

Octubre, 2017

**TOMO II
ACTUACIONES Y CONTENIDOS**


**Junta de
Castilla y León**

**Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO**


**Ayuntamiento
de Salamanca**

PLAN DE GESTIÓN de la Ciudad Vieja de SALAMANCA



ÍNDICE

C. ACTUACIONES Y CONTENIDOS DEL PLAN DE GESTIÓN: Herramientas para una “gestión inteligente” de la Ciudad Vieja de Salamanca....	4
I. Estrategias/actuaciones de conservación	6
I.a. Estrategias/medidas básicas: Sistemas de protección y regulación de la transformación del patrimonio urbano y arquitectónico.....	6
I.b. Estrategias/medidas complementarias: introducción del paisaje/ambiente como herramienta de control de la conservación del bien, tanto externo como interno	6
II. Estrategias/actuaciones de puesta en valor	6
II.a. Lugares de intervención: espacios de oportunidad coyuntural asociables a proyectos estratégicos y acciones puntuales. Criterios para la adaptación de propuestas y proyectos estratégicos –Equipamientos culturales, Universidad, movilidad peatonal y transporte público... como pautas de protección “activa”	6
II.b. Programas/proyectos de regeneración urbana: protección del Bien, del tejido social, de la actividad y del “ambiente”	7
II.c. Gestión del transporte público y de la movilidad rodada y peatonal	7
II.d. Monitorización de las transformaciones: indicadores y mecanismos para su gestión	7
II.e. Estrategias de participación, difusión y de atracción de acontecimientos	7
II.f. Programa de aplicación y plan de financiación. Agentes	7
II.g. Otras estrategias y/o objetivos a largo plazo	7
II.h. Determinaciones e indicaciones de gestión para el PEPCH.....	8
CAPÍTULO I. VALORES UNIVERSALES EXCEPCIONALES DE LA CIUDAD VIEJA DE SALAMANCA Y ÁMBITOS DEL PLAN DE GESTIÓN	9
I.a. El Valor Universal Excepcional: Conceptualización y redefinición para la Ciudad Vieja de Salamanca.....	9
I.b. Criterios de delimitación del ámbito de protección, zonas de afección y de entorno.....	15
I.b.1. La delimitación espacial de los ámbitos de protección de la Ciudad Patrimonio Mundial	15
I.b.2. Los elementos patrimoniales del sistema territorial.....	16
I.b.3. Integración de los valores inmateriales	16
I.b.4. El paisaje entorno como valor susceptible de protección.....	18
I.b.5. Criterios de delimitación espacial de los ámbitos del Plan de Gestión.....	19
CAPÍTULO II. ACCIONES Y MEDIDAS DE CONSERVACIÓN de la CIUDAD VIEJA DE SALAMANCA	22
II.a. Sistemas de protección y regulación de la transformación del patrimonio urbano y arquitectónico.....	22
II.a.1. Mejora y reconsideración del Catálogo en lo que respecta a los propios bienes y también en lo que se refiere a su normativa. Revisión de la catalogación arquitectónica y arqueológica.....	22
II.a.1.1. Criterios de agrupaciones de Bienes arquitectónicos aplicados al catálogo	23
II.a.1.2. Actualización y completión del catálogo de bienes arqueológicos	28
II.a.1.3. Una mejora de las determinaciones de catalogación. Criterios de conservación y normativas de aplicación a los bienes catalogados	31
II.a.1.4. Nuevo formato de fichas	33
II.a.1.5. Reconsideración de la ordenación urbanística de elementos catalogados	33
II.a.1.6. Mejora de la protección y valorización del patrimonio arqueológico – Carta arqueológica y zonificación de cautelas arqueológicas	33
II.a.2. Redelimitación de Entornos de Protección Monumental –entornos de los BICs.....	39
II.a.3. Reforzamiento normativo del PGOUSa para la conservación. Gestión de los usos	42
II.a.4. Mantenimiento y conservación de la Piedra de Villamayor.....	47



II.b. El paisaje/ambiente como herramienta de control de la conservación del bien, tanto externo como interno.....	48
II.b.1. Definición de los “valores paisajísticos de la Ciudad Vieja y su dimensión patrimonial”, desde su percepción externa y desde su identidad cultural, atendiendo a su contexto territorial “histórico” y a su imaginario cultural –patrimonio intangible-.....	48
II.b.1.1. Un sistema urbano en expansión acentuando una centralidad histórica.....	48
II.b.1.2. Paisaje urbano, espesor histórico e identidad cultural.....	49
II.b.1.3. Áreas de percepción y control paisajístico	50
II.b.1.4. Directrices para la Protección Paisajística.....	54
II.b.2. Delimitación de “áreas homogéneas del tejido urbano” tradicional	58
II.b.3. Definición de elementos urbanos concebidos como “conjuntos reguladores”	61
II.b.4. Definición de “Áreas Singulares” como entornos críticos.....	63
CAPÍTULO III. ESTRATEGIAS Y ACTUACIONES DE PUESTA EN VALOR para la CIUDAD VIEJA DE SALAMANCA	64 ¡Error! Marcador no definido.
III.a. Lugares de intervención: espacios de oportunidad coyuntural asociables a proyectos estratégicos y acciones puntuales	65
III.b. Programas/proyectos de regeneración urbana: protección del Bien, del tejido social, de la actividad y del “ambiente” en la Ciudad Vieja	67
III.b.1. Delimitación y programación de un área de regeneración urbana (área San Cristóbal- Las Claras).....	67
III.b.2. Acciones para fomentar el dinamismo de la utilización del espacio urbano y mejora de la movilidad.....	68
III.b.3. Áreas de control y mejora de la habitabilidad: espacios con riesgos de acumulación de impactos negativos, déficit funcionales y/o necesidad de control de la intensidad de determinados usos.....	69
III.c. Gestión del transporte público y de la movilidad rodada y peatonal.....	70
III.d. Monitorización de las transformaciones: indicadores y mecanismos para su gestión ...	71
III.e. Estrategias de participación, difusión y de atracción de acontecimientos	78
III.f. Programa de aplicación.....	83
III.g. Otras estrategias y/o objetivos a largo plazo.....	84
III.g.1. Oficina de gestión del Plan de Gestión	85
III.g.2. Propuestas complementarias del Plan de Gestión	85
III.h. Determinaciones e indicaciones de gestión para el PEPCH.....	87
EQUIPO REDACTOR	88



C. ACTUACIONES Y CONTENIDOS DEL PLAN DE GESTIÓN: Herramientas para una “gestión inteligente” de la Ciudad Vieja de Salamanca

A partir de las conclusiones del Diagnóstico sometidas a consenso se desarrollan los contenidos del Plan de Gestión, documento que parte de la necesaria revisión y redefinición de los elementos patrimoniales que constituyen el “valor excepcional universal” del Bien incluido en el listado por la UNESCO, lo que supone una reelaboración conceptual, sobre los principios UNESCO, aplicada al caso de la Ciudad Vieja y a los principales ámbitos de actuación –protección- del PG.

Sobre un capítulo inicial que ratifica y precisa los valores universales excepcionales de la inscripción de la Ciudad Vieja de Salamanca, redefiniendo los ámbitos de protección sobre los que opera en gradiente el Plan de Gestión, se desarrollan las distintas propuestas y acciones, enfocadas a orientar las decisiones de la planificación urbanística y económica mediante el conocimiento, la conservación y la puesta en valor del Bien.

Entendiendo el objetivo de la gestión del Bien de la Ciudad Vieja bajo su doble componente de gestión de la ciudad y de gestión del patrimonio, como un proceso continuo de “administración” de los recursos de carácter histórico, cultural y ambiental, enfocado al cumplimiento de unos fines –los objetivos del Plan- se definen dos tipos básicos de estrategias, aquellas orientadas “hacia adentro” –tutela y regulación sobre el Bien de la Ciudad Vieja- y las planteadas “hacia afuera” –administrar la ciudad y lo urbano por su relación e incidencia en el Bien-.

Así, las propuestas del PG se estructuran en dos grandes grupos temáticos, las Actuaciones y Estrategias de protección y conservación del Bien patrimonial y sus componentes; y aquellas otras que pueden definirse como de puesta en valor, orientadas a la toma de decisiones “habituales” –la gestión de lo cotidiano- y al fomento de nuevos proyectos, a las que cabe añadir, diferenciadas operativamente en un capítulo específico, aunque derivadas de las anteriores, aquellas propuestas y determinaciones específicas para la redacción del PEPCH.

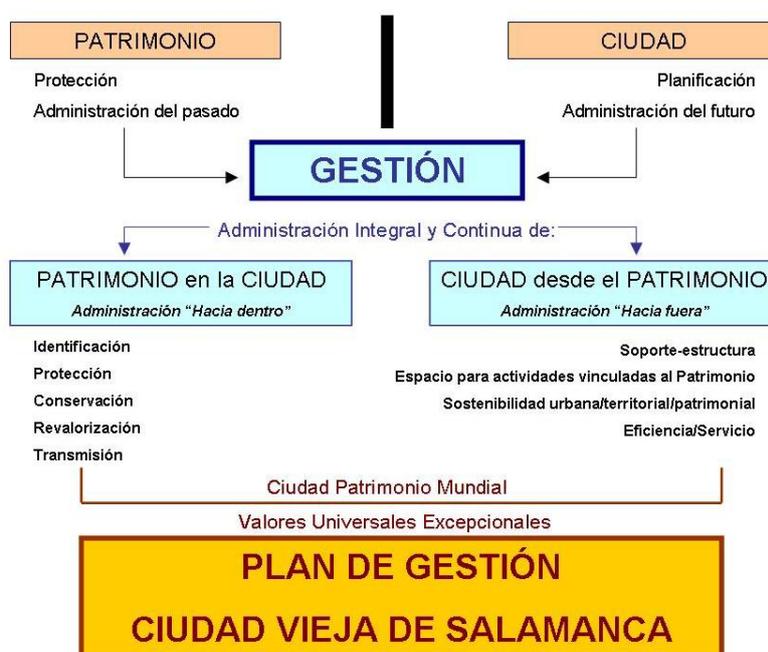


Imagen 1. Esquema conceptual sobre el Plan de Gestión



Cada grupo de acciones y estrategias del Plan de Gestión define y desarrolla una serie de herramientas y sistemas específicos de regulación, instrumental que se concibe de forma complementaria para su aplicación combinada desde un marco de actores y responsables, prefigurado en la propuesta del PG con unas indicaciones para la co-gestión y un marco de programación.

El Plan de Gestión se configura, por tanto, como la síntesis operativa de las distintas estrategias para la tutela, conservación y puesta en valor, asignando a cada capítulo de actuaciones, ámbitos espaciales y temporales de intervención, definiendo criterios y modalidades de incorporación de las determinaciones de los instrumentos urbanísticos vigentes, y diferenciando el conjunto de acciones y los agentes participantes para la consecución de los objetivos.

Así, el Plan de Gestión deviene un instrumento estratégico y operativo a la vez, al enfocarse por un lado a tratar de diferenciar y seleccionar los objetivos, tanto de corto como de largo plazo, para la conservación y puesta en valor y, por otra parte, definir las estrategias y acciones que se deben poner en funcionamiento para conseguirlos. Asimismo orienta los mecanismos para su puesta en práctica y seguimiento, con la participación coordinada de las distintas administraciones competentes (local, regional).

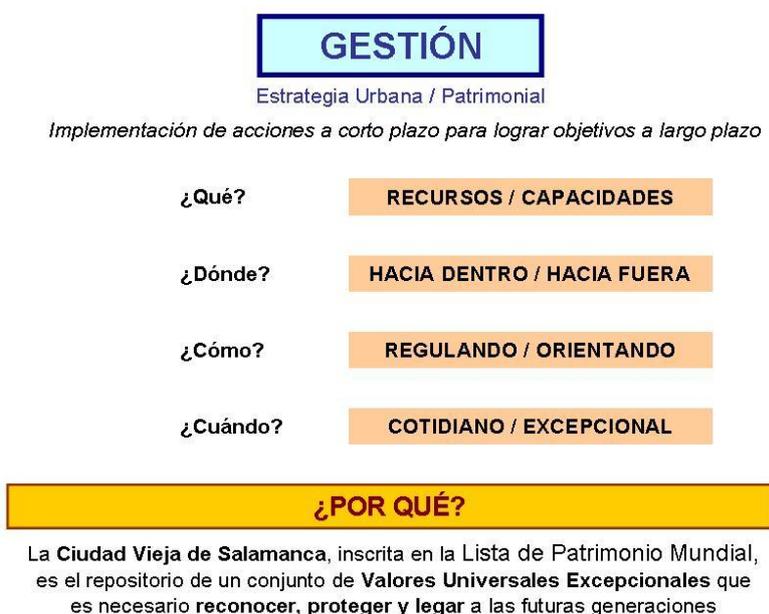


Imagen 2. Esquema conceptual sobre estrategias y objetivos del PG

El PG despliega sus herramientas, estrategias de actuación y acciones, sobre la siguiente estructura comentada, que ordena también el presente documento de Memoria explicativa del alcance y contenidos de la propuesta del plan y su justificación. En la tabla resumen del capítulo F, se sintetizan todas las acciones y estrategias del Plan.

I. Estrategias/actuaciones de conservación

Enfocadas hacia la Gestión directa del Patrimonio: sistema de normas, programas y acciones preventivas, de control (normativa para la tutela) y de monitorización (evaluadora del estado del bien y de su evolución), aplicables al Bien de la Ciudad Vieja y a sus componentes patrimoniales, utilizando mecanismos vigentes como la Inspección Técnica de Edificios (ITC) dirigidos a garantizar una adecuada conservación de las edificaciones en los ámbitos protegidos.

I.a. Estrategias/medidas básicas: Sistemas de protección y regulación de la transformación del patrimonio urbano y arquitectónico

- Mejora y reconsideración del Catálogo en lo que respecta a los propios bienes y también en lo que se refiere a su normativa. Revisión de la catalogación arquitectónica y arqueológica.
- Propuestas de reforzamiento normativo del vigente PGOU en materia del parcelario en determinados ámbitos, de usos y especialmente de condiciones de edificación. Recomendaciones para otros instrumentos de regulación municipal (ordenanzas)
- Delimitación de nuevos Entornos de Protección y posibles modificaciones de los ya incoados.

I.b. Estrategias/medidas complementarias: introducción del paisaje/ambiente como herramienta de control de la conservación del bien, tanto externo como interno

Desde el entendimiento de la Ciudad Vieja de Salamanca como un “paisaje cultural” se definen una serie de indicaciones, actuaciones y medidas de control para la mejora del sistema de conjuntos urbanos patrimoniales (con elementos menores y espacios libres asociados) y el control de la transformación: Secuencia de acciones en “elementos urbanos reguladores” y en “áreas homogéneas” del tejido tradicional.

- Definición de los “valores paisajísticos de la Ciudad Vieja y su dimensión patrimonial”, desde su percepción externa y desde su identidad cultural, atendiendo a su contexto territorial “histórico” y a su imaginario cultural –patrimonio intangible-.
- Delimitación de “áreas homogéneas del tejido urbano” tradicional, como zonas de perfil funcional diferenciado, con definición de objetivos y criterios específicos, desde principios de diversidad y singularidad, para regular su transformación funcional.
- Definición de elementos urbanos concebidos como “conjuntos reguladores”, con función de protección formal del paisaje urbano interior: significar la función de conjuntos, calles/espacios públicos singulares, manzanas homogéneas...para preservar la configuración espacial.
- Definición de “áreas singulares” como entornos críticos para su “control proyectual”, que exigen reorientar su transformación o proyectar una intervención restauradora.

