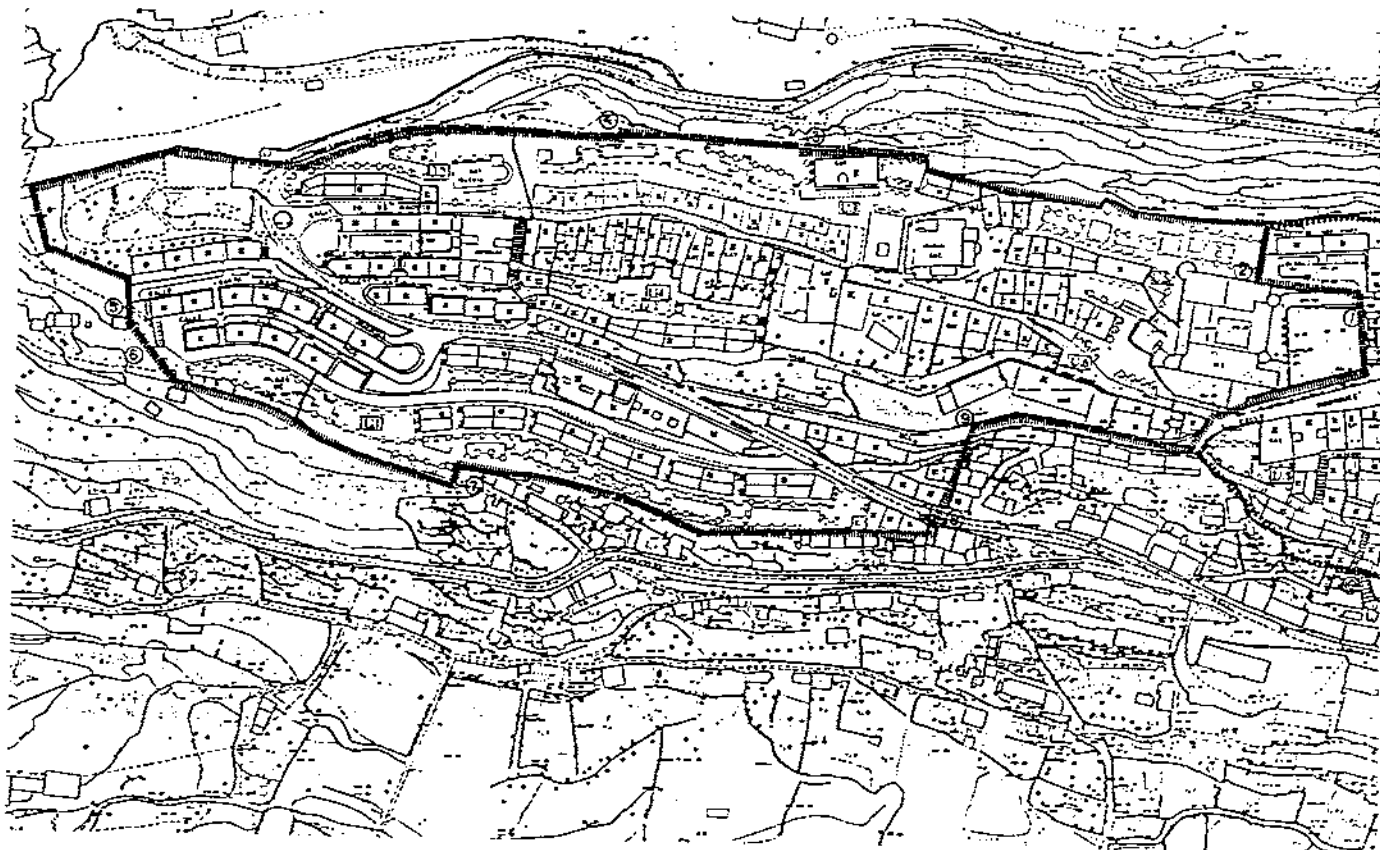
8.1. Incorporación de nuevos espacios libres estanciales al sistema.

Estas actuaciones reivindican para el uso público los espacios sin edificar y dentro de ellas destacan las incluidas en las grandes operaciones del Plan ya descritas:

ESPACIOS DE BORDE.

