



Ayuntamiento de Zamora



Junta de Castilla León

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora

Memoria II





PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE
ZAMORA.

**PARAMETROS DE LA EDIFICACION, AREAS DE
REHABILITACIÓN INTEGRADA, ESTUDIOS DE
DETALLE, UNIDADES DE EJECUCIÓN Y PLANES
ESPECIALES DE MEJORA.**



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE
ZAMORA.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION, AREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA, ESTUDIOS DE DETALLE, UNIDADES DE EJECUCIÓN Y PLANES ESPECIALES DE MEJORA.

INDICE

- PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

4.1. Justificación de las Determinaciones del Plan:	3.
4.2. Parámetros de la Edificación:	6.
4.2.1. Edificabilidad, alturas y fondos edificables:	6.
4.2.2. Clasificación en Areas de Tipología Homogénea. Normas de Composición y Regulación de la parcelación:	8.
4.2.3. Normativa de Protección:	9.
4.3. Alturas y alineaciones de la edificación en relación con el P.G.O.:	11.
- AREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA:	16.
- ESTUDIOS DE DETALLE:	27.
- UNIDADES DE EJECUCIÓN:	33.
- PLANES ESPECIALES DE MEJORA:	69.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA.

4. PARAMETROS DE LA EDIFICACION.

4.1. Justificación de las Determinaciones del Plan.

A partir de la Ley del Suelo de 1.976 comienza una profunda revisión de los Planes de Ordenación Urbana, con criterios que por lo general se asientan sobre bases nuevas y muy distintas de las que era posible utilizar con la la Ley de 1.956. Especialmente en lo que atañe al "suelo urbano consolidado" existe un cambio cualitativo considerable en el tratamiento urbanístico.

Los Planes Especiales introducidos por la reforma de la Ley en 1.976, permiten muy diversas formulaciones, para tratar todo tipo de necesidades o situaciones, y entre ellos los de mejora del medio urbano, el tratamiento de los cascos antiguos, la recuperación de centros históricos y la protección del paisaje.

A partir de esta nueva legislación comienza a ponerse en práctica una primera generación de Planes Especiales para el tratamiento de los Centros Históricos, que ya no revisten el carácter exclusivamente proteccionista de las declaraciones de Conjunto Histórico o Paraje protegido, y que pretenden incidir sobre una temática de cierta complejidad funcional, sociológica y morfológica.

Si bien no existe una regulación clara, conceptual y de contenido, para los Planes Especiales que tratan de la recuperación de la Ciudad Histórica, con la salvedad de el escueto articulado de la Ley del Suelo y de su Reglamento de Planeamiento, y del aún más escueto de la Ley de Patrimonio, no obstante, en los últimos años han venido realizándose por



los órganos urbanísticos de la Administración algunos estudios, valoraciones y conclusiones sobre los primeros planes realizados.

El desarrollo de la normativa urbanística, permite ya, en el estado actual de la cuestión, sentar determinados criterios normativos sobre la calificación del Suelo, la formulación y el señalamiento de parámetros edificatorios, la definición de Normas de adaptación ambiental de las construcciones, análisis tipológicos y regulaciones sobre la composición edificatoria, etc.

No se trata con esto de plantearse nuevas concepciones en cuanto al tratamiento de la ciudad histórica, sinó más bien de asimilar cuantas aportaciones valiosas se han conseguido hasta la fecha, las cuales, conjuntadas con algunas experiencias personales en la realización de Planes Especiales de otros cascos históricos en Aragón, Cantabria, Castilla-León y Castilla - La Mancha, como el Plan Especial del Centro Histórico de Teruél, el de la Puebla Vieja de Laredo, el de la Ciudad Antigua de León, o el Casco Antiguo y sus Hoces en Cuenca, permiten definir criterios claros sobre determinados conceptos, pero sobre todo desechar algunas fórmulas de regulación edificatoria al uso, que se han revelado como excasamente aptas en su aplicación a las áreas más antiguas de la ciudad.

En algunos Planes Especiales y especialmente en los de menor tamaño, quizá por la mayor facilidad de manejo de la información, es posible llegar a una regulación con técnicas muy depuradas en cuanto a las calificaciones por zonas realizadas en base a las tipologías arquitectónicas características de cada una de ellas, lo que permite definir parámetros volumétricos, formas de parcelación, regulaciones sobre composición exterior establecida para cada una de estas áreas o zonas. En paralelo a esta calificación de zonas de tipología homogénea se pueden establecer niveles en cuanto a protección edificatoria específica para cada parcela o edificio, regulando tipos de obras e intervenciones, alineaciones, profundidades edificables, alturas, y hasta reestructuraciones obligatorias de fachadas.



En cualquier caso la doble calificación (por áreas homogéneas por un lado y por unidades edificatorias por otro), es la más idónea en el tratamiento de las áreas históricas de la ciudad, cualquiera que sea su extensión.

En otro sentido y superpuesta a esta calificación por áreas, será preciso también reseñar determinadas zonas que por su grado de degradación, con independencia de sus características morfológicas o de tipología edificatoria, requieren intervenciones urbanísticas, con reordenación espacial, a diferencia de aquellas otras zonas de simple intervención en la edificación, en las que basta una regulación por parcelas o unidades edificatorias, con la adecuada gradación en los niveles de protección. Estos niveles de protección, que constituyen la base para regular las posibilidades de intervención en la edificación abarcarán desde los niveles de máxima protección (edificios catalogados), a aquellos otros que aún con mantenimiento obligado de la edificación, permiten rehabilitaciones más o menos profundas, y por último aquellos otros en los que está permitida la renovación, edificios no protegidos, en los cuales no obstante es precisa una regulación en cuanto a su posible sustitución.

La calificación individualizada por edificios, a la cual se referirá su nivel de protección, y los parámetros de altura, se detallan tanto en el plano correspondiente como en un fichero de la edificación que cataloga individualizadamente cada una de las unidades edificatorias con protección que componen el casco histórico.

4. 2. Parámetros de la Edificación.

Determinados parámetros como la altura reguladora de cornisa o de cumbrera, el número de plantas, la alineación exterior y en su caso la interior, son producto de el análisis de cada unidad edificatoria en cuanto a sus características tipológicas y al contexto que la rodea y al espacio urbano en que se asienta. Se aplica individualizadamente para cada parcela. La altura máxima de planta baja, las normas y regulaciones sobre composición de fachadas y cubiertas, y de elementos exteriores de la edificación, regulación de la parcelación etc., son consecuencia de las áreas de tipología morfológica homogénea en que se ubican.

Las intervenciones permitidas en la edificación, son consecuencia de los niveles de protección, y en este sentido se aplican genéricamente a cada nivel. No obstantse, en la multiplicidad de formas y situaciones que se producen en los edificios sometidos a protección, las Ordenanzas permiten un alto grado de flexibilidad dentro de cada nivel, que pueda permitir un amplio juego de posibilidades adaptadas a cada circunstancia.

4.2.1. Edificabilidad y alturas de la edificación.

El concepto de edificabilidad en m²./m². o en m³./m². es una técnica propia de los ensanches de las ciudades o de las áreas de nueva urbanización. Su aplicación directa en áreas consolidadas plantea serias dificultades dada la enorme casuística en cuanto a frente y fondo de parcelas de las Unidades Edificatorias que conviven en un mismo frente de calle. La aplicación indiscriminada de un mismo parámetro de edificabilidad a una determinada área produce las más inesperadas consecuencias en cuanto a altura y volumetría en función de la relación frente de calle - fondo de parcela.



Si bien la alineación exterior no plantea grandes problemas al tratarse de zonas urbanas de casi obligada conservación, en las que las realineaciones se limitan a las zonas renovadas o resolver problemas puntuales de accesibilidad, el concepto volumétrico o de edificabilidad se traduce en el señalamiento de alturas y profundidades edificables.