II. Estrategias/actuaciones de puesta en valor

Orientadas hacia una Gestión eficiente del espacio: gestión de la movilidad/transporte, gestión de proyectos singulares, gestión de servicios, gestión de eventos: sistemas de acciones diferenciadas y proyectos singulares dirigidos a garantizar un uso eficiente del espacio, a dinamizar y de revalorizar el bien (sus componentes).

II.a. Lugares de intervención: espacios de oportunidad coyuntural asociables a proyectos estratégicos y acciones puntuales. Criterios para la adaptación de propuestas y proyectos estratégicos –Equipamientos culturales, Universidad, movilidad peatonal y transporte público... como pautas de protección “activa”



II.b. Programas/proyectos de regeneración urbana: protección del Bien, del tejido social, de la actividad y del “ambiente”

- Delimitación y programación de Áreas de Rehabilitación y Regeneración urbana.
- Acciones de rehabilitación difusas: apoyo institucional a la rehabilitación residencial del tejido tradicional, rehabilitación funcional (dinamismo en la utilización del espacio urbano) y rehabilitación de la movilidad.
- Áreas de control y mejora de la habitabilidad: espacios delimitados en los que hay riesgos de acumulación de impactos negativos, déficit funcionales y/o necesidad control de la intensidad de determinados usos (oficinas y asimilables, comercio, hostelería, congestión residencial...)

II.c. Gestión del transporte público y de la movilidad rodada y peatonal

- Pautas para un funcionamiento integral más eficiente de la movilidad y accesibilidad a la Ciudad Vieja.

II.d. Monitorización de las transformaciones: indicadores y mecanismos para su gestión

- Desarrollo de un sistema con indicadores seleccionados para el control de la transformación atendiendo a criterios de densidad, capacidad de carga, y percepción, sobre diversos aspectos -equilibrio de usos, calidad ambiental, valores patrimoniales, solvencia funcional, implicación ciudadana y participación...-
- Definición de umbrales de alarma sobre parámetros de indicadores –cuantitativos- y recomendaciones de corrección.
- Herramienta de verificación paisajística (paisaje lejano, paisaje urbano) de impactos –modelo 3D.

II.e. Estrategias de participación, difusión y de atracción de acontecimientos

- Difusión del Plan de Gestión a la ciudadanía y asociaciones, canalizando de forma eficaz su participación en la adecuada gestión del Patrimonio Cultural.
- Acciones de promoción cultural y Plan de difusión de la Ciudad Patrimonio Mundial.
- Promoción del conocimiento de la ciudad y sensibilización patrimonial.
- Criterios para la implantación en el espacio público de actividades ligadas a acontecimientos culturales.

II.f. Programa de aplicación. Agentes

- Identificación de agentes participantes en la gestión de la ciudad.
- Programación inicial de acciones: puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

II.g. Otras estrategias y/o objetivos a largo plazo

- Oficina de gestión del Plan de Gestión, entendida como la coordinación de los servicios municipales relacionados con la aplicación y seguimiento del Plan.
- Plan de mejora del conocimiento de la Ciudad Vieja de Salamanca y consolidación de “imagen de marca”.
- Desarrollo de herramientas de monitorización.
- Mejora de la calidad ambiental: control de emisiones y mejora de la movilidad.
- Mejora de la habitabilidad y fortalecimiento del perfil residencial de la Ciudad Histórica.
- Apoyo a actuaciones de rehabilitación integral: mejora de instrumentos de tutela y protección, planes de emergencia, planes directores...



II.h. Determinaciones e indicaciones de gestión para el PEPCH

El Plan de Gestión incorpora un conjunto de propuestas específicas destinadas a la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico PEPCH, principal instrumento reglado para la protección del patrimonio cultural de la ciudad, que se tramitará posteriormente al presente Plan de Gestión.

- Desarrollo de herramientas específicas del PEPCH, articulación/coordinación con el Plan de Gestión.
- Determinaciones normativas específicas, adaptadas a los objetivos estratégicos del Plan de Gestión.
- Redacción actualizada del instrumento: de acuerdo con lo establecido en el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, JCyL 25 de abril de 2007)

CAPÍTULO I.

VALORES UNIVERSALES EXCEPCIONALES DE LA CIUDAD VIEJA DE SALAMANCA Y ÁMBITOS DEL PLAN DE GESTIÓN

I.a. El Valor Universal Excepcional: Conceptualización y redefinición para la Ciudad Vieja de Salamanca

Entre las exigencias iniciales del Plan de Gestión está la revisión y actualización de los criterios que motivaron su inclusión en la Lista del Patrimonio Mundial, para precisar su Valor Excepcional Universal de una forma efectiva y que garantice los principios de protección de la UNESCO.

En el Tomo I (Inventario del Bien) del presente Plan de Gestión se han expuesto y desarrollado el significado y alcance de los Valores Universales Excepcionales (VUE) de Salamanca de acuerdo a los criterios de inscripción en la Lista de Patrimonio Mundial del año 1988. Recordemos que esta inscripción se realizó a través de los siguientes criterios:

- *Su Plaza Mayor construida como resultado de una decisión real del Felipe V en 1710, es un ejemplo único de los logros del arte barroco. Comenzada en 1729 según los planos de Alberto de Churriguera, y finalizada en 1755 por Andrés García de Quiñones, y con contribuciones de Nicolás de Churriguera y José de Lara de Churriguera, siendo uno de los conjuntos urbanos más importantes del s. XVIII en Europa.*
- *Junto a esta Plaza Mayor, la Clerecía (el seminario jesuita), el Colegio de Calatrava, el Colegio de San Ambrosio y las Iglesias de San Sebastián y Santa Cruz de Cañizares, por no mencionar la Catedral Nueva y San Esteban, Salamanca es uno de los centros esenciales del arte de una dinastía de arquitectos, decoradores y escultores de Cataluña, los Churriguera. El estilo “churrigueresco” ejerció una considerable influencia en el siglo XVIII, no solo en la Península Ibérica, sino también en los países de América Latina.*
- *Y finalmente que la Universidad de Salamanca Aunque fundada con posterioridad a Bolonia, París y Oxford, ya era considerada en 1250 como una de las mejores de Europa, y que conserva una herencia arquitectónica admirable que ilustra las diversas funciones de la institución universitaria en el mundo cristiano. Con su Hospital del Estudio, las Escuelas Mayores, las Escuelas Menores y los numerosos colegios que se multiplicaron entre los siglos XV y XVIII, constituyendo un conjunto de excepcional coherencia dentro de una ciudad histórica, por otro lado notable por sus numerosos monumentos civiles y religiosos.*

Asimismo, se ha expuesto la necesidad de que, a la vista de la más amplia visión actual del concepto de valor cultural y del mayor conocimiento de la ciudad, se realice en el marco de la redacción de este Plan de Gestión una reconsideración de estos VUE para dar cabida a una visión más integral de la ciudad histórica. En el presente apartado se aborda, sobre la base de la información contenida en el Inventario del Bien, esta redefinición actualizada de los Valores Universales Excepcionales de Salamanca.

La Ciudad Vieja de Salamanca es un ‘lugar especial’ en la medida en que es un punto de densidad cultural reconocido internacionalmente sin dificultad, a la que contribuye un recurso autóctono como la piedra de Villamayor. Un enclave histórico irreplicable con perfiles *de excelencia patrimonial mundial*, entre los cuales quizás el más destacado es el de su Universidad, arraigada en la cultura española, ligada al Nuevo Mundo, cuna del derecho de gentes, del castellano... y en los que la monumentalidad acompaña valores intangibles que se muestran con fortaleza en el momento en el que Salamanca es Capital Europea de la Cultura. Estos perfiles *de excelencia patrimonial* están muy arraigados en los grandes conjuntos monumentales, desde los que se razona la clasificación como Patrimonio Mundial, conjuntos irrepitibles como la Plaza Mayor, el conjunto de las Catedrales y el de las Universidades, con los espacios de colegios mayores, conventos/monasterios, palacios y caserío tradicional, que completan y complementan el espacio urbano de la “Ciudad Vieja” que les da sentido.



El Plan de Gestión se fundamenta en la evaluación de la acción sobre el patrimonio en el tiempo, basado en un concepto amplio del territorio histórico como “paisaje cultural”, completando las herramientas de protección vigentes (Planes Urbanísticos y Catálogos, Bienes de Interés Cultural y Entornos declarados) y trascendiendo la lógica “normativa” derivada del contexto legal y administrativo Estatal, Regional y Local.

El Plan se concibe como una oportunidad para repensar “el espacio histórico”, mirando al futuro con ambición, con los fines de potenciar la realidad protegida al máximo, reforzar su ya privilegiada posición entre las ciudades monumentales del mundo, recomponer el relato de los grandes ‘conjuntos en el conjunto’, replantear “la ciudad en su territorio” como su contexto comprensivo, avanzar en la visión desde diversas escalas (*territorio, paisaje lejano; riberas, paisaje cercano, ‘recinto interior’ paisajes urbanos... lectura paisajística integradora y estructural, operativa*) apoyarse en la interacción cultural de lo tangible con lo intangible, profundizar en el conocimiento de sus excepcionales valores culturales (arquitectónicos, urbanos, arqueológicos, etnográficos...) y establecer una hoja de ruta de su deseable evolución a medio y largo plazo.

Para ello la metodología del Plan de Gestión ha de estar orientada desde los objetivos que lo justifican, es decir, enfocado a decidir unas líneas estratégicas de intervención a medio plazo y establecer una serie de proyectos que las activen, sin dar una ‘interpretación’ de Salamanca ni unívoca ni cerrada: el plan puede aportar una visión de Salamanca articuladora y desde lo cotidiano, próxima a ciudadanos y visitantes, de ciudad viva, dinámica, habitable... y de ‘ciudad situada’ en un contexto social y económico, geográfico, amplio... La singularidad de Salamanca ofrece una oportunidad especial al Plan de Gestión, que no es otra de convertirse en una herramienta ejemplar, exportable como instrumento - ¿cómo método?-, aglutinadora de una experiencia y elocuente en el marco del listado de ciudades Patrimonio Mundial de la UNESCO en Europa y en América.

Se acotan así, de partida, una serie de conceptos definitorios de la **Universalidad, Excepcionalidad y Singularidad de la Ciudad Vieja de Salamanca**, tratando de precisar los rasgos caracterizadores de Salamanca, al aplicar los criterios UNESCO de protección y conservación. Estos conceptos del Valor Universal y Excepcional son definidos, a priori, desde los objetivos esenciales del PG, y sometidos a verificación en un proceso de contraste con su percepción ciudadana, mediante la realización de una encuesta pública abierta, con un cuestionario específico.

CONCEPTOS del VUE de la Ciudad Vieja:

- 1. DENSIDAD MONUMENTAL:**
Intensidad, continuidad de elementos monumentales en el “ámbito protegido” y homogeneidad (diversidad + interacción). Indicadores (tangible)
- 2. IDENTIDAD CULTURAL:**
Singularidad del conjunto como unidad física y coherencia cultural (imaginario social y tradición cultural propia). Indicadores (intangibles)
- 3. VITALIDAD / HABITABILIDAD URBANA:**
Riqueza y solvencia de la vida urbana, con elevada mezcla de usos (contenidos) en relación con su hábitat (contenedor). Indicadores (tangible)
- 4. CALIDAD AMBIENTAL / PAISAJE:**
Legibilidad de los espacios urbanos, unidad de lugares reconocibles y valores paisajísticos. Indicadores (tangible / intangible)
- 5. CIUDADANÍA:**
Sentimiento de pertenencia y participación ciudadana en las decisiones y gestión del CH. Indicadores (intangibles)



Estos conceptos aplicados, en relación con los cuales se estructuran los principios y objetivos del Plan de Gestión, enfocados a desarrollar los contenidos y herramientas del mismo, abordan realidades tangibles e intangibles, sociales y culturales, ambientales y de identidad, que permitirán establecer una serie de factores y parámetros de evaluación - indicadores- para su seguimiento.

El cuadro anexo trata de recoger, de forma sintética, la relación entre los conceptos en redefinición del Valor Universal Excepcional y el instrumental del Plan de Gestión, sus herramientas, determinaciones, alcance, así como el grado de vinculación de sus propuestas, desde las puramente indicativas a aquellas que el Plan de Gestión considera que deben adquirir carácter vinculante a través de su incorporación a instrumentos normativos y/o la adopción de compromisos firmes entre los agentes participantes en la gestión del bien.

VALOR UNIVERSAL EXCEPCIONAL de la CIUDAD VIEJA de SALAMANCA

CONCEPTOS Universalidad Singularidad Excepcionalidad	RASGOS CARACTERIZADORES CV Salamanca	CRITERIOS UNESCO DE PROTECCIÓN (+OTROS)	OBJETIVOS del PG PRINCIPIOS	CONTENIDOS del PG Criterios de adecuación	HERRAMIENTAS del PG	GRADO Determinaciones PG
“DENSIDAD MONUMENTAL”	GRANDES CONJUNTOS “INTERSOLAPADOS” PLAZA + CAT + UNIV	AUTENTICIDAD LEGIBILIDAD SOSTENIBILIDAD	CONSERVACIÓN C.V. Valores Patrimoniales Ambiente CH	Conjunto Histórico completo Ámbitos del PG	- Normativas protección - Instrumental planeamiento - Planes / Entornos / Catálogo - Proyectos singulares	Vinculantes
“IDENTIDAD CULTURAL”	UNIVERSIDAD Foco cultura HISTORIA IMAGEN consolidada Patrimonio inmaterial	LEGIBILIDAD SINGULARIDAD CONJUNTO RECONOCIMIENTO	PRESERVACIÓN “Carácter” Ambiente + Identidad	Ciudad universitaria Foco cultural “Paisajes” Ext. + Inter + Intangibles	- Regulación Ambiental - Control “paisajes” mats. - Fomento cultural	Recomendaciones
“VITALIDAD URBANA”	CENTRALIDAD TOTAL “Ciudad cualificada”	SOSTENIBILIDAD COMPLEJIDAD DIVERSIDAD	“EQUILIBRIO” Funcional “Control de centralidad”	Evolución sostenible CH y usuarios Regulación disfunciones	- Control de usos –normativa- - Propuestas de actuación - Estrategias participación	Indicativas (+/-)
“VALORES PAISAJÍSTICOS”	CALIDAD AMBIENTAL Coherencia Paisaje	LEGIBILIDAD SINGULARIDAD	Preservación de la coherencia paisajes y calidad ambiental	Ámbitos externos y afecciones PG	- Regulación acciones - Proyectos singulares	Indicativas (+/-)
“CIUDADANÍA”	COHESIÓN SOCIAL Identificación ciudadana	PARTICIPACIÓN INTEGRACIÓN	IMPLICACIÓN Ciudadana COMPROMISO Admons.	GESTIÓN Integrada	- OFICINA PG - Órganos cogestión	Orientaciones



1. El concepto de **densidad monumental**, percepción inmediata de la Ciudad Vieja, surge directamente vinculado con los objetivos fundamentales de conservación y puesta en valor patrimonial que rigen el Plan de Gestión de Salamanca, cuyos factores de intensidad y grado de conservación de los bienes han sido objeto de evaluación en los procesos de análisis y diagnóstico del propio PG.