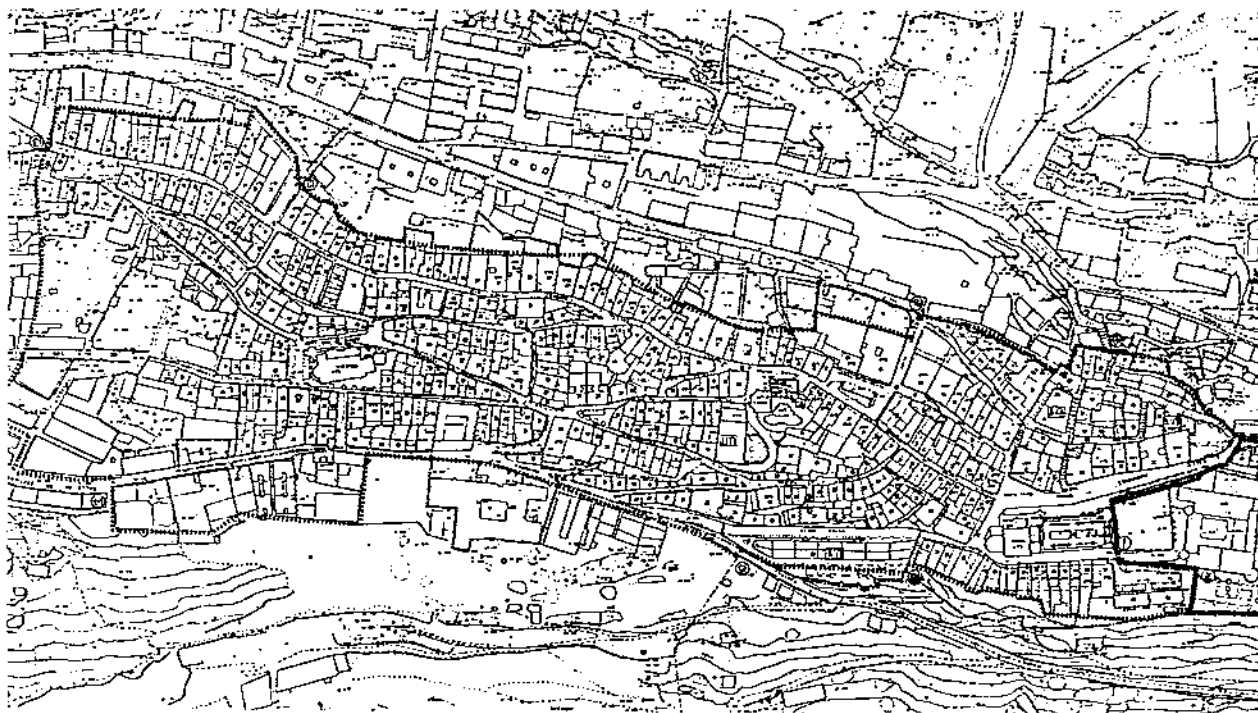
- El tratamiento singular de los bordes Norte y Sur en contacto con el primer recinto amurallado, con la creación de sendos parques lineales asociados a la muralla árabe del siglo XI. Estos espacios se unen a los ya existentes del Parque de la Antigua y Plazuela de San Antón y crean un gran conjunto de protección de la muralla. Su ejecución y gestión se vinculan a diversas Unidades de Ejecución.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA



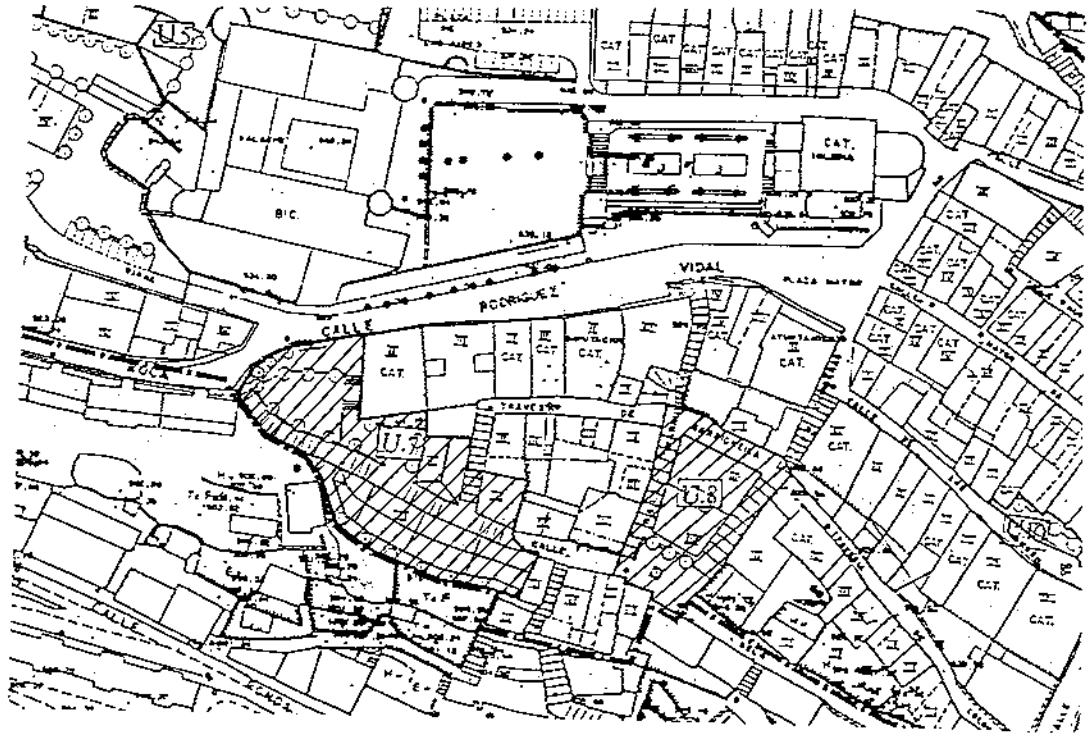
- Este mismo tratamiento se propone para la protección de parte del trazado norte del segundo recinto amurallado del siglo XIII. Las actuaciones se desarrollan desde la calle de los Aires, en el límite del primer recinto amurallado y la confluencia de la Ronda de Navarra con la calle Victor Gorzo. Su gestión y ejecución se vincula, en parte, a la Unidad de Ejecución U.9.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