Por lo general en el casco histórico, y especialmente en las áreas de mayor valor ambiental, será preciso conservar la altura actual, aún en los edificios que por sus características tipológicas puedan ser sustituidos, salvo aquellos casos en que deberán ver reducida su altura en caso de renovación (derribo y sustitución de la edificación).

En los edificios en que se permita una modificación de la altura será preciso señalar el número máximo de plantas y la cota máxima de cornisa, y en función de ésta la elevación máxima de cumbrera de la cubierta. Para ello sería preciso disponer de una cartografía numérica, con expresión de cota de todas y cada una de las cornisas y de las cumbreras de la edificación.

A falta de esta cartografía, se ha procedido a cartografiar los frentes de la edificación en todas las áreas objeto del Plan Especial, en que existen espacios o conjuntos de edificación de valor singular o ambiental, lo cual permite, con un grado de aproximación razonable, señalar alturas de cornisa máxima para aquellos edificios en que se permite elevación, en función del alero o cornisa de edificios existentes cuya altura es de previsible conservación: el señalamiento de altura máxima de cornisa, unido al de el número de plantas y altura máxima de la planta baja, también en función de las alturas de planta baja de edificios a conservar contiguos o próximos, permitirá mantener las características de movimiento y complejidad de alturas de alero que son característicos de la mayor parte de sus frentes de calle.

Con esta sistemática se cumple con el objetivo de señalar la altura individualizadamente, edificio a edificio, eliminando los añadidos espúeos a la tipología original, y decidiendo sobre elevaciones permisibles allí



donde se consideran convenientes, conclusión y objetivo que pueden hacerse extensibles a cualquier casco antiguo.

El señalamiento de la profundidad edificable, que juntamente con la altura define la volumetría de cada Unidad Edificatoria, plantea un mayor grado de complejidad, dado que **en los cascos más antiguos no son válidas las fórmulas de fijar una profundidad edificable homogénea** por frente de manzana o mediante fórmulas que delimiten patios de manzana mínimos en función del tamaño o de las distancias entre calles, técnica habitual de los planes de ensanche.

La característica morfológica de la "parte más antigua de Zamora en el entorno de la Plaza Mayor, en los arrabales históricos y en los espacios extramuros, mantiene anchos de manzana que en muchos casos no permite la inscripción de un patio de manzana. No obstante en gran número de manzanas se fijan alineaciones de patios de manzana o se califican como Jardín Privado. Cuando esto no es posible, la profundidad edificable viene señalada en general por el ancho entre calles, o a lo más por la profundidad de la parcela.

4.2.2. Definición de Areas de Tipología Homogénea: Normas de Composición y Regulación de la Parcelación.

Las Normas de Composición de fachadas, que se materializan por medio de parámetros, establecidos en base a la regulación de los ejes de la composición, dimensiones de huecos, relaciones vacío-macizo en los frentes de fachada, ordenación de los cuerpos y elementos salientes, aleros, cubiertas, y frentes de planta baja, así como otras características, son consecuencia de las características tipológicas de la edificación en cada área.



La regulación de la parcelación, agregación o segregación de parcelas, es una función también de las características morfológicas del área en concreto en que se ubican.

Si bien no es posible definir áreas con tipología arquitectónica o constructiva absolutamente homogénea, puesto que aún con características similares en cuanto a la parcelación o la regulación de la composición exterior, existen matices diferenciales de unos barrios a otros, se han señalado 3 Áreas con una morfología relativamente homogénea, con características tipológicas de la edificación muy diferenciadas de unas a otras.

La regulación de la composición exterior en la arquitectura popular en función de las distintas Áreas no presenta una gran complejidad dado que las características en cuanto a ejes de la composición o formulaciones de huecos de fachada entre otros, no presentan gran variedad entre las distintas Áreas, las cuales sin embargo presentan similitudes en otros caracteres como pueda ser la parcelación, u otro tratamiento de fachada. Las Ordenanzas del Plan Especial, en sus Normas de Composición regulan cada uno de los caracteres que definen la composición exterior de la edificación, en función de cada una de las Áreas de tipología homogénea.

4.2.3. Normativa de Protección.

Tal como ya se ha expresado en párrafos anteriores la Normativa de Protección ha debido establecerse unidad por unidad para cada una de las parcelas o unidades edificatorias del casco antiguo. Ha sido preciso señalar una serie de Niveles de Protección, para cada uno de los cuales se regulan los tipos de intervención permitidos.

En las Ordenanzas del Plan Especial se especifican las características de cada uno de los tipos de obra que van desde las de Conservación, y



Mantenimiento hasta las de Rehabilitación, Reestructuración o aquellas otras que implican la sustitución total de la edificación existente.

En el capítulo nº. 5 relativo a Catalogación y Normas de Protección se exponen y justifican las razones que han llevado al señalamiento de cada uno de los Niveles de Protección, los cuales se regulan a su vez en las Ordenanzas de la Edificación y figuran tanto en el plano de Catalogación como en el Fichero de la Edificación catalogada o sometida a Normas de Protección.

4.3. Alturas y Alineaciones de la Edificación en relación con el Plan General de Ordenación.

Entre las prescripciones definidas por el Reglamento de Planeamiento para los Planes Especiales de Mejora del medio urbano figuran las **Normas precisas** para armonizar en altura y alineaciones las edificaciones existentes (Artículo 82. 1. e del Reglamento de Planeamiento). Este mismo artículo también precisa en su apartado 2 que los Planes Especiales no podrán alterar las Normas que sobre volúmen y uso del Suelo establezcan los Planes de jerarquía superior, y sólo podrán precisar sus determinaciones cuando sea necesario.

Cabe decir que compete al Plan Especial, sobre todo si se trata de un Conjunto Histórico-Artístico, la definición concreta y particularizada de alturas, especialmente en aquellos casos que en cumplimiento de la Ley es preciso armonizar las construcciones en función de preexistencias definidas como de interés histórico o artístico.

El Plan General de Ordenación de 1.986, en el interior del área abarcada por este Plan Especial, define la **volumetría edificable máxima** en función de un parámetro de altura que se aplica a un fondo edificable de 16 m., multiplicado por un coeficiente reductor de 0,9, y otra altura o número de plantas al resto de la parcela, multiplicado por un coeficiente reductor de 0,20. Evidentemente no trata de señalar una altura fija de edificación, aunque deba considerarse como altura máxima no sobrepasable en todos los casos, sinó como una **fórmula de cálculo de la volumetría edificable** en cada parcela, la cual podrá disponerse en función de alineaciones interiores y exteriores o de otros parámetros delimitadores de la volumetría señalados en el Plan General.

El Plan Especial, por prescripción legal y con apoyo en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, señala particularizadamente las alturas de la edificación, para cada una de las unidades edificatorias tal como ya se ha argumentado en apartados

anteriores, ya sea por medio de un número de plantas máximo (incluida la planta baja) que se graña en planos por medio de un número romano, el cual, cuando está rodeado de un círculo significa que se plantea una modificación en el número de alturas existente, y cuando no existe éste, que se mantiene la edificación en número de plantas y altura de cornisa. La altura en metros hasta la cornisa, así como la de planta baja, se fija en las Ordenanzas, según áreas homogéneas, para las edificaciones que sufren modificación de altura, con la salvedad de aquellas unidades edificatorias que por estar situadas en áreas de cierto valor ambiental, ven limitada su altura de cornisa o de planta baja en las fichas del Catálogo por relación a otras colindantes o próximas. Por ello, en las unidades edificatorias en que se modifica el nº. de plantas, o que ha de ser objeto de reforma, será necesario comprobar si existe un señalamiento de altura de cornisa o planta baja en su propia ficha si está incluida en la normativa de protección, y en caso contrario las fichas correspondientes al frente de manzana en que se ubica.