La extraordinaria cantidad, valores culturales y destacada concentración de monumentos, edificios y conjuntos, en el ámbito de la Ciudad Vieja, en su extensión incorporada como ámbito del Plan de Gestión, exige una atenta política de protección y conservación, que en el Plan de Gestión tendrán un sólido refrendo con la remisión a un futuro desarrollo instrumental y normativo, fundamentalmente a través del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico –y de la modificación del PGOU vigente-. A partir de valorar la intensidad de los bienes (cuantificación desglosada de la edificabilidad monumental en relación con el resto de la Ciudad Vieja) y su estado de conservación, análisis realizado en el marco de las etapas preliminares desarrolladas de redacción del Plan de Gestión, se realizan una serie de propuestas para normativas y determinaciones a desarrollar posteriormente (instrumentos de planeamiento, ordenanzas, etc.) para garantizar el objetivo de una adecuada protección de los valores patrimoniales y ambientales de la Ciudad Vieja.

2. En relación con la potente **Identidad cultural** de Salamanca, el Plan de Gestión asume como objetivo básico la preservación del carácter y su especificidad, englobando factores de ambiente y de identidad, y desarrollando herramientas, recomendaciones y propuestas para la regulación ambiental, el control de la transformación de los paisajes, internos y externos a la Ciudad Vieja y proponiendo acciones para el fomento cultural.

Se trata de destacar aquellos valores asociables a la identidad cultural particular de Salamanca y su Ciudad Vieja (Universidad, lengua castellana, manifestaciones artísticas y arquitecturas religiosas, militares, civiles relevantes, referencias literarias...) y de valorar el grado de conocimiento efectivo de dichos aspectos y elementos caracterizadores (tangibles e intangibles) de la Ciudad Vieja y de las actuaciones y actividades –las más recientes-desarrolladas en el mismo. También se ha evaluado la percepción sobre la transformación / pervivencia de los rasgos culturales de su paisaje urbano histórico, aquel que en la literatura, fotografía, pintura y demás manifestaciones artísticas ha germinado como un hito referencial.

Se busca conocer la lectura y verdadera identificación de los ciudadanos con esos valores de identidad cultural y su imagen históricamente consolidada, para legitimar su correcta protección.

3. En cuanto a la notable **vitalidad urbana** que exhibe la Ciudad Vieja de Salamanca, en todo el ámbito del Plan de Gestión, con una destacada centralidad de funciones y un gran dinamismo urbano global, el Plan se plantea como objetivo principal garantizar el mantenimiento de un cierto equilibrio funcional, esto es, tratando de controlar la acusada centralidad del Conjunto Histórico y del ámbito de la Ciudad Vieja en relación al resto del sistema urbano y del territorio entorno, garantizando la pervivencia de la mezcla de usos y actividades.

Pensar los usos es pensar en los usuarios de esa Ciudad Vieja y el Plan de Gestión propone una batería de herramientas para la regulación y control en la evolución de los usos y funciones fuertes no residenciales del ámbito, que profundiza sobre las incorporadas en el PGOU vigente y de aspectos como la movilidad interior o las condiciones edificatorias.



Se busca valorar la adecuada “convivencia” de funciones y actividades en la Ciudad Vieja y su percepción por los distintos tipos de usuarios –residentes, visitantes y turistas, estudiantes...-, para corregir posibles desequilibrios garantizando la deseable pervivencia de la pluralidad.

La concentración, especialmente en algunas zonas de funciones terciarias o productivas, y los efectos de la presión turística, unidos a la particular presencia de la vida estudiantil en la ciudad central, pueden ser generadoras de tensiones y conflictos entre usuarios y unos impactos en el espacio, por su diversa utilización, que se han analizado y evaluado para tratar de corregir sus tendencias al desequilibrio y procurar la supervisión de su evolución.

La valoración de los servicios y dotaciones, el estado y calidad de los espacios públicos e infraestructuras, por los ciudadanos que las usan, ponderando sus distintos grados y tipos de utilización y demandas, resulta de gran utilidad para la correcta planificación y regulación de estos aspectos.

4. Salamanca se distingue por unos **valores paisajísticos de excelencia**, que constituyen rasgos esenciales de su fisonomía y calidad ambiental reconocible, tanto en su percepción externa a la Ciudad Vieja como interna –paisaje interior-, cuestiones inherentes a su imagen y valoración cultural.

El Plan de Gestión ha abordado la “medición” y evaluación del grado de conservación / alteración de los paisajes, y sus componentes simbólicos o relativos al imaginario cultural de la ciudad histórica de Salamanca, atendiendo a la coherencia que mantienen los espacios libres externos e internos vinculados con la configuración de dichos paisajes –calidad de los espacios, nuevos proyectos, agresiones del perfil tradicional de la Ciudad Vieja- y a la vigencia de su identidad en el imaginario social.

El Plan de Gestión reconoce y trata de revalidar estos factores y valores con el doble objetivo de garantizar la preservación y la coherencia de sus paisajes “históricos” –valores culturales- y de su calidad ambiental –valores físicos-, desarrollando instrumentos para la regulación de acciones que interfieran en la unidad de esos lugares reconocibles o de esos paisajes, proponiendo criterios para la ordenación espacial o pautas para la implantación de algunos proyectos estratégicos por su potencial transformador.

5. El concepto de **ciudadanía** responde al sentimiento de pertenencia y a la capacidad de participación de los ciudadanos en las decisiones y en la gestión de la Ciudad Vieja de Salamanca, es decir, persigue definir el grado de identificación y cohesión social en la ciudad. El Plan de Gestión incluye entre sus objetivos, tanto en su elaboración como en su gestión posterior, la implicación ciudadana, para lo cual habilita unos sistemas de participación, así como el compromiso de las administraciones implicadas en la gestión de la Ciudad Vieja, incluyendo la misma verificación de la percepción ciudadana de estos valores Universales Excepcionales.

No puede olvidarse que la asunción y soporte social de las iniciativas de puesta en valor resulta indispensable para que los proyectos no sean considerados imposiciones a la realidad social y se integren efectivamente en la realidad de los lugares.

Valorar el asociacionismo local y su efectiva participación en la toma de decisiones que afectan al gobierno de la vida pública y, en concreto, aquellas que influyen en la Ciudad Vieja, permitirá perfilar mejor los mecanismos para la gestión que incorpora el PG.



Se proponen unos mecanismos para una gestión eficaz e integrada de las propuestas, normativas y directrices que el Plan define, con fórmulas para una correcta interrelación entre todos los departamentos municipales implicados en el desarrollo y monitorización del Plan de Gestión, y una coordinación más estrecha entre los ámbitos de decisión municipal y autonómico.

I.b. Criterios de delimitación del ámbito de protección, zonas de afección y de entorno

I.b.1. La delimitación espacial de los ámbitos de protección de la Ciudad Patrimonio Mundial

En el año 1988 el espacio de la ciudad histórica de Salamanca fue incluido en la Lista de Patrimonio Mundial por la UNESCO. En dicha declaración, realizada a partir de un Informe de ICOMOS, se señala que es el contenido de la declaración de “Valor Universal Excepcional” aportado en el momento de la inscripción el que va a servir de base para la protección y gestión del bien en el futuro.

Si analizamos la sustancia de lo que se valora en el citado informe, imprescindible para comprender la inclusión en la lista de patrimonio mundial por la UNESCO, comprobamos que es la condición histórica y viva de “*ciudad universitaria*” lo que se considera prioritario, desde su origen en la vieja catedral como *Studium*. A ello se le añade una singularidad excepcional, la Plaza Mayor, monumento de indudable valor y trascendencia urbana, pero es la Universidad donde se produce una intrincada mezcla e interacción de valores culturales y artísticos, que trasciende los edificios específicamente universitarios y penetra en los espacios conventuales e incluso en el conjunto singular de las catedrales, el tercer gran elemento.

El Plan de Gestión en la medida que también es una herramienta de conocimiento de la Ciudad Vieja, trata de ofrecer un perfil más preciso y articulado de los elementos patrimoniales constituyentes del bien, atendiendo a sus componentes físicos, sociales y culturales, incluyendo aspectos funcionales e inmateriales clave para su entendimiento y caracterización.

Así el Plan de Gestión introduce una definición propia por ámbitos de afección para la planificación del Bien, en diferentes escalas de aproximación y grados de estructuración, orientando una definición más matizada de los diversos valores constitutivos y caracterizadores de la Ciudad Vieja, acreedor de la distinción de universalidad y excepcionalidad.

Valores y componentes del bien cultural que requieren una **aproximación analítica que los encuadre, desde su contexto territorial y urbano, y sus cualidades paisajísticas**, hasta sus realidades y significantes más intangibles, simbólicos o inmateriales, para lo cual el PG estructura los ámbitos de regulación desde una concepción paisajística del territorio entorno a la Ciudad Vieja salmantina, que definirá las zonas de entorno de protección, pasando por la Ciudad Histórica, con los Monumentos y sus entornos, ámbito continuo para el que delimita una zona central de protección, con una extensión espacial perimetral, como zona de afección –“zona tampón” o de “amortiguamiento”-, incluyendo aquellos elementos del patrimonio intangible o inmaterial mediante diversas estrategias de protección y puesta en valor.



1.b.2. Los elementos patrimoniales del sistema territorial

La Ciudad Vieja de Salamanca mantiene plenamente su condición directora sobre un territorio y un conjunto urbano cada vez más amplio, mayor y más extenso, al incorporar a otros municipios, y estar mejor comunicado a escala interurbana, soportando las tensiones crecientes derivadas del turismo y las actividades terciarias y de aquellas vinculadas con su pujante Universidad.

En este sistema territorial la concentración de funciones representativas (civiles, religiosas y académicas) y directoras de ese centro urbano, continua produciéndose en destacada medida en el espacio de la ciudad histórica, ámbito objeto del Plan de Gestión, con algunas extensiones colindantes –Campus Universitario, Hospitales, Ensanche norte-.

Existen una serie de hitos patrimoniales susceptibles de destacarse por su valor cultural singular en el entorno territorial de la capital, que incluyen desde los BICs de la Calzada romana de la Vía de la Plata o el Sitio Histórico de la batalla de los Arapiles, La Mesa y Castillo de Carpio Bernardo, el paraje de la Flecha (escarpes del Tormes), la iglesia de S. Esteban en Castellanos de Moriscos o el Convento de la Vega, hasta numerosos ejemplos de arquitectura contemporánea.

Estos elementos, enunciados a modo de muestra del importante y valioso patrimonio cultural presente no solo en la Ciudad Histórica sino también en su entorno, pueden integrarse en una serie de **sistemas patrimoniales** – sistema de elementos arqueológicos, sistema de rutas históricas, sistema de arquitectura contemporánea,...-- que responden a los más actuales criterios de gestión del patrimonio en relación a su territorio –recogidos, por ejemplo, en el Plan PaHis de la Junta de Castilla y León—, y que se integran en las estrategias de gestión de la Ciudad Vieja y el conjunto urbano de Salamanca como extensiones de la ciudad inscrita en la Lista de Patrimonio Mundial, siendo considerados en el Plan de Gestión para la delimitación de los ámbitos de protección exteriores a la Ciudad Histórica, o zonas de entorno, en sus distintos niveles (zonas buffer, entorno paisajístico-territorial).

1.b.3. Integración de los valores inmateriales

Analizar hoy el paisaje / paisajes urbanos de Salamanca, supone por su dimensión intrínseca de *constructo* cultural y por la riqueza de huellas y documentos que nos hablan del mismo a lo largo de la historia salmantina, considerar la potencia histórica en la configuración tanto física como cultural de su paisaje urbano, valorando la importancia de la imagen urbana y sus perfiles y panoramas característicos consolidados como hitos reconocibles y elementos caracterizadores clave en la conformación del imaginario de la ciudad histórica.

Los grandes conjuntos monumentales se entrelazan y solapan sus edificios, patios y entornos hasta configurar un rico entramado de piezas, espacios en sucesión y ámbitos urbanos agregados, eso que caracteriza el solar tradicional de la ciudad y sus asentamientos sucesivos como un lugar, “paisaje urbano histórico” con presencia e identidad acusada y bien reconocible, más rica, extensa y compleja que la suma de sus componentes monumentales o artísticos.

Elementos como la Plaza Mayor adquieren valor no solo desde su componente monumental, sino también como escenario de fiestas, usos, tradiciones,... que son indisolubles del lugar, y que trascienden su condición material para convertirse en puntos de referencia histórica y social reconocidos por la ciudadanía.



Estos componentes inmateriales, que ayudan a comprender la ciudad y son básicos para definir la excepcionalidad cultural de Salamanca, no solo se encuentran unidos a lo monumental, sino a un amplio y diverso conjunto de elementos urbanos, no siempre singulares, que adquieren valor más allá de su condición de piezas individuales, como parte integrante de una lectura transversal de la historia urbana.

Conjuntos singulares como el de las Catedrales, único en España, pueden ser comprendidos también como parte de conjuntos más amplios, vinculados por ejemplo a la construcción del característico skyline urbano definido por las torres, agujas y cúpulas emergentes que coronan la ciudad, símbolo de la Salamanca más espiritual. Valores inmateriales encontramos también en la Universidad, otro de los elementos referidos en la inscripción de Salamanca en la Lista de Patrimonio Mundial, símbolo de una ciudad ligada al conocimiento y referente académico a nivel nacional e internacional, que debe ser comprendida no solo por su propio valor artístico y patrimonial, sino también como parte de un sistema de edificaciones y espacios ligados al mundo académico como las Escuelas Mayores y Menores, los colegios mayores, o incluso los más modernos equipamientos educativos y culturales. Todo ello sin olvidar los conjuntos residenciales singulares – casonas, palacios,...-- que no son sino una parte más de un caserío histórico de características únicas.

Para comprender una rica realidad cultural como Salamanca es preciso por tanto abordar no solo sus componentes materiales, sino también las ideas, símbolos, historia,... a ellos asociada, componentes inmateriales que dan sentido y unidad al conjunto urbano y que se encuentran profundamente arraigados en un imaginario colectivo. Este imaginario incluye aspectos tan diversos como las interpretaciones literarias de la ciudad, la materialidad arquitectónica –colores, brillos, texturas- ligada al uso de la arenisca, la iconografía monumental y, particularmente, un amplio conjunto de tradiciones, costumbres y celebraciones de origen histórico que se asocian a lugares y elementos, enriqueciéndolos. La ciudad se proyecta y construye el espacio social, como lugar de intercambio de sistemas simbólicos que desde la apropiación individual hacen posible una identidad cultural básica, una construcción que se funda tanto en las relaciones y representaciones espaciales y geográficas del locus, como en la presencia de lo inmaterial.

El Plan de Gestión reconoce este extraordinario acervo patrimonial de valores intangibles e instrumenta algunas herramientas y estrategias para su preservación y transmisión vinculada a los lugares y espacios a los que están asociados los aspectos inmateriales. En primer lugar, se proponen algunas **lecturas estructuradas temáticamente** de estos elementos, que deben contribuir a la mejora de su conocimiento y comprensión, y que pueden constituir también la base para ulteriores acciones de difusión-dinamización del patrimonio urbano desde una visión integrada de la ciudad, más allá del valor individual de cada uno de sus elementos integrantes, permitiendo incorporar elementos menores que se revalorizan desde la comprensión de sus relaciones.

Estas propuestas de lectura establecen una línea de trabajo con el patrimonio urbano, susceptible de ser ampliada con nuevas interpretaciones de la ciudad derivadas de su mayor conocimiento o de nuevas investigaciones –por ejemplo, la reinterpretación de los recintos amurallados de la ciudad a la vista de los nuevos hallazgos arqueológicos—, y que desde el Plan de Gestión se consideran básicas para la mejora del conocimiento puesta en valor del patrimonio urbano, material e inmaterial. Asimismo, el reconocimiento y articulación por parte del Plan de Gestión de estas lecturas temáticas de los elementos culturales orienta algunas de las medidas de protección de elementos materiales –conjuntos y espacios urbanos, elementos populares...- que son repositorio de valores y significados inmateriales.