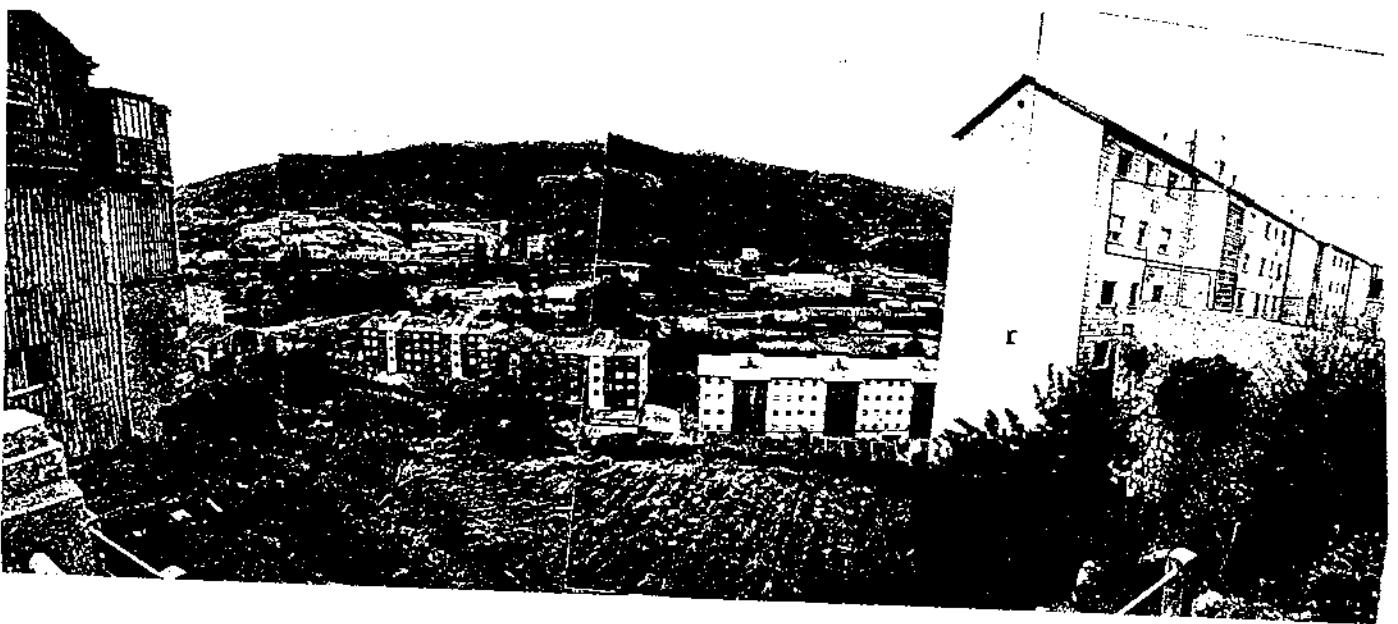


- Con el mismo carácter aparecen dos pequeñas actuaciones en el borde sur de este segundo recinto. Son las vinculadas a las Unidades de Ejecución U.7 y U.8 y que gozan, compartidas, de las características de estos espacios de borde y de las del punto siguiente.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA



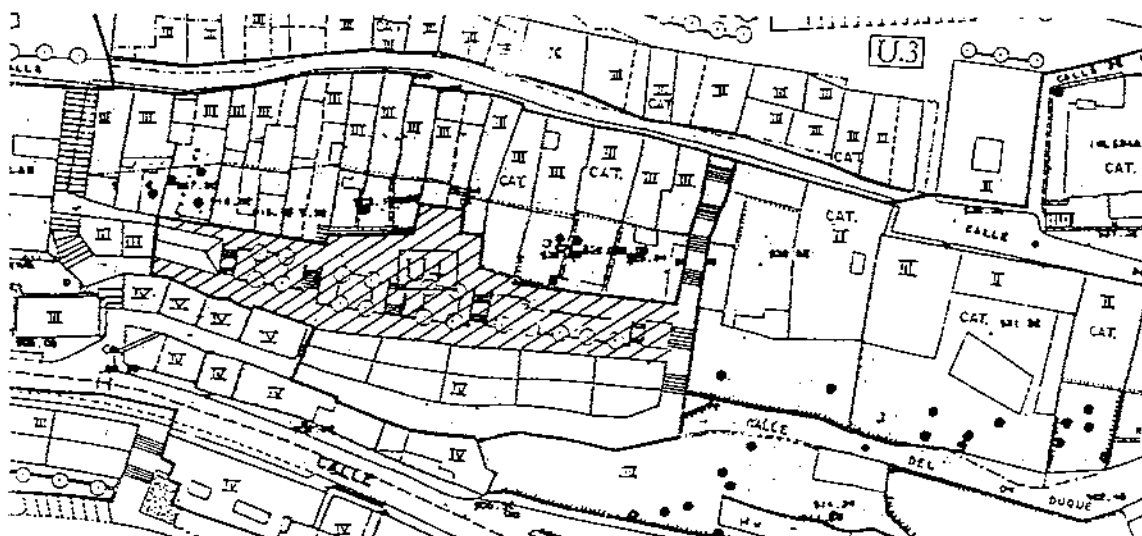
UNIDAD DE EJECUCION N°7, N°8.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

ESPACIOS INTERIORES.

- Creación de espacios libres interiores que esponjan el Conjunto. A esta categoría pertenecen los espacios obtenidos en las U.4 y U.6 en el primer recinto amurallado que mejoran radicalmente la calidad ambiental de sus entornos, así como los permeabilizan favoreciendo las conexiones peatonales Norte-Sur.