Ello no supondría una modificación esencial de Plan General en caso de que no se modificara la fórmula de cálculo de la volumetría que éste plantea, sino una simple precisión, y en algunos casos restricción de las determinaciones máximas del mismo, necesaria por tratarse de áreas incluidas en un Conjunto Histórico - Artístico. No obstante, la aplicación de la fórmula, para el cálculo de la volumetría, que por lo general fija alturas en el interior de manzana superiores a las de las fachadas a calle, aunque limite al 20% el volumen obtenido, deja libre toda una casuística en cuanto a la permisividad de alturas que es claramente incompatible con las determinaciones que se le exigen a un Plan Especial de esta naturaleza, y sobre todo con el rigor y ponderación que es necesario aplicar en la definición de alturas en espacios ya consolidados y de alto valor ambiental o monumental. En este sentido debe entenderse que la altura reguladora señalada por el Plan Especial es máxima y sirve para el cálculo de la volumetría también a partir de los 16 m. de profundidad.

Por lo que respecta a las alineaciones o modificaciones de alineación contenidas en el Plan General, es necesario precisar que en la mayor



parte de los casos éstas quedan sometidas a Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma o pormenorizaciones posteriores. En este sentido el Plan Especial, opera detallando las alineaciones y concretándolas, en función de las propias necesidades de la zona, armonizándolas con la conservación de los valores ambientales o singulares del espacio urbano.

Por tratarse de un Plan de Desarrollo, realiza las funciones de precisar y concretar en cada caso las alineaciones, dejándolas definitivamente fijadas, y por tanto eliminando en la medida de lo posible la necesidad de Estudios de Detalle o Planes de Reforma posteriores. El propio Plan Especial define las alineaciones, en función de las señaladas por el Plan General, adaptándolas a las necesidades y la valoración del espacio y de los elementos arquitectónicos de que se trate y se limita en algunos casos a definir la Unidad de Ejecución que permita gestionar, mediante el sistema de Compensación o el Sistema de Cooperación, o ya sea por el sistema de Expropiación, las cesiones de calles o espacios libres públicos al Organo competente.

En definitiva, el Plan Especial precisa las alturas de la edificación singularizadamente para cada unidad edificatoria, y en otro sentido se recogen las alineaciones interiores de patio de manzana y una gran parte de las alineaciones exteriores, precisándolas en muchos de los casos en los que el Plan General dejaba abierto a Estudios posteriores, y solamente en casos concretos suprimiendo o modificando las afecciones por nueva alineación, cuando se trataba de actuaciones no necesarias en función de la accesibilidad, o de mejorar espacios y suprimir afecciones a edificaciones calificadas como de protección en este Plan.

A continuación se enumeran las actuaciones e intervenciones previstas en el Plan General, tanto en lo que respecta a figuras de planeamiento de desarrollo, tales como Estudios de Detalle, propuestas y determinaciones para la Gestión del Plan, tales como Unidades de Actuación o Ejecución, y se especifica como quedan recogidos en el Plan Especial, juntamente con las que éste determina. Por último la propuesta de Areas de Rehabilitación Integrada en todas aquellas zonas y manzanas necesitadas



de ayudas a la rehabilitación, especialmente en el uso residencial, a efectos de su posible inclusión en los programas de ayudas, préstamos, y subvenciones establecidos por la legislación sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, justificando las motivaciones de estas propuestas en función de la problemática propia y del Area funcional en que se inserta.



**AREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA,
ESTUDIOS DE DETALLE, UNIDADES DE
EJECUCIÓN Y PLANES ESPECIALES DE
MEJORA.**



AREAS DE REHABILITACION INTEGRADA
ORDENADAS SEGÚN AREAS FUNCIONALES -
URBANISTICAS.



AREAS DE REHABILITACION INTEGRADA ORDENADAS SEGÚN AREAS FUNCIONALES - URBANISTICAS.

AREA FUNCIONAL CATEDRAL - SAN ILDEFONSO.

El área urbana Catedral-San Ildefonso, tiene una importante funcionalidad simbólica al ser, sin duda, uno de los espacios más monumentales y representativos de la ciudad. Junto a ello la función residencial tiene dificultades para terminar de recuperarse, tal como demuestra que el índice de ocupación media del parque de viviendas sea del 71,61%, existiendo varias manzanas donde no se llega al 50%. Existe, por tanto, un potencial residencial infrautilizado que guarda una relación estrecha con las condiciones de habitabilidad en las viviendas.

Por ello se proponen programas integrales de Rehabilitación, en las áreas que se señalan a continuación:

- A.R.I. RUA DE LOS NOTARIOS.

- Superficie manzanas:5.266 m².
- Superficie construida:7.125 m².

- A.R.I. CALLE TRONCOSO.

- Superficie manzanas:3.396 m².
- Superficie construida:5.024 m².

- A.R.I. CALLE PIZARRO.

- Superficie manzanas:1.820 m².
- Superficie construida:3.384 m².

- AREA FUNCIONAL DIPUTACIÓN - PLAZA MAYOR.

En las áreas residenciales donde no se ha producido una recualificación residencial, vía renovación o rehabilitación, las viviendas ofrecen precarias condiciones de habitabilidad, bien por asentarse sobre un parcelario irregular y angosto, bien por el deterioro de las propias viviendas. Paralelamente la proliferación de solares, ruinas, etc..., provoca además el deterioro ambiental y social en un espacio de gran funcionalidad simbólica y cultural, complementario del área Catedral-San Ildefonso.

Las áreas propuestas en esta zona son las siguientes:

- A.R.I. CALLE DE LOS FRANCOS.

- Superficie manzanas:3.168 m2.
- Superficie construida:7.835 m2.

- A.R.I. CALLE CARNICEROS.

- Superficie manzanas:4.783 m2.
- Superficie construida:7.368 m2.

- A.R.I. CALLE OREJONES.

- Superficie manzanas:3.704 m2.
- Superficie construida:4.698 m2.



- A.R.I. CALLE SAN BARTOLOME.

- Superficie manzanas:1.470 m2.
- Superficie construida:3.688 m2.

- A.R.I. CALLE DE LA REINA.

- Superficie manzanas:4.523 m2.
- Superficie construida:7.589 m2.

- A.R.I. CALLE SACRAMENTO.

- Superficie manzanas:2.680 m2.
- Superficie construida:6.248 m2.

- A.R.I. CALLE DONCELLAS.

- Superficie manzanas:3.587 m2.
- Superficie construida:6.630 m2.

- A.R.I. PLAZA CORRALON.

- Superficie manzanas:1.477 m2.
- Superficie construida:2.825m2.

- A.R.I. C/ HERREROS.

- Superficie manzanas:2.657 m2.
- Superficie construida:7.143 m2.



- A.R.I. CALLE BALBORRAZ.

- Superficie manzanas: 5.245 m2.

- Superficie construida: 12.105 m2.



- AREA FUNCIONAL LA HORTA.

El plano de las áreas propuestas se caracteriza por la atomización del parcelario, calles estrechas, ruina de edificios, y en general una edificación popular de dos o tres plantas, de mala calidad y deficiente conservación.

La actividad del barrio se ha visto afectada por los cambios funcionales, por su situación periférica con respecto a los nuevos desarrollos urbanos y por problemas de accesibilidad.

Las áreas más deprimidas son las que se señalan:

- A.R.I. CALLE ARCAS.

- Superficie manzanas:2.930 m2.
- Superficie construida:5.706 m2.

- A.R.I. CALLE BAÑOS.

- Superficie manzanas:3.070 m2.
- Superficie construida:4.206 m2.

- A.R.I. CALLE HORTA.

- Superficie manzanas:3.470 m2.
- Superficie construida:3.190 m2.

- A.R.I. CALLE BUSCARRUIDOS - MOMPAYO.

- Superficie manzanas:2.293 m2.
- Superficie construida:3.659 m2.



- A.R.I. PLAZA DE STO. TOMAS.

- Superficie manzanas:1.896 m2.