1.b.4. El paisaje entorno como valor susceptible de protección

En el caso de la Ciudad Vieja de Salamanca se mantiene una relación aún directa, espacial y visualmente perceptible, entre la ciudad tradicional y el campo charro de su entorno rural inmediato. Pese a los acelerados fenómenos de transformación territorial comentados de las últimas décadas, marcados por la expansión urbana desbordante del término municipal y la creación de nuevas infraestructuras de transporte en el entorno periurbano, siguen rastreándose una serie de relaciones del Conjunto Histórico de Salamanca con diversos elementos territoriales, naturales y culturales, que ayudan a comprender la estructura compleja del asentamiento tradicional, sus interferencias históricas y geográficas, y su auténtico “espesor”.

El concepto de paisaje, en cuanto construcción cultural y por su condición comprensiva de la realidad física y sociocultural de un territorio, nos resulta particularmente útil para analizar y valorar culturalmente lo que supone el bien histórico de la Ciudad Vieja de Salamanca.

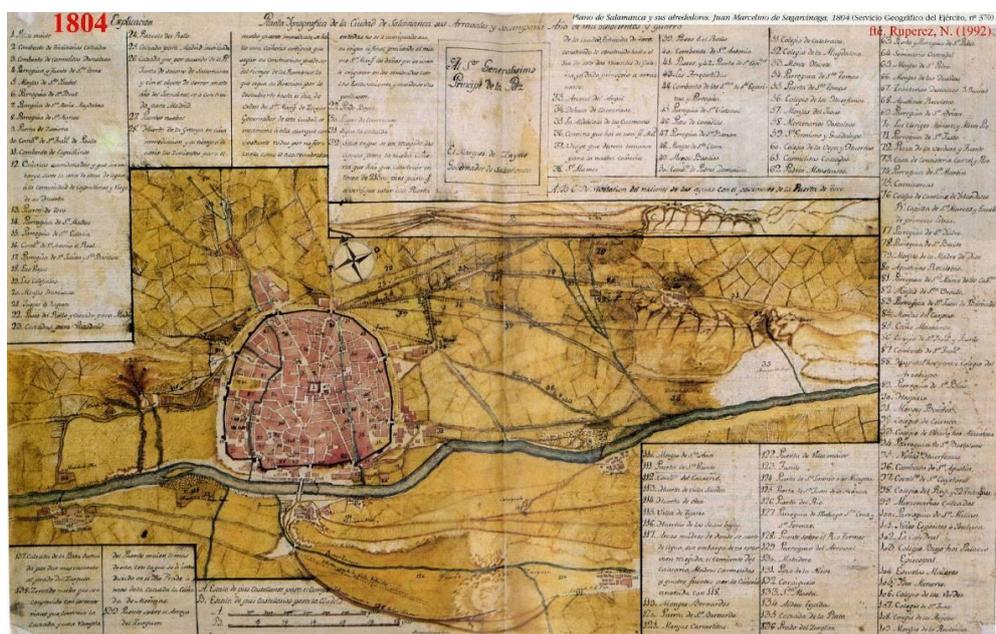


Imagen 3. Plano de Salamanca y alrededores. Juan Marcelino Sagarvinaga, 1804

El Conjunto Monumental como referencia visual predominante, es una realidad paisajística perceptible desde un aproximación territorial extensa, que supone una imagen cambiante y cambiada, en la que emergen las alteraciones y conflictos de toda ciudad viva, y es también la constatación de la idealización de un imaginario –colectivo e histórico- cultural, que a través de las diversas representaciones y manifestaciones artísticas y analíticas, han generado la imagen cultural de Salamanca.

El paisaje de Salamanca, en concreto el paisaje urbano de su conjunto histórico, ha sido objeto de intensa atención por la literatura, la pintura, o más recientemente, por la fotografía y el cine. No podemos, por tanto, dejar de considerar, al analizar hoy el paisaje urbano de Salamanca, la rica herencia cultural y el gradiente histórico en la configuración tanto física como en la cultural de su paisaje urbano, valorando la importancia de la imagen urbana y sus perfiles y panoramas característicos consolidados como hitos reconocibles y elementos caracterizadores clave en la conformación del imaginario de la ciudad histórica.



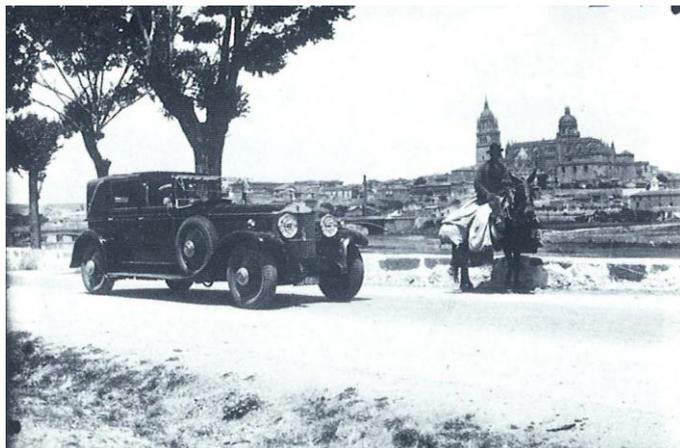


Imagen 4. Fotografía de Venancio Gombau

Por su potencia figurativa como hito reconocible en la larga distancia para el observador y a su vez por el carácter de mirador privilegiado sobre la campiña y su entorno periurbano, existe una relación paisajística compleja entre la Ciudad Vieja y su contexto, tanto rural – cada vez más lejano el campo charro-, como urbano –nuevos crecimientos y lugares suburbanos -las riberas del Tormes y sus estructuras de huertas y plantaciones, los espacios de los conventos extramuros...-, relación que se ha ido construyendo históricamente.

Esta dimensión cultural de su imagen y sus paisajes, verdadera seña de identidad de la ciudad, enriquece el valor y el interés por analizar las permanencias y alteraciones sobre ese paisaje “imaginario” de la Ciudad Vieja, como herramienta para valorar y potencialmente regular la transformación urbana.

Tras el análisis de percepción paisajística realizado por el PG, considerando las visuales hacia y desde la Ciudad Vieja, así como los corredores, puntos y miradores de visión preferentes del paisaje urbano característico del conjunto monumental, se han determinado unas **zonas de visibilidad preferente**, y unas **zonas de intervisibilidad** (hacia y desde la Ciudad Vieja) como espacios susceptibles de protección para preservar la visión del paisaje tradicional. Para estas zonas, incorporadas en el Plan de Gestión bien en su ámbito de afección, bien en sus zonas de entorno, se definen **directrices y medidas reguladoras** diferenciadas, incluso en áreas externas al territorio estricto del término municipal de Salamanca, al incorporar corredores y puntos de visión lejana.

1.b.5. Criterios de delimitación espacial de los ámbitos del Plan de Gestión

Partiendo de la delimitación de ámbitos descrita en el Tomo I (Inventario del Bien), en la que se refieren los ámbitos básicos considerados en el Plan de Gestión, correspondientes a la Ciudad Histórica, Conjunto Histórico –ámbito BIC– y Ciudad Patrimonio Mundial –inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial-, atendiendo a los factores de incidencia patrimonial sobre los valores caracterizadores de la Ciudad Vieja de Salamanca, referidos en los apartados anteriores, y tratando de dar respuesta espacial a dichos componentes patrimoniales, el sistema territorial de elementos patrimoniales, la ciudad histórica y los conjuntos monumentales con sus entornos de protección, los elementos destacados del patrimonio inmaterial y en especial el paisaje con incidencia directa en el bien, se propone delimitar tres zonas de protección (actuación) del Plan de Gestión, en las que operará un sistema de reglas y medidas de protección específico, además del CH declarado –objeto específico del PEPCH-.

El plano adjunto recoge estas delimitaciones de los ámbitos de protección, que se completan temáticamente, para cada ámbito, en planos específicos, representando:

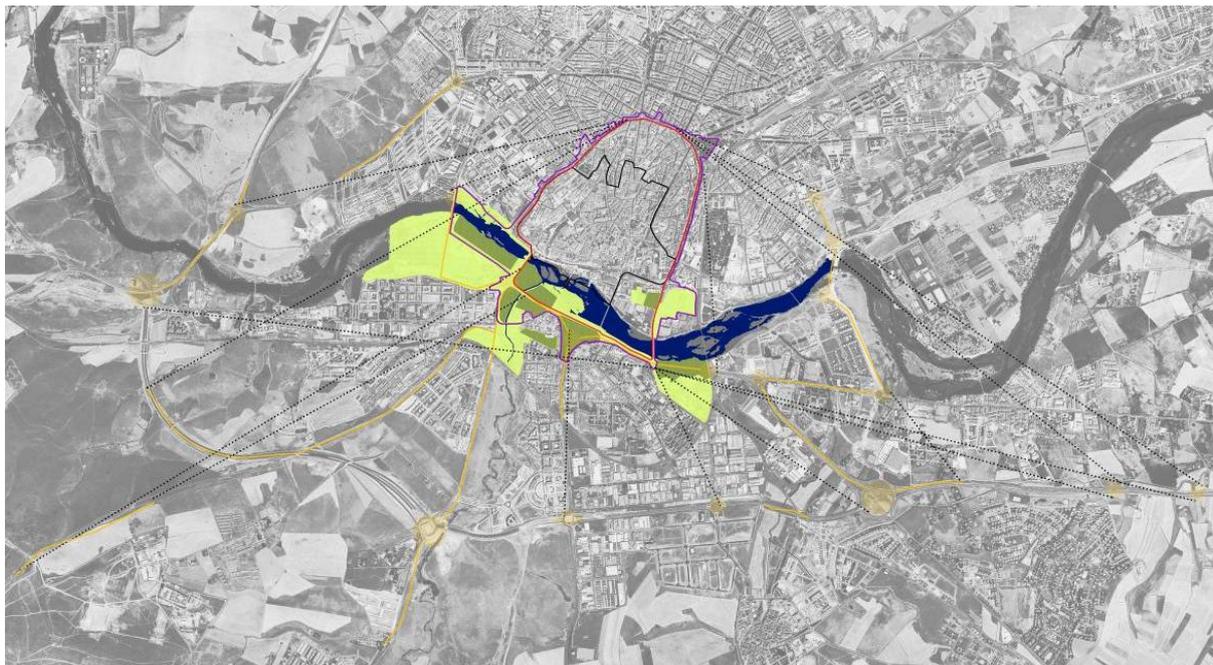
1. La delimitación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico , que se corresponde con el ámbito declarado como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico en el año 1951 y su ampliación en 1984. Este ámbito abarca inclusivamente todo el espacio inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial, permitiendo la homogeneización de los criterios de actuación en el ámbito urbano que concentra los mayores valores patrimoniales de Salamanca.

2. La delimitación del ámbito central de protección del Plan Gestión que engloba el área anteriormente mencionada del Conjunto Histórico y se extiende hasta incluir la totalidad de la ronda -almendra central- así como parte de las orillas del río Tormes. El límite del Plan de Gestión se ha ajustado en la zona norte al límite de la acera más próxima a la ciudad vieja, dejando fuera del ámbito de actuación la calzada de la ronda de Canalejas-Paseo de Carmelitas-San Vicente. En la zona sur se ha incluido la zona más próxima a la ciudad vieja localizada en la margen izquierda del río, parcialmente incluida en el ámbito delimitado por el Plan Especial de protección de las riberas del Tormes y del Arroyo del Zurguén.

3. La zona de afección (buffer o zona tampón) es el área de influencia más próxima al ámbito de la Ciudad Vieja de Salamanca, entendido como el conjunto de espacios y elementos (vías públicas, espacios libres públicos y fachadas abiertas a la ronda) cuya alteración podría potencialmente afectar a la configuración o la percepción de la ciudad histórica. Este espacio perimetral vinculado de forma directa tanto funcional como visualmente con el ámbito central, se define como una zona de prevención ambiental de referencia en las diferentes normas y determinaciones protectivas que establece el Plan de Gestión para regular los usos y actuaciones.

4. Las zonas de entorno (áreas de protección paisajística), suponen como zonas de afección indirecta, una extensión espacial notable, sin continuidad estricta con las anteriores, definida en función de los criterios de protección visual del paisaje con los que opera el Plan de Gestión. Comprende las zonas definidas de **visibilidad preferente**, además obviamente de las de **intervisibilidad** incluidas, y los corredores y nodos sobre los viarios de acceso al conjunto urbano central, desde los que es perceptible la Ciudad Vieja, tratando de proteger de posibles alteraciones el perfil reconocible –como hito cultural referencial- del paisaje de la Ciudad Vieja desde su aproximación lejana.





ÁMBITOS DEL PLAN DE GESTIÓN	
	DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
	ÁMBITO CENTRAL DE PROTECCIÓN DEL PLAN DE GESTIÓN
	ZONA DE AFECCIÓN
ZONAS ENTORNO - PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA-	
	ÁREAS DE VISIBILIDAD PREFERENTE
	ÁREAS DE INTERVISIBILIDAD
	CORREDORES DE VISIÓN Recorridos de percepción del conjunto histórico
	FOCOS Intersecciones de corredores de visión

Imagen 5. Ámbitos del Plan de Gestión

CAPÍTULO II.

ACCIONES Y MEDIDAS DE CONSERVACIÓN de la CIUDAD VIEJA DE SALAMANCA

II.a. Sistemas de protección y regulación de la transformación del patrimonio urbano y arquitectónico

II.a.1. Mejora y reconsideración del Catálogo en lo que respecta a los propios bienes y también en lo que se refiere a su normativa. Elementos por agrupaciones de bienes como soporte del catálogo arquitectónico. Criterios para la revisión de la catalogación

A partir de la síntesis de problemáticas relacionadas con la catalogación arquitectónica que afecta al ámbito del Plan de Gestión, derivada de las conclusiones del diagnóstico y de las disfunciones detectadas en relación con determinaciones de Ordenación detallada del PGOU para la intervención sobre algunos elementos catalogados, se definen una serie de propuestas para la actualización del Catálogo con los siguientes objetivos básicos:

1. Profundizar en el análisis, actualizar y mejorar el Catálogo en el ámbito del PG
2. Precisar determinaciones –normativas- de catalogación

El PGOU Sa ya consideraba en su memoria vinculante la necesidad de abordar, a través de un Plan especial de Protección del Conjunto Histórico, una serie de mejoras y precisiones del catálogo urbanístico. Desde el Plan de Gestión se considera que, a fin de garantizar la unicidad de criterios en la gestión del patrimonio, y desde la consideración de la ciudad como un conjunto complejo cuyos valores no se acotan al ámbito declarado BIC, resulta recomendable extender estas mejoras del catálogo a todo el ámbito urbano y, por tanto, abordar una revisión plena de los criterios y determinaciones de catalogación del PGOU, añadiéndose por ello un tercer objetivo:

3. Definir criterios para actualizar homogéneamente el catálogo en todo el ámbito del PGOU

Esta propuesta recomendatoria de revisión y actualización del catálogo en el ámbito del Conjunto Histórico, y la extensión de los criterios utilizados en el mismo al conjunto de la ciudad, viene motivada tanto por la exigencia, particularmente en el ámbito del Conjunto Histórico, de adaptar este instrumento al nuevo marco legal y reglamentario vigente –tanto de Urbanismo como de Patrimonio Cultural, con implicaciones para las determinaciones y documentación de los catálogos— como por la necesidad de actualizar algunos datos sobre el estado de conservación y el grado de intervenciones –debido al elevado número de bienes intervenidos- sobre los elementos catalogados, incluyendo la información constante que aportan las ITCs, que permitan un ajuste más preciso de las condiciones de protección e intervención sobre los bienes catalogados, adaptada a sus condiciones actuales.