ESPACIOS LIBRES

UNIDAD DE EJECUCION N°4.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

- En este grupo se encuentran también la nueva plaza vinculada al teatro Cervantes en la travesía de San Gil, que se incluye en la U.11, así como la U.10 en la calle de las Armas y la ampliación y reforma de la Plaza de San Juan Bosco.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

8.2. Mejora de los espacios libres estanciales
existentes.

En estas actuaciones se incluyen:

- La reordenación y el tratamiento del conjunto de Plazas y plazuelas que jalonan la calle Mayor, entre la Puerta de Avila y la Plaza Mayor, como son las plazuelas entre la calle Mayor (Sanchez Ocaña) y la calle Solano, la plaza de San Gil y la de la Piedad.



Puerta de Avila.



Plazuela del Solano.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

- La ordenación del entorno de la Iglesia de San Juan, que diferencia los usos estanciales del tráfico rodado y el aparcamiento.



Trasera de la Iglesia de San Juan.

- La reordenación para racionalizar su uso, vinculado mayoritariamente al aparcamiento de superficie, de la Plaza de los Aires.

5 cm



- El tratamiento puntual del espacio libre existente en la confluencia de las calle Olleros y Parrillas.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA



- Por último se propone la ordenación y ajardinamiento de la Plaza de San Antón en el extremo suroccidental del primer recinto amurallado, que se integra al conjunto de nuevos espacios de protección de la muralla ya reseñados.

8.3 Actuaciones sobre la red viaria.

Se dividen en actuaciones sobre el trazado o de reurbanización.

8.3.1. SOBRE EL TRAZADO

Son las tendentes a mejorar algunas conexiones existentes, o a crear otras nuevas, tanto para el tráfico mixto como para el peatonal exclusivo. Las técnicas utilizadas han sido:

- Modificación de alineaciones.
- Aperturas de vías.

Ambas se han utilizado de manera selectiva y excepcional para mejorar las relaciones urbanas tal y como establece el artículo 21.2 de la Ley del Patrimonio Español.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las más importantes modificaciones de alineaciones y aperturas se han vinculado a las distintas Unidades de Ejecución delimitadas.

Así destacan la actuación sobre la calle Hontanilla con su nueva alineación entre la Ronda de Viriato y la calle del Pico que supone además una conexión viaria hoy inexistente (U.1); las nuevas alineaciones de la calle 29 de Agosto y Rodriguez Vidal (U.2, U.3, y U.6) y de la calle Victor Gorzo (U.9). En todas ellas el tráfico redado y el aparcamiento en superficie se mejorará.

Respecto a las mejoras exclusivamente peatonales destacan las contenidas en las calles de Barrioneila (U.7 y U.8) y la conexión entre la calle 29 de Agosto y la calle del Duque (U.4).

También es reseñable el cambio de alineación de la travesía entre la Ronda de Navarra y la Iglesia de San Juan.

8.3.2. REURBANIZACION.

Bajo esta denominación se incluyen aquellas actuaciones tendentes a mejorar las condiciones de urbanización de la red viaria del Conjunto Histórico, y en particular las pavimentaciones. Fuera de los ámbitos de las Unidades de Ejecución las reurbanizaciones preferentes se localizan en la calle del Duque entre la Plaza de San Juan Bosco y la Ronda de Viriato en el primer recinto amurallado y en la confluencia de las calles Olleros, Parrillas y Mansilla, así como en la travesía de Parrillas dentro del segundo recinto amurallado.

8.4. El tráfico.

Todas las propuestas de intervención en el espacio público se recogen junto a una clasificación del viario en función del tráfico a soportar en el Plano de Ordenación nº 5 de este Avance.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las propuestas más significativas en relación con el tráfico ya se han ido reseñando en este apartado al referirse las actuaciones de modificación de alineaciones y aperturas viarias. Todas las medidas pretenden mejorar selectivamente la accesibilidad al Conjunto y en especial al primer recinto y al entorno del Mercado de abastos.

La topografía y los accesos exteriores al Conjunto, y los objetivos de este Plan referentes al mantenimiento de la trama, hacen que las propuestas incidan en la cualificación más que en la modificación, de las condiciones de tráfico, con especial atención a la regulación del tráfico rodado y las operaciones de carga y descarga en la calle Mayor y en la calle Mansilla relacionadas con los puntos de mayor concentración comercial.