- Superficie construida:3.206 m2.



- AREA FUNCIONAL LA LANA.

Característico barrio artesanal de acusada fragmentación parcelaria, predominio de la edificación popular de dos y tres plantas, renovación edificatoria puntual y profusión de ruinas y solares. El estado de conservación de la edificación y las condiciones de habitabilidad de las viviendas son muy deficientes. Esta situación, junto a problemas de marginalidad social, explican uno de los índices de ocupación de viviendas más bajo del Casco Antiguo.

A nivel social se trata de un espacio marginal, un clásico "barrio bajo" con familias de rentas bajas y acusada conflictividad social donde no existe ningún equipamiento orientado a la población local.

Esta situación se da prácticamente en la totalidad del barrio.

- A.R.I. CALLE ESCUERNAVACAS.

- Superficie manzanas:3.540 m2.
- Superficie construida:7.383 m2.

- A.R.I. CALLE LANEROS - ALBERGUERIA.

- Superficie manzanas: 660 m2.
- Superficie construida:1.697 m2.

- A.R.I. CALLE SAN ANTOLIN.

- Superficie manzanas:1.102 m2.
- Superficie construida:2.103 m2.



- A.R.I. CALLE DOCTOR GRADO.

- Superficie manzanas:3.598 m2.

- Superficie construida:3.893 m2.

- A.R.I. CALLE SAMPIRO.

- Superficie manzanas:2.253 m2.

- Superficie construida:3.691 m2.

- A.R.I. CALLE CORTARRABOS.

- Superficie manzanas:1.974 m2.

- Superficie construida:2.220 m2.

- A.R.I. CALLE DE LA PULGA.

- Superficie manzanas: 473 m2.

- Superficie construida: 736 m2.

- A.R.I. CALLE MAZARIEGOS.

- Superficie manzanas: 538 m2.

- Superficie construida: 654 m2.

- A.R.I. PLAZA DE LA LAGUNA.

- Superficie manzanas: 546 m2.

- Superficie construida:1.566 m2.



- AREA FUNCIONAL RIEGO - CUARTEL VIEJO.

En las áreas residenciales escasamente alteradas situadas en la zona oriental de este área, pervive la huella de un parcelario propio de un barrio popular, donde predominan parcelas muy pequeñas y el parque de vivienda se encuentre en precario, en el marco de un entorno ambientalmente degradado.

- A.R.I. CALLE TORAL.

- Superficie manzanas:3.814 m².
- Superficie construida:6.228 m².



- AREA FUNCIONAL OLIVARES.

El área propuesta se caracteriza por las precarias condiciones de habitabilidad del parque residencial y el deterioro ambiental que produce en el entorno de la Iglesia de San Claudio.

- A.R.I. CALLE DE SAN CLAUDIO.

- Superficie manzanas:2.034 m².

- Superficie construida:2.666 m².



ESTUDIOS DE DETALLE

E.D. BALBORRAZ

Diagnóstico: Existen dificultades de signo diverso para la recuperación urbanística de este espacio urbano, dado que el grueso de la edificación tiene un estado de conservación bastante precario y son numerosos los solares y edificios en ruina. Asimismo la ocupación residencial apenas supera el 50%, con un índice de envejecimiento elevado, predominio de familias de rentas medias y bajas, y algún problema de conflictividad social en la calle Herreros.

La liberación de espacios de gran valor ambiental y monumental como los restos de la muralla, el reforzamiento funcional y la mejora en las condiciones de habitabilidad de las viviendas son requisitos necesarios para consolidar aquella recuperación urbana.

- **Objeto:** Recuperar un espacio libre interior continuo y no parcelado con fines de saneamiento de la manzana, liberando al mismo tiempo los restos de la muralla. Las alineaciones interiores del Plan Especial solamente tienen una finalidad orientativa.

- **Ordenación:** Estudio de Detalle, preferiblemente desarrollado paralelamente a un estudio y propuesta para la Rehabilitación Integrada de la manzana. El Estudio de Detalle señalará las alineaciones interiores, en función de las necesidades de mejora de la vivienda, procurando mantener una distancia mínima de 4 m. a los haces de la muralla cuando el lienzo de ésta sea visible sobre el nivel del terreno, y de 2 m. cuando se trate de restos de cimentación. En el extremo Suroeste el espacio interior enlazará con una zona verde pública de 430 m². que a su vez establecerá contacto lo más amplio posible con el espacio libre público del E.D. Zapaterías y se reordenarán los edificios recayentes a la C/ Herreros de modo que dejen libre y visitable la muralla al menos en Planta Baja. Se procurará establecer accesos públicos al interior de manzana en aquellos edificios que por sus dimensiones y grado de reforma lo permitan. El E.D. delimitará Unidades de Actuación en los casos que se considere necesario el reparto de cargas.

- **Organo actuante:** Iniciativa municipal.

- **Volumetría:** El resultado final de aplicar las alineaciones y alturas del Plan Especial y de las alineaciones interiores del Estudio de Detalle.

- **Etapa:** 1ª del Plan Especial.



E. D. SAN BERNABE. (E.D. I 63/1 EN P.G.O.)

- **Diagnóstico:** Limitada vitalidad funcional, problemas de deterioro, tanto en el patrimonio monumental como en el carácter ambiental, edificios ruinosos o en estado muy precario, presencia de actividades poco acordes con su espacio histórico-monumental, (subestación eléctrica, fábrica de lejías, talleres ruinosos), y deficiente tratamiento y ordenación del espacio público.

- **Objeto:** Supresión de la subestación eléctrica del entorno monumental, permitiendo la posterior reordenación del espacio liberado como parque de barrio, guardería, jardín de infancia.

- **Sistema:** Compensación.

- **Ordenación:** Estudio de Detalle, que determinará la ocupación de los pabellones deportivos y edificios auxiliares, su altura y su ubicación respecto a la muralla. Asimismo procurará cerrar la alineación a C/ San Bernabé, con objeto de recuperar la imagen de calle tradicional. La ocupación máxima no sobrepasará el 40% de la superficie total. En fondo y altura de la edificación no superarán los 25 m. y 7 m. respectivamente.

- **Organo Actuante:** Iniciativa municipal.

- **Medición:**

Tratamiento Uso Público Deportivo: 2.970 m2.

Urbanización C/ San Bernabé: 895 m2.

- **Volumetría:** La volumetría será determinada por el Estudio de Detalle, de acuerdo con las directrices señaladas. El aprovechamiento es nulo por corresponder a Sistema de Equipamiento.

- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.

E. D. SEMINARIO

- **Diagnóstico:** Este espacio de borde de Casco Antiguo, entre Santa Clara y La Horta, tiene una problemática urbanística donde resaltan los siguientes aspectos: la conexión entre el centro funcional y La Horta, la articulación Urbanística del borde de la muralla, el control de las renovaciones para evitar impactos visuales y paisajísticos negativos, la infrautilización funcional del Seminario y su gran parcela, así como procesos de degradación social que puedan dificultar la recuperación urbanística del barrio de Horta.
- **Objeto:** Creación de un área dotacional y un parque deportivo al servicio del barrio de Horta y de las áreas de borde del Casco Antiguo, (C/ Monforte y cuesta del Caño), y cesión de un espacio Libre Público permitiendo al mismo tiempo el tratamiento adecuado del entorno de la muralla.
- **Sistema:** Compensación, propietario único o convenio con el Ayuntamiento.
- **Ordenación:** Según Estudio de Detalle y directrices del Plan Especial.
- **Organo Actuante:** Junta de Compensación o Convenio con el Ayuntamiento.
- **Volumetría:** El resultado de aplicar las alturas señaladas en el Plan Especial al 50% del área edificable entre alineaciones que queda incluida.
- **Etapas:** 2ª del Plan Especial.