Se concibe así la revisión del catálogo como una oportunidad para perfeccionar definiciones para las categorías y las herramientas de protección normativa, orientadas a fortalecer la justificación y los criterios de la catalogación, cuestiones que demandan revisar pormenorizadamente la adscripción de los bienes y su clasificación en la catalogación. Una visión más interactiva de los bienes y sus entornos urbanos, en la que prime la perspectiva de los grupos de bienes frente a la de los bienes aislados tradicional, permitirá fundamentar mejor los criterios de adscripción de los bienes y sus pautas de regulación de una forma más homogénea y coherente con el concepto de conjunto urbano.



Se enfocará entonces la revisión hacia la mejora y actualización instrumental, dotando de fundamentos y criterios justificativos al catálogo de elementos, bajo una visión más integradora de los conjuntos urbanos y una nueva clasificación taxonómica / tipológica de los bienes, proponiéndose un mayor contenido de las fichas profundizando en las actuaciones permitidas (apartados normativos) y dando un mayor protagonismo a las “Observaciones” de las mismas cuyos contenidos en las fichas del vigente Plan General son claramente insuficientes.. Por ello se considera necesario reajustar, con los nuevos criterios de agrupación por “familias” de bienes y su análisis integrado de conjunto, algunas categorías de protección y la modificación/actualización de los grados de protección de algunos bienes –por actualización de su estado-. Asimismo se propone incorporar al catálogo, junto con los elementos de Urbanización, Heráldicos, Etnológicos y Arqueológicos incluidos ya en el catálogo vigente, algunos nuevos elementos como determinados Espacios Públicos relevantes, no recogidos en el actual instrumento, con esa específica categoría.

En los siguientes epígrafes se desarrollan los criterios básicos que deben guiar la revisión del Catálogo, con sus justificaciones, que deberá ser incorporada al Plan General de Ordenación Urbana a través de los procedimientos legalmente establecidos. El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, cuyos trabajos se iniciaron paralelamente a la elaboración de este Plan de Gestión, recogerá estas propuestas.

II.a.1.1. Criterios de agrupaciones de Bienes arquitectónicos aplicados al catálogo

El catálogo de elementos protegidos de Salamanca, aún en su doble carácter inventarial exhaustivo y con su componente urbanístico normativo, puede entenderse, no obstante, como una base de datos y un sistema de clasificación abiertos a la formulación de grupos diversos, donde cada elemento sea entendido según su propia complejidad, pudiendo integrarse en varias categorías, sin imponer valoraciones o criterios unívocos, contrarios a la multiplicidad significativa de los bienes patrimoniales.

El catálogo debe establecer una clasificación normativa, escueta en función de las categorías básicas definidas en la legislación de patrimonio cultural (monumental, integral, estructural, ambiental y de elementos parciales, con subclases), con una secuencia de actuaciones permitidas, para cada categoría de protección. En esta matriz reguladora inicial se insertarán los diversos bienes, clasificados a su vez conforme a criterios de agrupación fundados en criterios morfotipológicos, arquitectónicos y cronológicos combinados. Estos criterios de agrupación y clasificación de los elementos integrantes del catálogo, permitirán a su vez definir pautas y criterios homogéneos, por “familias” de bienes, para la regulación de las intervenciones sobre los mismos, y perfilar directrices más objetivas para la aplicación de los dispositivos normativos del instrumento de catalogación.

Se trata de definir y explicar aquellos criterios que han guiado la catalogación, reconociendo la complejidad de factores y valores de los distintos bienes y elementos, para detectar las homogeneidades y aspectos, comunes y esenciales, que deben orientar la gestión normativa del catálogo.

Así, es posible incorporar junto a los grandes conjuntos y grupos de bienes de máximo valor monumental, elementos o conjuntos urbanos que, valorados desde un punto de vista único -histórico, estilístico, arquitectónico--, podrían ser considerados de carácter “menor”, pero que son también parte integrante de un todo, de lo que hoy es la ciudad antigua de Salamanca, sin los cuales ésta no puede entenderse de forma integral, como el mobiliario urbano, comercios tradicionales, locales emblemáticos, portales, escultura urbana, etc.. La consideración de los valores de un modo más integrado permitirá una lectura más completa de la ciudad, recuperando otros tipos y periodos menos conocidos o infravalorados de la historia urbana.



El catálogo, en cuanto instrumento normativo complementario de protección de la Ciudad Vieja, básico para la regulación de las intervenciones y la conservación de los bienes, es una herramienta de gestión que debe partir de criterios culturales, dada la categoría patrimonial del conjunto, además de por ser éste un producto cultural plenamente consolidado. Si los objetivos de la protección patrimonial de los bienes se asientan sobre principios claros, asumidos y consolidados, ni los criterios de regulación deben ser exclusivamente económicos – jurídicos –demaniales- ni tampoco pueden desdeñar esta condición.

Una primera clasificación por grupos de bienes claramente identificables en la Ciudad Vieja de Salamanca sería la que diferencia en tres grandes épocas –criterio cronológico-, edificios y conjuntos históricos, de posguerra y recientes.

Dentro de estas “etapas marco” se deben diferenciar en la edificación histórica los grupos de edificios religiosos, palaciegos, universitarios, militares, civiles y residencial –que puede a su vez clasificarse en popular, popular con elementos de estilo y burgués; en posguerra se diferencian claramente por funciones, residenciales e institucionales y en las edificaciones recientes también, con el matiz morfológico caracterizador importante del tipo de tejido urbano, nuevo, modificado o histórico, sobre el que se desarrollan.

a) Histórico Institucional: Palacios y Torres

La arquitectura civil doméstica constituye la parte más genuina de una ciudad y, dentro de ésta, hasta la Edad Moderna, el palacio ha representado su exponente más excelso, en tanto que imagen de poder, de testimonio íntimo y público de la nobleza y alta burguesía. Salamanca cuenta con una nómina de palacios o casas principales de los siglos XV al XVII-XVIII lo suficientemente amplia y variada como para poder ofrecer una visión de conjunto de su papel en la ciudad y de la variedad y evolución de sus tipos arquitectónicos y escenografías. Son además un elemento tangible y auxiliar para comprender otros procesos históricos, como las confrontaciones banderizas bajomedievales.

En el siglo XVI la ciudad consolidó –según Rupérez Almajano– una zonificación propia, según la cual el vecindario civil se ubicaba principalmente en la mitad norte, haciéndolo con preferencia la elite nobiliaria en las calles inmediatas a la plaza de San Martín. Hoy los inmuebles conservados se concentran mayoritariamente en el tercio o franja central de la ciudad, con el conjunto catedralicio y “las Isabeles” como límites de latitud aproximados, meridional y septentrional respectivamente. Esta disposición de cercanía, motivada de partida por la inferior densidad de este tipo de construcciones en los dos tercios laterales, de ocupación más tardía y menos cómoda, así como por sus drásticas transformaciones posteriores, facilita su interpretación conjunta en ejes N-S, con algunas de sus vías principales peatonales.



Como parte de este conjunto amplio de construcciones, destacan las torres o torres fuertes, de las que Salamanca conserva interesantes ejemplos, aunque sea en distinto estado interior, como el torreón de los Anaya, la torre del Clavero o la Torre del Aire¹. Tradicionalmente la importancia de estas edificaciones como parte de un sistema no ha sido tomada en cuenta por la Historiografía española, que ha tendido a verlas como un elemento independiente, si no escenográfico. Conviene por ello interpretarlas desde parámetros sistémicos, poniendo en valor su función en su contexto social y urbano, considerando que este tipo de edificaciones, además de su sentido doméstico, funcionan como dispositivos de control y orientación.

Desde el PG de Salamanca se pretende poner de manifiesto este carácter, así como su relación con otros aspectos locales, vistas e hitos, y recorridos externos e internos, dimensión necesaria para comprender cada monumento en su integridad y autenticidad, y la de los conservados como conjunto interconectado. En sí, sería un acto de Restauración, pues permitiría reintegrar valores semánticos que ahora pasan desapercibidos.

Respecto a las casas principales, modernamente llamadas palacios, la ciudad antigua conserva un buen número de ejemplos de los siglos XV-XVIII, aunque en diferente estado de conservación –incluidos muchos elementos dispersos y fragmentos arquitectónicos como blasones o portadas, también catalogados-, en parte por la sufrida herencia de actuaciones con tendencia al fachadismo o vaciados interiores. Algunas de ellas son auténticos iconos de la arquitectura de la época, como la casa de las Conchas o el palacio de la Salina y, como se viene haciendo en éstas, convendría aplicar a todas los esfuerzos necesarios para facilitar su interpretación, en la medida que permita su titularidad y función. Se recomienda para estos elementos que las labores de restauración sean muy cuidadosas y se fundamenten en estudios previos rigurosos, buscando la conservación de su tipología – también interior, son recurrentes los tipos con patio – o la reintegración o sugerencia de sus caracteres específicos.

También es necesario determinar su tipología real –la agrupación incluye bienes heterogéneos, que no entrarían estrictamente en la categoría palacial – y poner en valor sus particularidades y significados, originales o adquiridos, como las casas de artesanos de la calle Francisco de Vitoria, la casa de los Ovalle o de Santa Teresa, o los edificios asistenciales y corporativos. Dada la existencia de un repertorio amplio y secuenciado de bienes en esta categoría, su lectura conjunta permite analizar y poner en valor la evolución de la arquitectura civil doméstica salmantina, empezando por los palacios o casas con patio del XV-XVII, para finalizar con las casas del XVII-XVIII.

Forman parte de este primer conjunto de bienes todas las construcciones con funciones históricamente defensivas, en especial las asociadas a las murallas, cuyo proceso de investigación arqueológica y restauración, sigue desarrollándose.

b) Histórico institucional: Universidad

El carácter universitario de Salamanca es inherente a su propia esencia. Esta vocación ha impregnado e impregna sus calles de un ambiente particularmente dinámico y diferenciado del de otros cascos históricos, ambiente que conviene mantener de manera sostenible a fin de que la Ciudad Vieja siga conservando la autenticidad de su esencia, que es una de las razones que sustentaron su declaración como Patrimonio de la Humanidad.

¹ 1009, I017, B043, B071. A. CASASECA CASASECA, “Salamanca”, *Casas y palacios de Castilla y León*, Junta de Castilla y León, 2002, pp. 153-211, corrige la tradicional identificación de la torre de los Anaya como torre de Abrantes.



Asimismo, a través de la coordinación de las respectivas titularidades, que afectan a bienes propios históricos y otros con una función actual diferente, resulta conveniente y altamente interesante considerar todo el conjunto de manera integral. El entendimiento de los edificios universitarios y de los distintos colegios históricos, seculares y religiosos, radicados principalmente en la mitad sur de la ciudad, debiera pasar por su identificación y la definición de sus categorías, funciones, tipos y recorridos, empresa en la que los estatutos conservados resultan de un gran valor. Igualmente, se estima conveniente rescatar como “lugares de la memoria” aquellos colegios desaparecidos, como el de Cuenca o el del Rey, que tuvieron un papel decisivo en la Salamanca de los siglos XVI-XIX.

c) Histórico institucional: establecimientos de Clero y edificios vinculados al uso religioso

El carácter de Salamanca como ciudad conventual se manifiesta a través de un notable número de recintos y los restos de otras comunidades extinguidas, a los que habría que sumar los que sucumbieron tras la Desamortización. Aunque tradicionalmente su ubicación tendió a concentrarse en la mitad meridional de la urbe, quizás por llevar asociada en ocasiones una vocación docente, en la actualidad su distribución –la de los conventos activos o con restos – se concentra en torno a una elipse N-S con centro en la Plaza Mayor. A pesar de la correspondencia o identificación simultánea de algunos de ellos con la agrupación universitaria antes citada, se incluyen ahora en una categoría diferente por su valor específico como tales comunidades clericales.

El papel decisivo de estos centros en la vida social y urbanismo salmantinos, reconocible éste incluso tras la desaparición de alguno de ellos, y su legado artístico, aconsejan la presentación de los mismos atendiendo a sus peculiaridades regulares, tipologías y funciones. Se incluyen en esta categoría las Catedrales, Clerecía, iglesias, conventos y monasterios, así como colegios e instituciones religiosas.

d) Histórico Residencial: Arquitectura tradicional. Ribera del Tormes

Frente a la denominada arquitectura culta, que representa los caracteres del concepto de “monumento” decimonónico, la ciudad vieja de Salamanca conserva también otro tipo de arquitectura, la tradicional, que conviene conservar y poner en valor como parte integrante de la misma y exponente de valores trascendentes. Sin profundizar en una conceptualización compleja, y siempre discutible, conviene recordar que es frecuente identificar como arquitectura “tradicional” o “popular” obras que tienen un carácter constructivo alejado de los conocimientos y procesos que se suponen a este tipo de arquitectura.

La importancia patrimonial de estas construcciones se ha consolidado en las últimas décadas en tanto que expresión de tipos, usos, técnicas y motivos de la cultura local, lo que implica su conservación y la de esos caracteres a partir de proyectos de Restauración específicos. El empleo de materiales, revestimientos y técnicas tradicionales adquiere entonces una especial trascendencia, debiéndose evitar reconstrucciones que falseen su propia naturaleza y prestar atención también a la posibilidad de su conservación en edificios históricos.



Se aconseja igualmente un tratamiento normativo especial para las agrupaciones o conjuntos de valor etnográfico, así como en el sector meridional de la ciudad y ribera del Tormes, para cuyos elementos protegidos y espacios asociados se recomienda una actuación integral que garantice la conservación e interpretación de todos sus valores: cierre y visión lejana meridional de la ciudad; acondicionamiento de la ribera; puentes; estructuras, accesos y recorridos históricos; bienes específicos, elementos de cultura tradicional e industrial y posibles hallazgos arqueológicos.

Presentan también valor algunos revestimientos y soluciones decorativas que, aunque no entren estrictamente en la categoría de arquitectura tradicional, colaboran en la definición de la imagen o ambiente de la ciudad. Así, conviene que los esgrafiados de distinto tipo de las fachadas de algunos edificios sean preservados o renovados con las técnicas que les son propias.

e) Arquitectura moderna y contemporánea

Además de los tipos y periodos tradicionalmente reconocidos por su valor monumental o histórico, la Ciudad Vieja de Salamanca acoge otras interesantes muestras de cronología más reciente que conviene conservar, estudiar y poner en valor. Entre ellas destaca el elenco de arquitecturas del Movimiento Moderno, o magníficos ejemplos de la Arquitectura del hierro. En virtud de su importancia, su conservación, estudio y difusión debieran tener un tratamiento consecuente.

Asimismo, conviene considerar otras arquitecturas, como las del Eclecticismo y Modernismo de finales del s. XIX, o aquellas con inspiración modernista y art-déco, de principios del s. XX, y otras a menudo infravaloradas o denostadas, como los historicismos –neoclasicismo, regionalismo, neomedieval- y el tan extendido de posguerra, en tanto que ejemplos paradigmáticos de una de las etapas del urbanismo salmantino, aunque no siempre refrendados por sus valores estilísticos o arquitectónicos netos.