9. CONSIDERACIONES FINALES

9.1. Sobre los objetivos del Plan Especial.

El documento de Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Béjar presenta, tras los correspondientes trabajos de información, análisis y diagnóstico, una propuesta de ordenación gráfica y normativa que responde a una serie de objetivos cuyo contenido se ha ido desarrollando en esta Memoria.

Estos objetivos se fueron ampliando, a lo largo del proceso informativo y en función del conocimiento de la realidad bejarana, desde los iniciales contenidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas y que se referían fundamentalmente a la conservación y protección del Patrimonio edificado a los que en este documento se definen.

Este proceso ha hecho que el Avance proponga una Recuperación global del Conjunto de Béjar para lo cual se plantea una estrategia urbana del Plan apoyada en aspectos como la intervención pública, la definición de grandes operaciones o los plazos de ejecución y programación, a los que se ha dado tanta importancia como a la Catalogación del Patrimonio en sus grados de protección y niveles de intervención.

Desde esta postura el Avance hace una propuesta decidida de recalificación urbana, que en muchos casos es remodelatoria de la situación actual, con el convencimiento de que dichas actuaciones son necesarias para proteger y recuperar el Conjunto Histórico como unidad física, social y funcional.

Este planteamiento podía haberse reducido a una exposición generalista de intervenciones y a la delimitación de las áreas de actuación, y dejar su desarrollo concreto a posteriores etapas, pero se ha optado por presentar una propuesta definida y completa de las actuaciones físicas sobre el Conjunto de manera que, la objetividad de las mismas, suscite la participación activa y alternativa de todos los agentes urbanos interesados por Béjar.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

9.2. Sobre los usos.

Junto a la clara propuesta de ordenación que contiene el Avance respecto al sistema de espacios libres, a la catalogación y normativa de aplicación o a la delimitación de Unidades de Ejecución para el desarrollo de grandes actuaciones, coexisten aspectos sobre los que una propuesta concreta no puede tomarse sin considerar las reacciones que suscite este Avance.

Son los aspectos relacionados fundamentalmente con la asignación pormenorizada de usos principales a la edificación catalogada y sus las posibles compatibilizaciones. Por ejemplo decidir la compatibilidad de los usos terciarios o su posible exclusividad en los edificios catalogados en aras de su conservación física, o si los usos residenciales deben seguir primando.

Otro aspecto relativo a la caracterización de los usos es la cualificación del uso residencial propuesto en las grandes operaciones, el Avance ha propuesto que dichas viviendas sean de protección pública, pero dicha cualidad debe ser contrastada con los órganos encargados de promover dicha protección en la Junta de Castilla y León, con el Ayuntamiento y con los propios interesados, para establecer su viabilidad.

9.3. Sobre la programación y los sistemas de actuación.

La aprobación de la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico del Suelo y Valoraciones, aún siendo de aplicación parcial en Béjar, lo es plenamente respecto a la adquisición gradual de facultades urbanísticas, con la necesidad de establecer una programación para dicha adquisición y con la complejidad que ello conlleva en un Conjunto Histórico. Esta programación ha de resolverse de acuerdo con el Ayuntamiento.

Así mismo los sistemas de actuación urbanística, compensación, cooperación y expropiación deben articularse en función de los intereses públicos para las distintas Unidades de Ejecución, por tanto, el Avance no ha propuesto ningún sistema concreto de actuación, aunque apuesta por una decidida intervención pública ejemplificadora para el desarrollo del plan. El Avance quiere servir de base para el entendimiento de las distintas administraciones, y que estas puedan coordinar sus esfuerzos de manera integrada en función de las propuestas concretas que contiene.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

10. PLANOS DE ORDENACION.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE BEJAR
MEMORIA JUSTIFICATIVA

10. PLANOS

- Plano nº 1 ORDENACION PORMENORIZADA.
CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
- Plano nº 2 DELIMITACION DE AMBITOS COMPETENCIALES.
- Plano nº 3 CATALOGO DE ELEMENTOS Y EDIFICIOS
PROTEGIDOS.
- Plano nº 4 CATALOGO. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.
- Plano nº 5 INTERVENCION EN EL ESPACIO PUBLICO.
- Plano nº 6 ALZADO DE CORNISA.