E. D. ZAPATERIAS.

- **Diagnóstico:** El plano de la zona se caracteriza por la atomización del parcelario, calles estrechas y callejones sin salida al chocar contra el escarpe del teso.

Funcionalmente, el empleo se concentra junto a la ronda, prueba evidente de la crisis del eje Zapaterías-Puerta Nueva, con el consiguiente abandono, deterioro y ruina de la edificación popular.

- **Objeto:** Impulsar la reedificación del área central de la calle Zapaterías, que junto a la creación de un espacio libre público al pie de la cerca medieval, inicie la recuperación urbanística de la zona, área en la que el Plan Especial abunda proponiendo el desarrollo de Areas de Rehabilitación Integral en diversas manzanas del entorno.

- **Ordenación:** Según Estudio de Detalle que deberá tener en cuenta las alineaciones y usos del Plan Especial, perfeccionando la accesibilidad al espacio libre público señalado desde la calle Herreros, en el que potenciaría sus posibilidades como mirador (Punto Crítico Alfonso XII), y a través de éste parque a los restos de muralla y espacio interior de la manzana Balborraz-Herreros. Se mejorará la accesibilidad rodada y peatonal, en dos puntos al menos, a las edificaciones interiores de la manzana. Como consecuencia del Estudio de Detalle se delimitará la Unidad o Unidades de Actuación que correspondan.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:** Espacio libre de uso público de 950 m².

- **Volumetría:** la resultante de la aplicación de las alturas señaladas al espacio edificable entre alineaciones del Plan Especial, restando previamente de su superficie un 22% que se destinará a accesos desde la C/ Zapatería.

- **Etapas:** 2ª del Plan Especial

Los Estudios de Detalle previstos en el P.G.O. que se relacionan a continuación se suprimen como tales por estar aprobados y ejecutados o en ejecución, y haber sido recogidas sus determinaciones en el Plan Especial:

- E.D. PUERTA NUEVA (E.D. I 6.1./3 según P.G.O.).
- E.D. HUERTA DE PUERTA NUEVA (E.D. I 6.2./2 según P.G.O.). Parcialmente.
- E.D. BAJADA DE SAN PABLO (E.D. I 6.1./2 según P.G.O.).
- E.D. BAJADA DE PUERTA NUEVA (E.D. I 6.1./2 según P.G.O.).
- E.D. VILLERGAS (E.D. I 5.3./1 según P.G.O.).
- E.D. PELAYO (E.D. I 5.1./1 según P.G.O.).
- E.D. SANTA ANA (E.D. I 5.2./1 según P.G.O.).
- E.D. OBISPO MANSO (E.D. I 6.3./3 según P.G.O.).
- E.D. HUERTO DE PUERTA NUEVA. (E.D. I 6.2./1 B).
- E.D. BALBORRAZ. (J. 6.2./3 según P.G.O.).
- E.D. BALBORRAZ - HERREROS. (P.E.P. I. 62/1 según P.G.O.).

Los Estudios de Detalle previstos en el P.G.O. que se relacionan a continuación se suprimen al haberse definido, modificado o suprimido las alineaciones en este Plan Especial:

- E.D. Pizarro. (I 6.4./1 según P.G.O.).
- E.D. San Cipriano (I 6.4./2 según P.G.O.).
- E.D. Puente de Piedra. (I 6.4./3 según P.G.O.).
- E.D. El Principal. (E.D. I 54/1 según P.G.O.).
- E.D. Monforte. (E.D. I. 54/2 según P.G.O.).
- E.D. San Bartolomé. (E.D. I. 54/2 según P.G.O.).



UNIDADES DE EJECUCIÓN



U.E. ARIAS GONZALO. (E.D. I 6.3. según P.G.O.)

- **Objeto:** Liberar como espacio libre de uso público la cornisa que discurre junto a la muralla, con magníficas vistas sobre el río duero. Esta Unidad de Ejecución, junto a la del Convento Franciscano, permitirá la creación de un parque mirador de 175 m. de longitud, entre la calle Troncoso y la Cuesta de los Pepinos.

- **Sistema:** Cesión por Convenio.

- **Ordenación:** Mediante nuevas alineaciones, alturas y usos señalados en el Plan Especial. La Unidad des ejecución afecta a una sola parcela. Por ello, el Plan Especial ha dispuesto nuevos volúmenes que compensen las cesiones para suelo libre de uso público.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**

Superficie Suelo cedido para uso público: 1.088 m2.

- **Volumetría o Aprovechamiento:**

760 m2. construibles.

- **Etapas:** 2ª del Plan Especial.



**U.E. CALLE DE LOS BARANDALES. (E.D. I. 6.2./4 según
P.G.O.).**

- **Objeto:** Se mantiene la alineación original de la calle, opción admitida por las determinaciones de las Normas Urbanísticas.
- **Sistema:** Se mantienen las demás determinaciones de las Normas respecto a usos y aprovechamiento.
- **Ordenación:** Por tratarse de un área para equipamiento, el P.E. no señala alineaciones interiores, solamente alturas, debiendo atenerse el proyecto de edificación a la volumetría señalada en Normas Urbanísticas.
- **Organo:** Junta de Castilla y León.
- **Medición:** __
- **Volumetría y Aprovechamiento:** La especificada en Normas Urbanísticas.
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. C/ CABALLEROS.

- **Objeto:** Apertura de plaza y Creación de espacios libres públicos que faciliten la accesibilidad al barrio de Olivares, desde las calles Mediodía y Caballeros.
- **Sistema:** Expropiación.
- **Ordenación:** Supresión de una edificación de 1 altura.
- **Organo actuante:** Ayuntamiento.
- **Medición:**
Expropiación de vivienda de 1 altura, habitada, en regular estado y 52 m2 construidos.
- **Volumetría o Aprovechamiento:**
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. CORREDERA (R.E. C/ Pilatos según P.G.O.).

- **Objeto:** Apertura de un nuevo vial cuyo trazado discurre paralelo al lienzo de la muralla existente, entre Puerta Nueva y la Avenida de Mengue.
- **Sistema:** Cooperación.
- **Ordenación:** Sustitución de Edificaciones y cobertizos existentes mediante nuevas Alineaciones y alturas señaladas por el Plan Especial.
- **Organo:** Junta de Propietarios.
- **Medición:**
Urbanización: 176 m2. de vial.
- **Volumetría o Aprovechamiento:** 252 m2.
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.

**U.E. TRAVESIA CORTARABOS. (P. Exp. Travesía de los
Mazariegos según P.G.O.).**

- **Objeto:** Regularizar la sección de la Travesía Cortarrabos mediante el retranqueo de las alineaciones.
- **Sistema:** Reparcelación.
- **Ordenación:** Mediante la señalización de nuevas alineaciones por parte del Plan Especial.
- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.
- **Medición:** 5 m2. de vial.
- **Volumetría o Aprovechamiento:** 88 m2.
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



**U.E. DONCELLAS. (I.6.2../5 según P.G.O.). (Sustituye al E.D.
Doncellas por señalar el P.E. alineaciones y alturas).**

- **Objeto:** Enlazar la C/ Peñasbrinques con la C/ Doncellas, reordenando el interior de la gran manzana delimitada por la Rua de los Francos, Doncellas y Peñasbrinques.

- **Sistema:** Compensación.

- **Ordenación:** Mediante la señalización de nuevas alineaciones y alturas por parte del Plan Especial. Los espacios de calle y plaza son de cesión del Organo Actuante.

- **Organo Actuante:** Junta de Propietarios.

- **Medición:**

Urbanización calle 180 m2.:

(A cargo Junta de Propietarios)

- **Volumetría o Aprovechamiento:**

2.268 m2. const.

- **Etapas:** 2ª del Plan Especial.

U.E. RONDA DE FERIA (I 5.3./1 según P.G.O.). (Sustituye al P.E.R.I. del P.G.O.)