Entre la Arquitectura moderna se ha incluido en los últimos catálogos, con buen criterio, el importante capítulo de la arquitectura de estilo racionalista, que en el centro urbano de Salamanca –y en su municipio en general- ha dejado diversos ejemplos, con mayor o menor pureza estilística, mayoritariamente adscritos al nivel de protección estructural. Aunque el valor arquitectónico de los elementos incluidos es muy disímil, atendiendo a su valor documental como conjunto de una época en la ciudad, el PG mantiene el elenco de elementos catalogados.

Es también el momento de cobrar algo de perspectiva y atreverse a incorporar algunas de las mejores manifestaciones arquitectónicas de las últimas décadas, como testimonio, documental y arquitectónico, de la sociedad salmantina en un pasado muy reciente. Por su significación y entidad, calidad arquitectónica y reconocimiento disciplinar se incorpora ejemplarmente, una muestra sino única sobresaliente, el Palacio de Congresos y Exposiciones.

Con base en estas agrupaciones tipológicas, con sus subcategorías y matices, y al análisis integrado por conjuntos, se han de perfilar los criterios de regulación normativa definidos en las fichas particularizadas del catálogo revisado, tanto de las actuaciones permitidas según los niveles de protección -tipos de obras e intervenciones sobre los bienes-, también tipificadas, como de las determinaciones indicativas para la parcela o entornos -los espacios libres anexos o internos-, y las observaciones particulares para cada bien, enfocadas a pautar las intervenciones futuras sobre los mismos.



f) Miradores y vistas, para preservar la imagen histórica de la Ciudad

Uno de los rasgos culturales de la ciudad vieja más sobresalientes son sus panorámicas y perspectivas, tanto internas como desde su entorno exterior, cuyos valores han sido especialmente destacados en el documento del Plan de Gestión por entender que en ellos residen parte de los VUEs salmantinos. Además de los edificios que conforman Salamanca, desde el pequeño caserío hasta los grandes monumentos, su conjunto representa una imagen reconocible desde distintos puntos y situaciones que identifica el perfil de la ciudad monumental.

Desde el paisaje urbano, a pie de calle, hasta las panorámicas más alejadas, en el amplio término municipal, que podamos recoger y tengan como referente los cerros históricos que dieron origen a la ciudad y en los cuáles hoy se asientan los edificios más antiguos y relevantes, se incluirán por su valor específico aquellas vistas hacia la ciudad (o zonas) y los miradores (puntos, vías o espacios) desde los cuáles se presentan.

El valor específico se significa al tratarse de una percepción exterior, incluso alejada del conjunto, que permite la interpretación del desarrollo urbano y la localización de las edificaciones desde una perspectiva, como así se ha considerado en grabados, pinturas y fotografías, pero recogiendo también las dimensiones geográficas y ambientales. Por ello, se recomienda un tratamiento normativo para la protección de ciertos espacios y corredores visuales con el objeto de preservar el paisaje histórico urbano heredado del desarrollo evolutivo de la ciudad.

g) Plazas históricas, la identidad de la Ciudad desde el desarrollo urbano

Las plazas históricas, los parques y jardines de interés y el espacio urbano, como lugar de encuentro y confluencia en el seno del entramado, son un legado histórico surgido y configurado en momentos concretos de la historia que en el siglo XXI se presenta como parte de la identidad y el paisaje urbano, que a su vez permite identificar, contemplar y comprender la ciudad.

La convivencia de los edificios en un contexto urbano, así como con otros elementos de interés (esculturas, restos arquitectónicos, fuentes, mobiliario, árboles, etc.), tiene especial relevancia en esos lugares, desde los que se logra una percepción cercana y completa de los edificios, especialmente aquellos de menor dimensión, y de los conjuntos de edificios.

Desde hace décadas, incluso más de un siglo, las plazas históricas y otros lugares fueron recuperados, urbanizados y utilizados por la sociedad salmantina atendiendo en su momento a la concepción de los mismos. Se reseña, por tanto, el valor intangible de ser parte de la historia local y de haber sido recuperados para el uso público.

El tratamiento normativo, previa descripción y catalogación completa de estos lugares, velará por valorar y conservar de forma respetuosa los mismos como legado de la evolución histórica de la ciudad y por su contribución al reconocimiento universal de la misma.



II.a.1.2. Actualización y compleción del catálogo de bienes arqueológicos

Se deberán completar las normativas de regulación de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente en materia de patrimonio cultural, en especial para incrementar las garantías sobre los hallazgos y reglar las intervenciones necesarias para garantizar la protección y documentación del patrimonio arqueológico de la ciudad histórica. Para ello deberá procederse a la actualización de la documentación planimétrica, incorporando los datos obtenidos del conjunto de actuaciones arqueológicas desarrolladas hasta la fecha, tomando como referencia esta información para el diseño de una estrategia específica de protección del patrimonio arqueológico urbano que tenga en consideración la potencial presencia de bienes integrantes del patrimonio arqueológico, graduando y mapificando (carta arqueológica) con mayor precisión la protección de subsuelo urbano en el ámbito del Plan de Gestión.

Esta zonificación preventiva tomará como referencia los ámbitos de regulación normativa del PGOU vigente, estructurándose una categoría de *Áreas Arqueológicas* que abarcará tanto los Yacimientos Arqueológicos y o *Áreas de Protección Arqueológica Genérica* (*Áreas de la Calzada de la Plata por tramos, del Arroyo del Zurguén y de la Ribera del Tormes*) como específicamente en el ámbito de la Ciudad Histórica las *Áreas de Cautela Arqueológica* –intensiva y extensiva– y *Reservas Arqueológicas*. Estos ámbitos serán delimitados tomando como base la información actualizada sobre actuaciones arqueológicas –desde 1985-, excavaciones y actuaciones sin delimitar.

El Plan de Gestión señala asimismo un conjunto de zonas sujetas a protección arqueológica expresa – *Niveles de Protección Arqueológica Específica* — que incluye aquellos yacimientos y lugares con constatada concentración de restos arqueológicos inmuebles, que deben de estar sujetas, además de al régimen general de cautela, a una protección particular de carácter más riguroso que garantice su preservación, estableciéndose para ello niveles de protección integral y estructural.



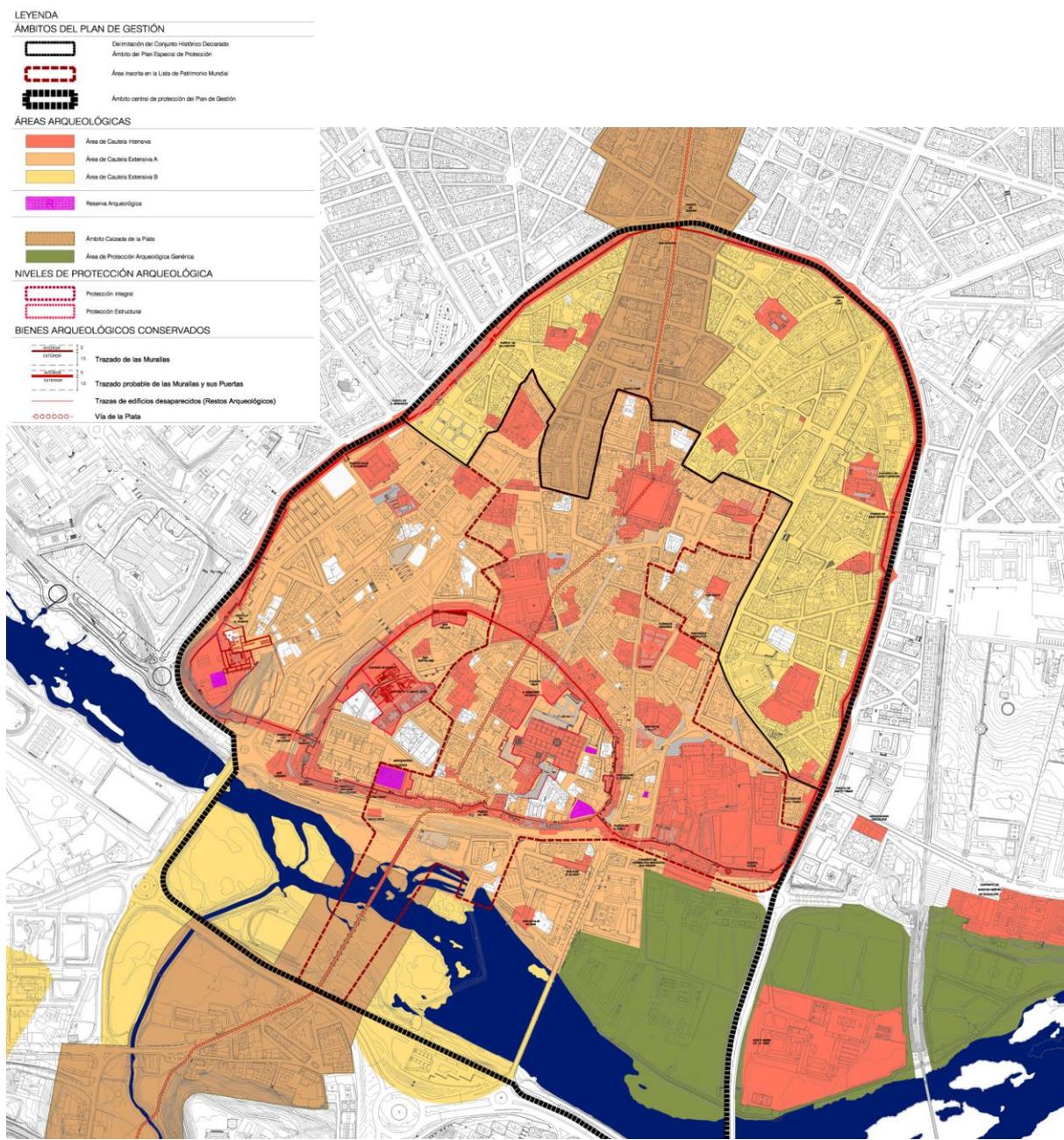


Imagen 6. Plano de protección arqueológica

Se precisará también en la Normativa Arqueológica de forma matizada la regulación de los espacios –parcelas – ya investigados, total o parcialmente, aquellos con restos integrados, y aquellos ya “desfondados” –para excluir ocasionalmente de la prevención arqueológica-. También se precisará la diferencia entre aquellos espacios de necrópolis o restos desaparecidos, no constatados, de aquellos existentes y verificados efectivamente como existentes –bien integrados en edificios, emergentes o soterrados, conocidos mediante intervenciones arqueológicas-. Asimismo se establecerán áreas de reserva arqueológica, en las que se prohíbe expresamente la ejecución de cualquier actuación que pudiese afectar a los bienes arqueológicos, destinadas al mantenimiento de su integridad que posibilite una futura investigación.

Siendo el catálogo, con todas sus piezas, parte integrante –determinación de O. General- del PGOU, sus ajustes para el ámbito del Plan de Gestión implicarán modificaciones del PGOU, incorporándose asimismo en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico cuantas determinaciones afecten a su ámbito de aplicación.

II.a.1.3. Una mejora de las determinaciones de catalogación. Criterios de conservación y normativas de aplicación a los bienes catalogados

Vinculadas a las propuestas de corrección y precisión normativa, y en el marco de una adecuación del catálogo a los criterios y objetivos del Plan de Gestión, se articulan una serie de acciones enfocadas a clarificar su aplicación como herramienta de conservación, ajustando y actualizando algunas disfunciones detectadas en la fase previa de análisis y diagnóstico del PG, derivadas generalmente de cambios en el estado de algunos bienes. Estos cambios, derivados en su mayor parte de intervenciones sobre los elementos catalogados, han permitido contrastar la adecuación de sus determinaciones, e identificar aspectos que podrían mejorar el catálogo vigente para dotarlo de mayor precisión. Entre las propuestas de ajuste se incluye:

1. Corregir algunas regulaciones, estableciendo condiciones más restrictivas para algunas condiciones de intervención en elementos catalogados.
 - Prohibir clara y expresamente las agregaciones y segregaciones del parcelario, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente
 - En edificios de protección integral / estructural, restringir en mayor medida el vaciado.
 - Redefinir con mayor precisión el alcance de algunos tipos de actuaciones: reestructuración, restitución tipológica, desmontaje y repetición de fachadas...
2. Señalar en fichas los elementos disconformes específicos –fachada / cubiertas-: bajos, cableados y antenas, levantes...-- que no son objeto de protección, y que deben ser suprimidos o sometidos a actuaciones que permitan su integración.
3. Clarificar los supuestos de ruina, y específicamente los supuestos de aplicación de este concepto a bienes protegidos y sus efectos.
4. Incorporar espacios públicos singulares de configuración histórica al conjunto de bienes catalogados, completando el capítulo de otros elementos objeto de protección.
5. Incluir algunos comercios tradicionales o locales emblemáticos a proteger, desde la propia ficha de su parcela o edificio contenedor.
6. Suprimir del catálogo algunas piezas, por actualización de su estado de conservación.
7. Actualizar las condiciones de protección de elementos como el Palacio y Hospedería de Anaya e Iglesia de San Esteban a su condición de Bienes de Interés Cultural. Asimismo se deberán considerar las declaraciones genéricas de Bienes de Interés Cultural (elementos heráldicos,...) incluyendo, conforme a la Carta de Baños de Encina (2006), los elementos de fortificación (murallas).
8. Relacionar cada uno de los elementos catalogados con sus afecciones derivadas de su inclusión en entornos monumentales, como otra de las medidas de protección.



9. Revisar la regulación normativa de los elementos catalogados protegidos, y en particular el ajuste de los grados de protección y los tipos de intervenciones permitidas en los mismos, realizada a partir de la nueva lógica de agrupación taxonómico –tipológica en los elementos catalogados. A partir de la misma se propone un reajuste de los niveles de protección y su reasignación a los elementos catalogados.
10. El ajuste preciso de las condiciones de intervención se realiza a través de la determinación de los tipos de **actuaciones permitidas** sobre los edificios catalogados. Para cada grado y nivel de protección se definen una estructura básica de actuaciones permitidas y prohibidas, consideradas como condiciones de protección mínima, que podrán ajustarse y precisarse de manera particularizada en cada ficha de catálogo para considerar las singularidades de cada elemento.
 - Restauración
 - Consolidación
 - Reestructuración parcial
 - Reestructuración total
 - Conservación y mantenimiento
 - Restitución tipológica
 - Restitución de fachada
 - Restitución de cubierta
 - Restitución de elementos originales

Las actuaciones permitidas en cada uno de los niveles de protección serán, con carácter general, las que marca el vigente PGOU, si bien matizando en las observaciones de cada una de las fichas sus peculiaridades, precisando elementos de interés a conservar, aunque no sean originales del edificio, y los elementos a suprimir por inadecuados.

Los niveles de protección y los tipos de actuaciones permitidas deben ser objeto de precisión normativa en los apartados de protección que afectan al catálogo en las Normas Urbanísticas del PGOU, buscando objetivar las categorías de intervención, recogidas en cada ficha particular y establecer criterios útiles para la gestión del catálogo. Las determinaciones y recomendaciones planteadas con carácter general para cada nivel de protección y las actuaciones permitidas, se matizará de forma singular en algunos bienes, con las observaciones y precisiones pertinentes incluidas en la ficha particular del catálogo.

11. Incorporar pautas para regular en los edificios incluidos en el catálogo, vía normativa, la contaminación visual: cableados e instalaciones, señales y publicidad, rótulos, toldos...-, especialmente en los edificios vinculados a Entornos de protección.
12. Incluir condiciones particulares para la protección e intervención en los Espacios Libres Privados por tipos: huertas y jardines, claustros, patios, pasajes. También se propone ampliar la regulación de uso para los Equipamientos, matizando algunos requisitos para el cambio de uso.
13. Completar las exigencias de documentación a aportar –Memoria: Estudio de las características histórico - artísticas del edificio y estado actual- previas a la intervención en elementos catalogados de mayor nivel, a fin de permitir una correcta valoración de las mismas.

II.a.1.4. Nuevo formato de fichas

Se deberá abordar la revisión y mejora de las fichas de catálogo, a fin de ajustarlas a los criterios del Plan de Gestión y completar sus determinaciones. Entre los ajustes a realizar se encuentran:

- Diferenciar los campos correspondientes a Información / Análisis / Regulación Normativa, clarificando los aspectos vinculantes de los meramente indicativos
- Mejorar y actualizar la documentación gráfica: fotos y planos
- Completar los campos analíticos
- Actualizar datos y ajustar la normativa de aplicación
- Incluir referencias a los entornos de protección que afectan a cada elemento (propuesta del PG), para facilitar la determinación de las condiciones de intervención sobre los elementos.

Estas fichas podrán incorporar variaciones para elementos singulares como espacios libres o elementos de urbanización.

II.a.1.5. Reconsideración de la ordenación urbanística de elementos catalogados

El PGOU vigente recoge en su catálogo actual, para algunos elementos, unas determinaciones de ordenación detallada (fondos y alturas, incrementos de edificabilidad o volumen), referidas en las fichas y remitidas a los planos de ordenación, que deberán ser analizados pormenorizadamente en coherencia con los valores y condiciones específicas de los elementos protegidos, al poder alterar la configuración de los elementos protegidos o ser susceptibles de generar afecciones negativas sobre otros elementos protegidos.

Desde el Plan de Gestión se propone reestudiar algunas de estas condiciones de ordenación, analizando la permisión de algunos incrementos volumétricos y de ocupación de parcela, retocando en las fichas estas condiciones y proponiendo su coherente corrección en los planos de ordenación.

II.a.1.6. Mejora de la protección y valorización del patrimonio arqueológico – Carta arqueológica y zonificación de cautelas arqueológicas

El patrimonio arqueológico es un componente fundamental del legado cultural de la Ciudad de Salamanca, junto con su conjunto monumental edificado y sus componentes urbanos y paisajísticos. A través de los mismos es posible acceder a una parte del pasado de la ciudad, ya desaparecida, pero sobre cuyos restos se construye la ciudad actual, permitiendo una lectura de su historia e identidad complementaria a la aportada por los bienes materiales y documentales.

En las últimas décadas los instrumentos de planificación urbana y las acciones llevadas a cabo por diferentes administraciones y agentes, han contribuido tanto a la protección como a la recuperación de este patrimonio oculto, preservando el mismo de posibles agresiones y posibilitando su recuperación y reintegración en la ciudad. Las numerosas actuaciones arqueológicas llevadas a cabo en el subsuelo de la ciudad histórica han permitido recuperar fragmentos importantes de su historia urbana, permitiéndonos disponer de un esquema global de la misma que es enriquecido con cada nuevo hallazgo.



El Plan de Gestión se propone como uno de sus objetivos fundamentales, junto con la protección del patrimonio edificado, la preservación y valorización del legado arqueológico. Para ello se ha procedido a la actualización y revisión de los procedimientos de actuación arqueológica, orientados a la mejora de su conservación, protección y potenciando mecanismos para su recuperación. Se ha tomado como punto de partida para ello el actual contexto normativo, la documentación referente a las intervenciones arqueológicas realizadas a lo largo de los últimos 25 años en el subsuelo salmantino, así como la documentación existente en relación a la historia del asentamiento salmantino desde sus orígenes pre-celtibéricos para la elaboración de una propuesta de protección apoyada en el reconocimiento del potencial cultural, y especialmente de la hipótesis de dispersión cronocultural de restos resultado del análisis de la información estudiada.

El Plan de Gestión profundiza en el análisis del potencial arqueológico del subsuelo salmantino recogido en el actual PGOU, identificando y graduando aquellos ámbitos en los que resulta previsible el hallazgo de nuevos elementos culturales que contribuyan al conocimiento de su historia, así como aquellos que, en virtud de la información disponible, han sido ya plenamente documentados. Junto con esta estrategia de regulación para la intervención, se abordan los procedimientos de protección de los bienes arqueológicos documentados, estableciendo los procedimientos necesarios para su puesta en valor.

El desarrollo de las determinaciones en materia arqueológica del Plan de Gestión se realiza a través de los siguientes instrumentos:

- a) Información y análisis de la situación actual del patrimonio arqueológico salmantino: Marco normativo, contexto histórico e intervenciones realizadas
- b) Establecimiento de pautas destinadas a la conservación de los elementos integrantes del patrimonio arqueológico
- c) Definición de criterios para la protección del patrimonio arqueológico del subsuelo: Cautelas arqueológicas y régimen preventivo
- d) Definición de criterios y procedimientos para la protección del patrimonio arqueológico recuperado: Puesta en valor.

a. Información y análisis del Patrimonio Arqueológico Salmantino

Para la elaboración de la propuesta de protección arqueológica del Plan de Gestión se ha profundizado en el conocimiento de las intervenciones sobre el subsuelo de la ciudad desde 1985 hasta la actualidad, incorporando un inventario de las mismas elaborado a partir de la información proporcionada por el Servicio Territorial de Cultura de Salamanca, así como a la síntesis de la evolución histórica del asentamiento desde sus orígenes en el Cerro San Vicente. Esta información base ha permitido el análisis del potencial arqueológico del solar salmantino, del que se han recogido en el Plan de Gestión los siguientes datos:

- Exposición sintética de la historia de la ciudad, identificando la evolución de área urbana desde el castro celtíbero hasta la ciudad actual, pasando por las ciudades amuralladas romana y medieval.
- Reconocimiento espacial de los ámbitos de ocupación del solar salmantino en los cuatro momentos fundamentales de su historia con mayor entidad arqueológica: fundación, castro celtíbero, “*Salmantica*” romana y ciudad medieval. Se identifica tanto el espacio nuclear como las áreas de dispersión de cada uno de los asentamientos, permitiendo un primer encuadre cronocultural de los bienes que se documenten en las actividades arqueológicas, así como el reconocimiento de las áreas de mayor potencial cultural.

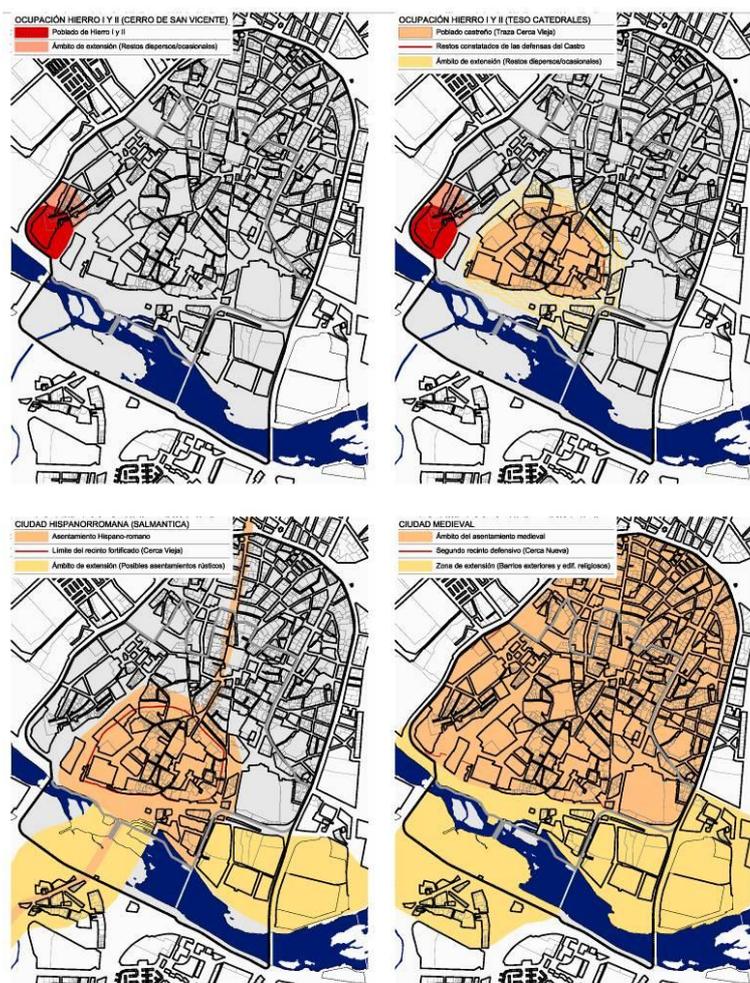


Imagen 7. Evolución del asentamiento salmantino

- Se identifican y localizan espacialmente los ámbitos que, a lo largo de las últimas décadas, han sido objeto de actividades arqueológicas y sobre los que, por tanto, existe documentación técnica referente al potencial arqueológico de su subsuelo, incorporándose como Anexo del presente documento un inventario de dichas intervenciones. Asimismo, por sus especiales características, se señalan aquellas intervenciones llevadas a cabo sobre el espacio público, por su carácter extensivo, y sobre inmuebles históricos, por su excepcional potencial.

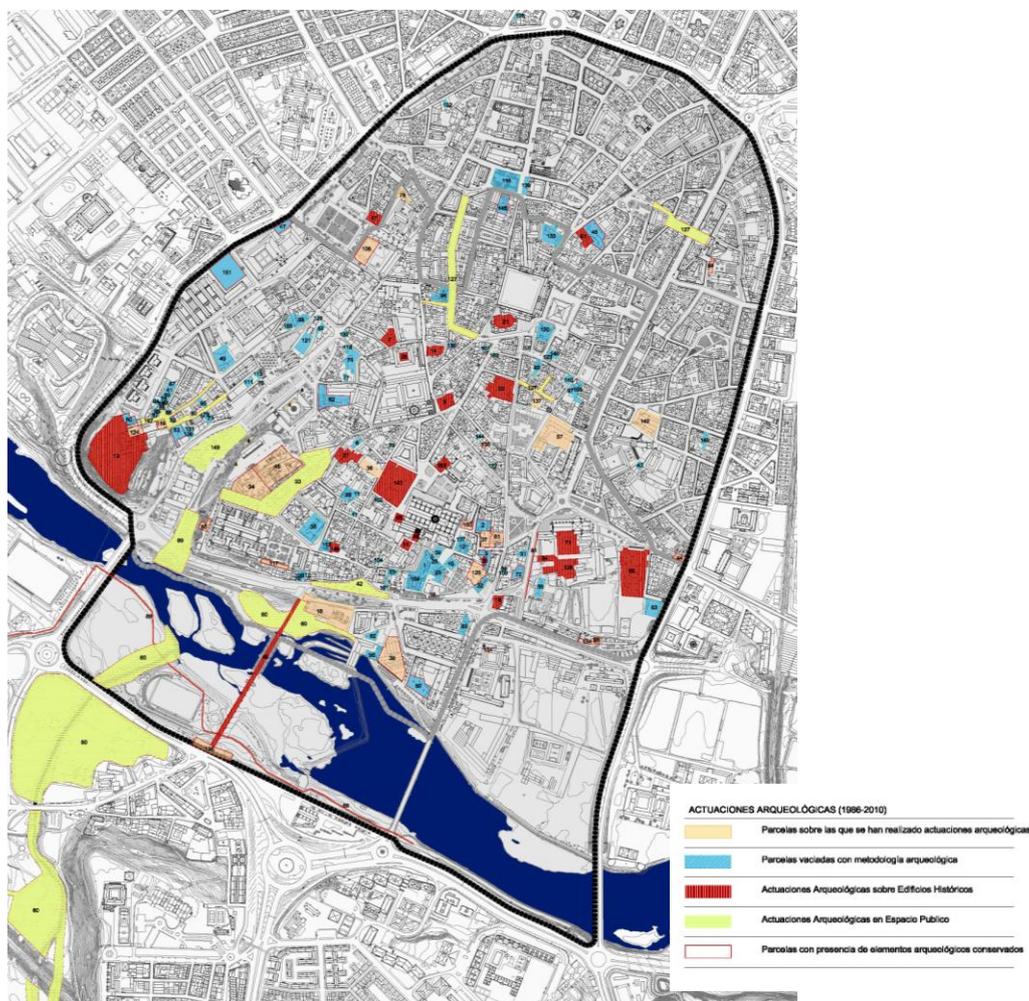


Imagen 8. Intervenciones arqueológicas en la ciudad de Salamanca

- Se señalan aquellos ámbitos de la ciudad histórica en los que existe constancia de haber sido objeto de intervenciones arqueológicas con metodología arqueológica que han supuesto el vaciado total del solar, se encuentran plenamente documentadas, y sobre las que no es previsible el hallazgo de nuevos restos arqueológicos.
- Se localizan aquellos ámbitos espaciales en los que, como resultado de las intervenciones arqueológicas, se han localizado restos arqueológicos que deben ser objeto de conservación, protección y valorización.

b. Definición de criterios para la protección del patrimonio arqueológico del subsuelo: Cautelas arqueológicas y régimen preventivo

Los vigentes instrumentos de planificación de la ciudad, así como la legislación en materia de Patrimonio Cultural, establecen un régimen de protección preventiva de carácter genérico para el patrimonio arqueológico. El Plan de Gestión, partiendo del conocimiento específico de las características de este patrimonio en la ciudad de Salamanca, desarrolla una normativa de protección complementaria, incorporando aquellas determinaciones que, a partir del conocimiento específico del patrimonio salmantino, permitan una mejor protección y valorización del mismo, así como la recuperación de los restos aún ocultos en el subsuelo, incluyendo:

- Definición precisa de los tipos de actividades arqueológicas habilitadas en el ámbito de la Ciudad Histórica, tomando como esquema de referencia la clasificación referida en el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Zonificación de la ciudad histórica, a partir de la información referente a la evolución del asentamiento, atendiendo al potencial arqueológico del subsuelo, estableciendo un régimen de cautela extensivo y diferenciado para cada una de ellas.