- **Objeto:** Calificar como espacio Libre de Uso Público, la ladera situada junto a la muralla, con el fin de posibilitar la visión completa del lienzo de Muralla que discurre desde el Castillo hasta la Cuesta de San Bartolomé. Con idéntico objetivo se señalan en el Plan Especial las Unidades de Ejecución de Mercadillo Este, Oeste y Prolongación de San Bernabé.

- **Sistema:** Expropiación con posible traslado de industria.

- **Ordenación:** Mediante la señalización de nuevas alineaciones y usos por parte del Plan Especial. El tratamiento ajardinado se realizará según las directrices del P.D. de Recuperación de las Murallas, o proyecto que proceda.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**

Expropiación: 3.700 m2. solar o patio

Expropiación: 9.681 m2. Edif.

- **Volumetría:**

- **Etapas:** 2ª Etapa del Plan Especial.



U.E. FLORES DE SAN PABLO. (R.E. Flores de San Pablo según P.G.O.).

- **Objeto:** Regularización de la sección de la calle Flores de San Pablo, mediante el retranqueo de las alineaciones de las fincas nº: 4, 6, 8 y 10 de la citada calle.
- **Sistema:** Cooperación.
- **Ordenación:** Mediante nuevas alineaciones definidas por el Plan Especial.
- **Organo Actuante:** Junta de Propietarios y Ayuntamiento.
- **Medición:**
- **Volumetría o Aprovechamiento:**
1.735 m2.
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. FLORES DE SAN TORCUATO. (R.E. Flores de San Torcuato según P.G.O.).

- **Objeto:** Regularización de la sección de la calle Flores de San Torcuato, mediante el retranqueo de las alineaciones, a la altura de la finca nº. 3.

- **Sistema:** Cooperación.

- **Ordenación:** Mediante nuevas alineaciones y alturas señaladas por el Plan Especial.

- **Organo Actuante:** Junta de Propietarios.

- **Medición:** Urbanización: 23 m2. de vial.

- **Volumetría o Aprovechamiento:** 513 m2.

- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. CONVENTO FRANCISCANOS.

- **Objeto:** Liberar como espacio Libre de Uso Público, la cornisa que discurre junto a la muralla, con magníficas vistas sobre el río Duero. Esta unidad de ejecución, junto a la de Arias Gonzalo, permitirá la creación de un parque mirador de 175 m. de longitud, entre la calle Troncoso y la Cuesta de los Pepinos.

- **Sistema:** Cesión por Convenio.

- **Ordenación:** Mediante nuevas alineaciones, alturas y usos señalados en el Plan Especial. La Unidad de Ejecución afecta a una sola parcela. Por ello, el Plan Especial ha dispuesto nuevos volúmenes que compensen las cesiones para Suelo Libre de Uso Público.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**

Superficie suelo cedido para L.U.P.: 1.290 m2..

Urbanización: 120 m2.

- **Volumetría o Aprovechamiento:**

790 m2. const.

- **Etaa:** 1ª del Plan Especial.

U.E. CUESTA MERCADILLO ESTE.

- **Objeto:** Utilizar como Espacio Libre de Uso Público la ladera situada junto a la Muralla, liberándola de cobertizos y edificaciones principales y secundarias, adosadas a ella. Esta Unidad de Ejecución, junto a la del Mercadillo Oeste, prolongación de San Bernabé y Ronda de Feria, completan la visión del lienzo de muralla que discurre desde el Castillo hasta la Cuesta de San Bartolomé.

- **Sistema:** Adquisición mediante Convenio, o expropiación.

- **Ordenación:** Mediante el señalamiento, por parte del Plan Especial, de nuevas alineaciones y usos del Suelo. Las directrices para el tratamiento ajardinado de la ladera deberá recogerse en el Plan Director de Recuperación de la Muralla, o proyecto que proceda.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**

Expropiación terreno 1.811 m².

Tratamiento ajardinado 1.811 m².

- **Volumetría o Aprovechamiento:** 0.

- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. CUESTA MERCADILLO OESTE

- **Objeto:** Utilizar como espacio Libre de Uso Público, la ladera situada junto a la muralla, liberándola de edificaciones secundarias adosadas a ella. Esta Unidad de Ejecución, junto a las del Mercadillo Este, Prolongación de San Bernabé y Ronda de Feria, completará la visión del lienzo de muralla que discurre desde el Castillo hasta la Cuesta de San Bartolomé.

- **Sistema:** Expropiación.

- **Ordenación:** Mediante el señalamiento por parte del Plan Especial, de nuevas alineaciones y Usos del Suelo. Las directrices para el tratamiento ajardinado de la ladera deberá recogerse en el Plan Director de Recuperación de la Muralla, o proyecto que proceda.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**

Expropiación terreno 1.990 m².

Tratamiento ajardinado: 1.990 m².

- **Volumetría o Aprovechamiento:** 0.

- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.

U.E. HUERTA DE PUERTA NUEVA B.

- **Objeto:** Ordenar el área Sur de Puerta Nueva al pie del recinto amurallado reservando y cediendo espacios libres públicos en el entorno exterior de la muralla, creando un área de aparcamiento eventual integrado en el espacio libre.
- **Sistema:** Compensación.
- **Ordenación:** Se remite a la Unidad de Actuación J62/1B "Huerta de Puerta Nueva", aprobada inicialmente.
- **Organo Actuante:** Junta de Compensación.
- **Medición:** 5.252 m2. de espacios libres, 13.088 m2. construidos en edificación residencial y 1.100 m2., aproximadamente, destinados a viales interiores.
- **Volumetría o Aprovechamiento:** La aprobada inicialmente.
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.

U.E. MESONES.

- **Objeto:** Liberación de cubo y lienzo de muralla junto a la Puerta de Doña Urraca.
- **Sistema:** Expropiación.
- **Ordenación:** Mediante la señalización de nuevas alineaciones y usos, por parte del Plan Especial.
- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.
- **Medición:**
560 m2. construídos.
Ajardinamiento de 280 m2. de solar.
Rehabilitación de 32 m. lineales de muralla.
- **Volumetría o Aprovechamiento:** 0
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. MURALLA A AVDA. MENGUE. (P. Exp. Muralla a Avda. de Mengue según P.G.O.).

- **Objeto:** Apertura de un vial que discurre paralelo al lienzo de muralla existente, desde Puerta Nueva a la Avda. de Mengue.

- **Sistema:** Expropiación.

- **Ordenación:** Mediante nuevas alineaciones definidas por el Plan Especial.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**

Urbanización: 44 m².

Expropiación cobertizo de 44 m².

- **Volumetría o Aprovechamiento:** 0.

- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. PALACIO DE DOÑA URRACA. (I. 54/1 EN P.G.O.)

- **Objeto:** Se mantienen las determinaciones señaladas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.
- **Sistema:** Expropiación para área de equipamiento.
- **Ordenación:** El Proyecto de edificación se ajustará a las especificaciones de las Normas Urbanísticas de P.G.O. disponiéndose preferentemente en la alineación de calle y respetando un Espacio Libre junto a la muralla. La ocupación de suelo no superará el 75%.
- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.
- **Medición:**
Expropiación 680 m2. solar.
- **Volumetría o Aprovechamiento:**
Volumetría: 3.870 m2/const.
Aprovechamiento nulo por Sistema de equipamiento.
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. C/ DE LA PAZ. (P. Exp. calle de la Paz según P.G.O.)

- **Objeto:** Apertura de un vial que enlace la Plaza de San Sebastián con la calle de la Paz.

- **Sistema:** Expropiación.

- **Ordenación:** Según nuevas alineaciones señaladas por el Plan Especial.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**

Expropiación edificación habitada en regular estado de conservación, de 2 alturas y 39 m2./const. totales.

Urbanización: 17 m2. de vial.

- **Volumetría o Aprovechamiento:**

- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. PEÑASBRINQUES. (I 6.1/2, según P.G.O.).(Sustituye al E.D. Peñasbrinques por señalar el P.E. alineaciones y alturas).

- **Objeto:** Enlazar la calle Peñasbrinques con la C/ Doncellas, reordenando el interior de la gran manzana delimitada por la Rúa de los Francos, Doncellas y Peñasbrinques.
- **Sistema:** Compensación.
- **Ordenación:** Mediante la señalización de nuevas alineaciones y alturas por parte del Plan Especial. Los espacios de calle y plaza son de cesión del Organismo Actuante.
- **Organismo Actuante:** Junta de Propietarios.
- **Medición:**
Urbanización 270 m2. calle (a cargo Junta Propietarios).
- **Volumetría o Aprovechamiento:**
4.128 m2. en vivienda y locales.
- **Etapas:** 2ª del Plan Especial.

U.E. CUESTA DE LOS PEPINOS.

- **Objeto:** Liberación de un tramo de la muralla, en su fachada a la Avenida de Vigo.

- **Sistema:** Expropiación .

- **Ordenación:** Mediante el señalamiento de nuevas alineaciones y usos por parte del Plan Especial. El P.D. de Recuperación de las Murallas definirá directrices para el tratamiento de la ladera.

- **Organo:** Ayuntamiento.

- **Medición:**

Expropiación parcela de 237 m2.

Expropiación edificación (garaje en buen estado) des 1 altura y 63 m2./const.

- **Volumetría o Aprovechamiento:** 0.

- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.

UE. PIZARRO. (R.E. PIZARRO según P.G.O.).

- **Objeto:** Calificar como Espacio libre de uso público el entorno de la muralla, a la altura de la calle Pizarro.
- **Sistema:** Compensación, o Cooperación en caso de propiedad única.
- **Ordenación:** Mediante el señalamiento de nuevas alineaciones, alturas y usos en el Plan Especial.
- **Organo Actuante:** Ayuntamiento y Junta de Propietarios.
- **Medición:**
Espacio Libre Público tratamiento 150 m2.
(A cargo Junta Propietarios).
- **Volumetría o Aprovechamiento:**
830 m2. vivienda.
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.

U.E. POSTIGO.

- **Objeto:** Apertura de una calle peatonal junto a la muralla, entre el Postigo de la Traición y la calle de San Isidoro.

- **Sistema:** Expropiación.

- **Ordenación:** Mediante la supresión de una edificación adosada a la muralla, con nueva alineación señalada por el Plan Especial. El Plan Director de la Muralla incluirá las directrices para el tratamiento del Suelo así como el posible acceso al Adarve.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**

Expropiación de una edificación habitada en regular estado de conservación, de 67 m². construidos. pa planta 7 son 3 plantas + B.C.

- **Volumetría o Aprovechamiento:** 0.

- **Etapas:** 2ª etapa del Plan Especial.

U.E. PUERTA NUEVA.

- **Objeto:** Liberar edificaciones adosadas en el tramo de muralla más próximo a la calle Puerta Nueva, allí donde se abría la Puerta que le da nombre.
- **Sistema:** Expropiación.
- **Ordenación:** Sustitución de las edificaciones adosadas a la muralla por espacios libres de uso público según lo señalado por el Plan Especial.
- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.
- **Medición:** Vivienda en mal estado de una altura y 114 m2. construidos.
- **Volumetría o Aprovechamiento:**
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. C/ SAN ATILANO.

- **Objeto:** Ampliación de la sección de la calle Puerta Nueva a la altura de su intersección con la calle Corredera.
- **Sistema:** Cooperación.
- **Ordenación:** Modificación de alineaciones Según Plan Especial.
- **Organo:** Junta de Compensación.
- **Medición:** 20 m2. de pavimentación.
- OM - **Volumetría o Aprovechamiento:**
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. CUESTA DE SAN BARTOLOME. (P.Exp. Ronda San Bartolomé según P.G.O.)

- **Objeto:** Supresión de una edificación de 1 altura, a fin de liberar un tramo de muralla, en la Cuesta de San Bartolomé.

- **Sistema:** Expropiación.

- **Ordenación:** Mediante nuevas alineaciones señaladas por el Plan Especial.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**
Expropiación edificación de 1 altura (taller) de 17 m2. const.

- **Volumetría o Aprovechamiento:** 0.

- **Eta**pa: 1ª del Plan Especial.



**U.E. PROLONGACIÓN SAN BERNABE. (E.D. I 63/1 en P.G.O.).
(Sustituye al E.D. del P.G.O.).**

- **Objeto:** Calificar como Espacios Libres de Uso Público el entorno de la muralla, en el área de San Bernabé. Esta Unidad de Ejecución, junto a las de Mercadillo Este y Oeste, y Ronda de Feria, completará la visión del lienzo de muralla que discurre desde el Castillo a la Cuesta de San Bartolomé.

- **Sistema:** Cooperación.

- **Ordenación:** Nuevas alineaciones, alturas y usos señalados por el Plan Especial La ordenación del Espacio Público se realizará de acuerdo con directrices del P.D. Recuperación Muralla, o proyecto que proceda.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento y Junta de Propietarios.

- **Medición:**

Indemnización derribos: 270 m2.

Cesión Espacios Libres (a cargo Junta Propietarios).

Tratamiento urbanístico y jardines: 1.063 m2. (Ayuntamiento).

Recuperación y tratamiento muralla: 33 ml. lineales. (Público).

- **Volumetría o Aprovechamiento:**

- **Etapas:** 1ª Etapa del Plan Especial.

U.E. SAN ISIDORO. (H 64/1 SAN ISIDORO en P.G.O.)
(Sustituye al P.E.R.I. correspondiente del P.G.O. al fijar alineaciones y alturas de edificación).

- **Objeto:** Apertura de una calle peatonal entre el Postigo de la Traición y la calle de San Isidoro, así como garantizar el tratamiento adecuado del Adarve y de los espacios entre éste y la alineación trasera de las edificaciones que dan frente a la Plaza de San Isidoro.
- **Sistema:** Cooperación.
- **Ordenación:** Mediante el señalamiento por parte del Plan Especial de nuevas alineaciones, en las traseras de las edificaciones que dan fachada a la Plaza de San Isidoro. El Plan Director de la Muralla, o en su caso proyecto que proceda, propondrá las directrices para el tratamiento del Suelo, así como el posible acceso al Adarve.
- **Organo Actuante:** Ayuntamiento y Junta de Propietarios.
- **Medición:**
Indemnizaciones edificios: 434 m2. const.
Tratamiento peatonal: 247 m2.
Tratamiento muralla: 65 m. lineales. (Junta Castilla o Estado).
- **Volumetría o Aprovechamiento:**
- **Etapas:** 1ª y 2ª del Plan Especial.



**U.E. SAN LEONARDO. (I. 6.2./2 según P.G.O.)
(Sustituye al E.D. Pza. San Leonardo).**

- **Objeto:** Liberar el ábside de la Iglesia de San Leonardo, mediante la creación de un espacio libre de uso público en la cabecera, y la apertura del callejón de San Leonardo.
- **Sistema:** Cooperación.
- **Ordenación:** mediante nuevas alineaciones y alturas señaladas por el Plan Especial.
- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.
- **Medición:**
 - Urbanización: calles peatonales: 416 m2.
 - Plaza: 524 m2.
 - Expropiación de 1 edificio de 1 planta y 66 m2. const., en regular estado.
- **Volumetría o Aprovechamiento:**
2.677 m2. const.
- **Etapas:** 2ª del Plan Especial.



**U.E. RONDA DE SAN TORCUATO. (P. Exp. Avda. de Portugal
según P.G.O.).**

- **Objeto:** Liberación de la muralla mediante la supresión de las edificaciones adosadas a ella.

- **Sistema:** Expropiación.

- **Ordenación:** Mediante nuevas alineaciones definidas en el Plan Especial.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**
Expropiación parcela de 186 m2.;
Una edificación en desuso de 1 altura y 68 m2. const. y
unas ruinas de 78 m2.

- **Volumetría o Aprovechamiento:** 0.

- **Eta**pa: 1ª del Plan Especial.



**U.E. RONDA DE SANTA ANA. (P. Exp. Ronda de Sta. Ana
según P.G.O:).**

- **Objeto:** Liberación de la muralla mediante la supresión de las edificaciones adosadas a ella.

- **Sistema:** Expropiación.

- **Ordenación:** Mediante nuevas alineaciones, definidas por el Plan Especial.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**

Edificación en ruinas de 2 alturas y 12 m2. const, deshabitada.

2 Edificaciones de 2 alturas, habitada, en mal estado, de 184 m2. const.

1 Edificación de 1 altura en mal estado, habitada de 24 m2.

- **Volumetría o Aprovechamiento:** 0.

- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. SANTA EULALIA. (I 6.2./1 según P.G.O.)
(Sustituye al E.D. del P.G.O.).

- **Objeto:** Apertura de un espacio libre privado, en el interior e la manzana situada entre Balborraz, Plaza de Santa Eulalia y Escalinata, que permita un tratamiento adecuado del desnivel existente, entre las calles santa Eulalia y Escalinata.

- **Sistema:** Compensación.

- **Ordenación:** Mediante nuevas alineaciones y alturas señaladas por el Plan Especial, que recoge básicamente la alegación presentada por la propiedad.

- **Organo Actuante:** Junta de Propietarios.

- **Medición:**

Urbanización plaza: 750 m2.

- **Volumetría o Aprovechamiento:**

- **Etaa:** 1ª del Plan Especial.



U.E. SANTA MARIA LA NUEVA. (E.D. I 61/1 EN P.G.O.)
(Sustituye al E.D. del P.E.).

- **Objeto:** Prolongar la Ronda de Santa M^a la Nueva hasta la Bajada de San Martín, facilitando la accesibilidad al área de Carniceros, Colación, Juego de Bolos, etc.

- **Sistema:** Cooperación.

- **Ordenación:** Mediante alineaciones y alturas definidas en el P.E. Se podrá hacer nueva propuesta motivada por un estudio de los restos de muralla, y formalizada en Estudio de Detalle.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento y Junta de Propietarios.

- **Medición:**
Cesión terrenos a cargo Junta Propietarios.
Indemnizaciones edific. 690 m².

- **Volumetría o Aprovechamiento:**
3.430 m². en uso de vivienda y locales.

- **Etapas:** 1^a del Plan Especial.

U.E. C/ SOLANA.

- **Objeto:** Ampliación de Espacios Libres de Uso Público que faciliten la accesibilidad entre la Avda. de Vigo y el barrio de Olivares a través de la calle Solana.
- **Sistema:** Expropiación.
- **Ordenación:** Supresión de solar y almacén de 1 altura mediante nuevas alineaciones señaladas por el Plan Especial.
- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.
- **Medición:** Expropiación solar de 166 m2. y un almacen de 1 altura y 86 m2. construidos.
- **Volumetría o Aprovechamiento:** 0.
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. C/ TRAVIESA

- **Objeto:** Regularización de la sección de la calle Travesía, mediante el retranqueo de las alineaciones a la altura de las fincas 17 y 19..
- **Sistema:** Compensación.
- **Ordenación:** Mediante nuevas alineaciones definidas por el Plan Especial.
- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.
- **Medición:** Urbanización de 108 m2. de vial.
- **Volumetría o Aprovechamiento:** 0.
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.



U.E. C/ TRAVESIA A RONDA SANTA ANA. (P. Exp. Traviesa a Ronda de Sta. Ana, según P.G.O.).

- **Objeto:** Prolongación des un vial peatonal que enlace la Ronda de San Torcuato con la Ronda de Santa Ana.

- **Sistema:** Expropiación.

- **Ordenación:** Mediante nuevas alineaciones definidas por el Plan Especial.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**

Expropiación Parcela de 96 m2.

Urbanización: 96 m2. de vial.

- **Volumetría o Aprovechamiento:** 0.

- **Etaa:** 1ª del Plan Especial.

Las Unidades de Actuación y Polígonos de expropiación previstos en el P.G.O. que se relacionan a continuación se suprimen por estar ejecutadas o incluidas en alguna de las U.E. propuestas por el Plan Especial.

- U.A./P.Exp. C/ PIZARRO. Desaparece con las U.E. Pizarro y San Cipriano.
- U.A./P.Exp. C/ DEL CARMEN. Está incluida en la U.E. prolongación de San Bernabé.
- U.A./P.Exp. C/ DEL CARMEN. Está incluida en la U.E. Cuesta Mercadillo-Oeste.
- U.A./P.Exp. C/ DEL CARMEN. Está incluida en la U.E. Cuesta Mercadillo-Este.
- U.A./P.Exp. PARQUE DE SAN MARTIN. Está incluida en la U.E. Cuesta Mercadillo Este.
- U.A./P.Exp. C/ DE LAS INFANTAS. Está ejecutado.
- U.A./P. Exp. C/ DE LOS HERREROS. Está incluido en el E.D. Balborraz-Herrerros).
- U.A./P.Exp. RONDA STA. MARIA LA NUEVA. Está incluida en la U.E. Ronda de Feria.
- U.A. HUERTA DE PUERTA NUEVA . (Está ejecutado).
- U.A./P. Exp. C/ DE LAS INFANTAS. (Está ejecutado).

- U.E. Plaza de Santo Tomás. (Está ejecutada).
- U.E. Plaza de San Esteban. Se suprime (está ejecutada).
- U.E. C/ Mediodía. (se suprime).
- U.E. C/ Calderos. (se suprime por innecesaria).

Las reparcelaciones previstas en P.G.O. que se relacionan a continuación se suprimen por estar ejecutados o en ejecución:

- Plaza del Doctor Arribas (Pza. de la Laguna).
- Plaza de San Esteban - Pianista Berdión.
- C/ Santa Olaya.
- C/ Alfamareros.



PLANES ESPECIALES DE MEJORA



PLAN ESPECIAL DE MEJORA ENTORNO CATEDRAL

- **Objeto:** Eliminación edificaciones anexas que impiden la percepción de las fachadas Sur y Oeste de la Catedral.

Mejora en el tratamiento arquitectónico urbanístico del entorno.

- **Sistema:** Cesión de los espacios públicos señalados en el P.E.

- **Ordenación:** Según el Plan Especial.

- **Organo Actuante:** Consejería de Cultura (Junta de Castilla y León), concertadamente con el Ayuntamiento.

- **Medición:**

Tratamiento Urbanístico área S.O.: 1.090 m2.

- **Aprovechamiento:** el de las Panaderías actuales.

- **Etapas:** 2ª del Plan Especial.



PLAN ESPECIAL DE MEJORA ESPACIO PLAZA MAYOR.

- **Objeto:** El Plan Especial sugiere con carácter indicativo, un nuevo cuerpo adosado a la torre de San Juan, que recupere la imagen y antiguo espacio de la Plaza en el ámbito de la Plaza Mayor, y que a su vez delimite distintos espacios al Norte y Sur de la Iglesia.

La nueva edificación se destinará a dotaciones comunitarias; el Plan definirá usos posibles.

El Plan Especial de Mejora señalará volumetría, tratamiento espacial, y composición de fachadas en los diversos frentes de la plaza.

Para el nuevo edificio se impone el tratamiento con soportales o planta baja visitable, que recuperen y dejen visible al público los restos de la muralla en sótano.

- **Sistema:** Actuación directa Municipal.

- **Ordenación:** Según el Plan Especial.

- **Organo:** Ayuntamiento.

- **Medición:** __

- **Volumetría o Aprovechamiento:** El que señale el Plan Especial de Mejora de la Plaza Mayor.

- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.