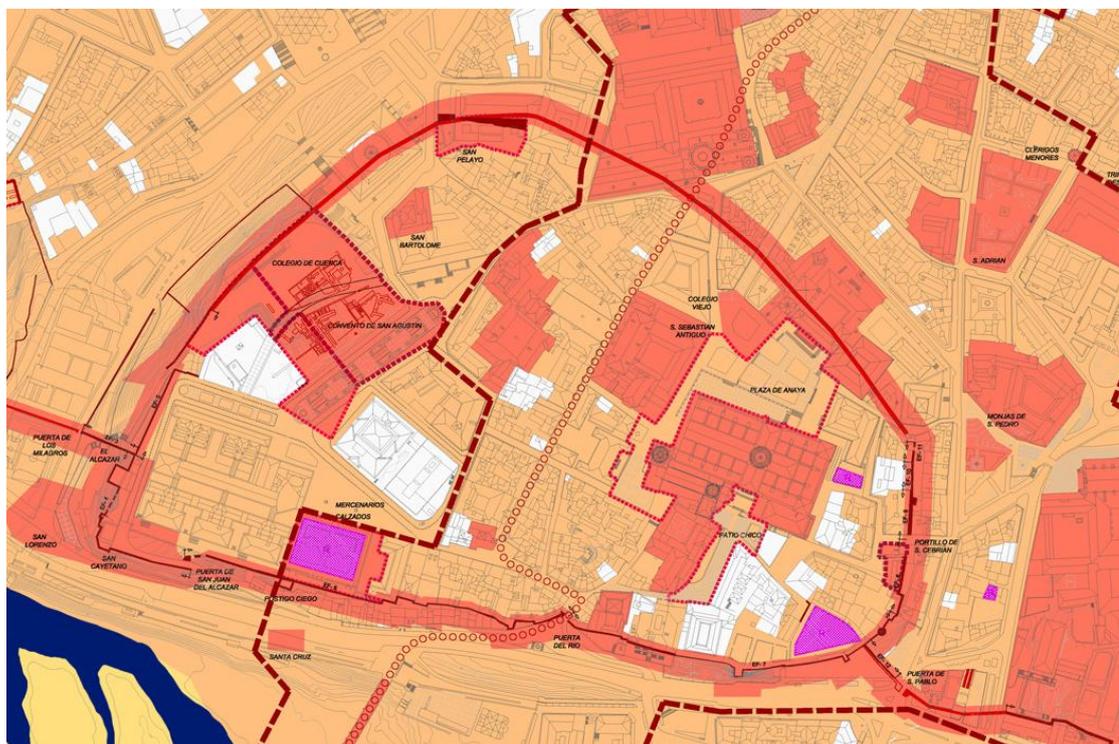


Imagen 9. Zonificación arqueológica propuesta – Cautela arqueológica

- Identificación de ámbitos específicos de excepcional potencial arqueológico que deben estar sujetos a un régimen de cautela de carácter intensivo debido a la elevada probabilidad de existencia de restos culturalmente significativos. Se reconoce de este modo el potencial del entorno de las cercas medieval y romana, los entornos de las edificaciones religiosas (necrópolis), elementos monumentales, ámbitos donde existe constancia documental de la presencia de edificaciones singulares desaparecidas,...

- Delimitación de Áreas de Reserva Arqueológica, que deberán ser preservadas de cualquier tipo de actuación en el subsuelo, incluidas las de tipo arqueológico, a fin de su preservación íntegra para su investigación futura.
- Consolidación y refuerzo de los niveles de protección y cautela de algunos ámbitos exteriores a la Ciudad Histórica, ya identificados por el PGOU como yacimientos, así como de elementos significativos como la Calzada de la Plata, que deberá ser objeto de un instrumento específico de protección.
- Clarificación de los regímenes de tutela vigentes y los procedimientos administrativos y técnicos de actuación en el subsuelo, que garanticen tanto la protección del patrimonio como la efectividad de las actuaciones sobre el espacio urbano.

c. Definición de criterios y procedimientos para la protección del patrimonio arqueológico recuperado: Puesta en valor

Las actividades arqueológicas llevadas a cabo hasta la actualidad, así como aquellas que puedan realizarse en el futuro, permiten la recuperación de restos arqueológicos que contribuyen a completar la historia e identidad salmantinas. Cada uno de estos fragmentos de historia debe ser objeto de una protección específica, que atenderá tanto a su valor cultural como a sus características materiales. El Plan de Gestión establece para ello un conjunto de niveles de protección diferenciados, capaces de representar a los principales procedimientos de actuación, protección y valorización sobre los bienes arqueológicos.

- Se realiza una clasificación y definición de los tipos de intervenciones destinadas a la conservación y puesta en valor de los restos arqueológicos localizados como resultado de actividades arqueológicas, desde la obligatoria conservación, documentación y catalogación, a los procedimientos específicos de conservación.
- Se establece con carácter genérico un régimen de protección preventivo para todos los restos arqueológicos documentados hasta la fecha, que garantice su localización y protección.
- Se refuerzan los niveles de protección Integral y estructural asignados a restos arqueológicos de carácter singular que deben ser objeto de una protección y valorización "in situ".
- Se reglan los procedimientos de toma de decisiones en torno a la protección de los restos arqueológicos, indicando la obligatoriedad de su documentación y catalogación, así como la adscripción a alguno de los regímenes específicos definidos normativamente.

En Anexo del presente documento se desarrolla la propuesta de normativa arqueológica que, junto con la norma de protección de patrimonio catalogado (arquitectónico y urbano) deberán ser incorporados a los correspondientes instrumentos de planificación urbana. Asimismo se adjunta el inventario completo de intervenciones realizadas sobre la Ciudad Histórica de Salamanca, cuya ubicación precisa se recoge en el Plano de Información I. 07.



II.a.2. Redelimitación de Entornos de Protección Monumental –entornos de los BICs

El Plan de Gestión plantea entre sus estrategias de control y protección patrimonial estricta una **propuesta** de delimitación de Entornos de Protección Monumental, incluyendo la delimitación espacial para los BICs que no la tenían y la redelimitación actualizada de otros, con criterios homogeneizados atentos a la agrupación de conjuntos y a su entendimiento integrado, comprendiendo edificios y espacios libres relacionados. El criterio fundamental ha sido redefinir los ámbitos, con una perspectiva integrada de todos los entornos, espacializados conjuntamente, tratando de analizar interferencias, solapes y clarificar las delimitaciones.

Esta herramienta de los Entornos de Protección de los BIC permitirá una gestión activa y un control eficaz de las actuaciones urbanas en los espacios urbanos más relevantes de la Ciudad Vieja de Salamanca, interiores y exteriores al Conjunto Histórico declarado.

Se definen unas fichas (21) con los ámbitos de protección delimitados que recogen sobre dichos ámbitos una propuesta de recorridos, así como los corredores visuales principales a proteger en relación con los edificios y conjuntos, que se regirán por unas pautas y reglas para su intervención. Estas pautas o directrices incluyen diversos criterios para la regulación de las acciones e intervenciones en el Espacio Libre Público, y en los espacios que interfieran las líneas de visuales señaladas respecto a los hitos monumentales, las actuaciones en los edificios incluidos y en las fachadas afectadas por los entornos.

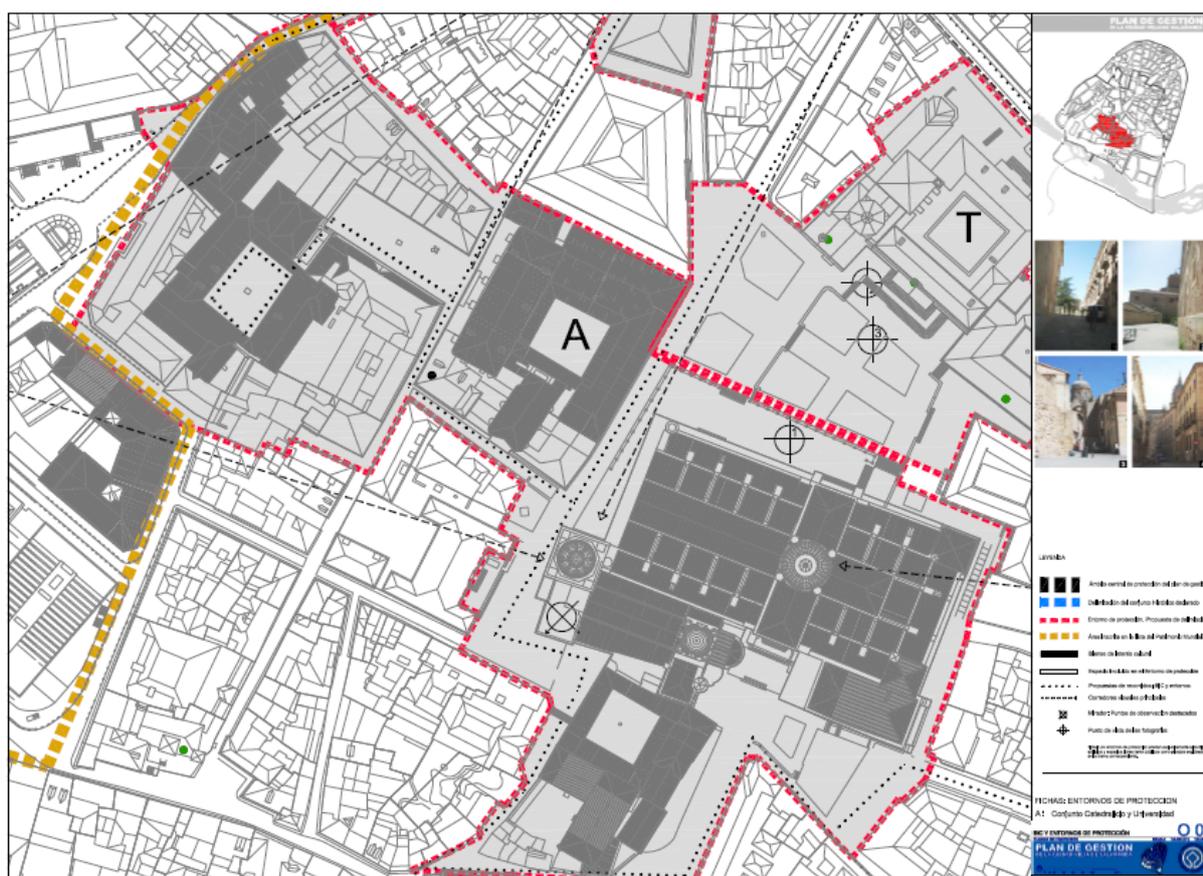


Imagen 10. Fichas de Entornos de Protección

La propuesta de delimitación de los ámbitos se ha realizado con dos ámbitos superficiales de afección, uno que incluye los BICs y sus espacios de entorno directamente vinculados, cuyos límites son generalmente fachadas y parcelas colindantes, y otro, que se extiende hasta las parcelas completas –salvo excepciones localizadas y objetivamente justificables- de las edificaciones que constituyen el límite de la primera delimitación.

Se trata de proteger de interferencias y alteraciones ambientales el espacio urbano en torno a los BICs, atendiendo esencialmente a su visibilidad desde el espacio libre público, pero incluyendo de forma comprensiva las edificaciones adyacentes a dichos espacios que puedan tener una interacción visual directa con el monumento.

Los ámbitos se delimitan procurando ajustarse a límites parcelarios y físicos claros, incluyendo en lo posible manzanas completas –al menos cuando los tejidos que las constituyen presentan homogeneidad- y evitando fragmentos aislados del tejido entre entornos.

Los criterios reguladores para las fachadas de borde afectadas, se extienden a las cubiertas de dichos edificios completos afectados, a los cerramientos de parcela que constituyen alineación de fachada al entorno y a cuantos elementos –constructivos o vegetales- formen parte de la misma.

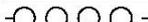
	Límite del Conjunto Histórico declarado
	Ámbito central de protección del Plan de Gestión
	Entornos de Protección. Propuesta de delimitación
	Entornos de Protección declarados o incoados
	Bienes de Interés Cultural
	Espacio Público incluido en los Entornos de Protección
	Parcelas incluidas en los Entornos de Protección BIC
	Propuesta de recorridos: BICs y entornos
	Corredores visuales principales
	Miradores: puntos de observación destacados
	Punto de vista de las fotografías

Imagen 11. Leyenda de las fichas con planimetría de delimitación de Entornos de Protección

Se establecen así tres tipos de determinaciones para la regulación de los Entornos de Protección:

- a. Criterios para la regulación de las acciones e intervenciones en el espacio libre público incluido en los entornos
- b. Criterios para las intervenciones en espacios públicos que interfieran en las líneas de visuales preferentes de los hitos monumentales
- c. Criterios para las actuaciones en los edificios total o parcialmente incluidos en los entornos. A tales efectos se considera que un elemento está parcialmente incluido cuando el límite del entorno de protección atraviesa la parcela o edificación, así como en aquellos casos en los que, excepcionalmente, el límite del entorno sea coincidente con la fachada de la edificación y/o alineación de la parcela (parcelas de borde).

a. Criterios para la regulación de las acciones e intervenciones en el espacio libre público incluido en los entornos

Se protegerá especialmente el sistema de espacios libres públicos del entorno de los BIC incluidos en los entornos, así como la continuidad perceptiva con el resto de espacios libres, públicos y privados, atendiendo a los siguientes aspectos:

- No se permitirán construcciones ni instalaciones duraderas que alteren la visión del BIC ni de sus partes desde el espacio público del ámbito. Las intervenciones públicas –instalaciones de servicios, alumbrado, seguridad y vigilancia, mobiliario...- deberán adaptarse al carácter de cada entorno, sin generar disonancias formales ni figurativas.
- Las intervenciones sobre el arbolado y la vegetación, procurarán no alterar la percepción visual tradicional de los espacios libres, públicos y privados, en torno a los BIC, evitando nuevas volumetrías o configuraciones ajenas al carácter histórico de los espacios. La jardinería y nuevas plantaciones se llevarán a cabo con especies preferentemente autóctonas y de forma acorde al carácter del espacio.
- Las infraestructuras de servicios, tendidos de instalaciones, señales, andamios, lonas y protecciones e instalaciones y maquinaria de obras, siempre provisionales, deberán adecuarse en lo posible al ambiente del entorno. Esta adecuación se regulará en el PEPCH con el fin de minimizar su posible impacto negativo.

b. Criterios para las intervenciones en espacios públicos que interfieran en las líneas de visuales preferentes de los hitos monumentales

En los ámbitos de visión y perspectivas hacia los hitos monumentales de los BIC, en especial en aquellas visuales reflejadas –como líneas en planta- en los planos de delimitación de las fichas, las intervenciones de cualquier tipo que afecten a los espacios públicos deberán observar:

- Se evitarán las disonancias perceptivas por colores o materiales estridentes en relación con los bienes protegidos del ámbito.
- No se permitirán construcciones ni instalaciones duraderas que alteren la visión del BIC ni de sus partes desde el espacio público, ni actuaciones que distorsionen la misma en la prolongación de las principales líneas de visuales reflejadas, aún externas al del entorno delimitado, en el ámbito del Conjunto Histórico.
- Se tendrán en consideración, complementariamente, las directrices de protección del paisaje, externo e interno, definidas por el Plan de Gestión.

c. Criterios para las actuaciones en los edificios total o parcialmente incluidos en los entornos

c.1. Para los edificios totalmente incluidos en el ámbito del entorno delimitado, se condicionan las actuaciones con los siguientes criterios:

- Las obras de restauración, rehabilitación, consolidación o mantenimiento no generarán alteraciones sobre la fisonomía externa (materiales, colores, composición y figuración, añadidos volumétricos...) de los edificios existentes en que se apliquen, salvo en edificios no acordes al carácter del entorno (o aquellos elementos expresamente referidos en el catálogo como disonantes).



- Las intervenciones de nueva planta se atenderán a la especial integración con el carácter y ambiente monumental específico de cada entorno, evitando actitudes miméticas y soluciones estilísticas “historicistas”. Se evitará en todo momento la aparición de medianerías o fachadas no tratadas.
 - En plantas de pisos no deberán permitirse retranqueos ni patios abiertos a fachada. El vuelo de balcones y miradores deberá limitarse en su dimensión, restringiéndose especialmente los miradores en las calles más estrechas.
 - Las intervenciones en los espacios libres privados –patios, claustros, pasajes- procurarán no generar distorsiones visuales en la percepción tradicional de los espacios, incluyendo la visión aérea desde los diversos hitos y miradores de los monumentos. La vegetación y arbolado se realizarán preferentemente con especies autóctonas, en configuraciones y volumetrías adaptadas al ambiente tradicional, sin alterar en ningún caso la visión del BIC desde el espacio público.
- c.2.** Para aquellos edificios parcialmente incluidos en el entorno, pero cuya parcela se afecta completa en todo caso a efectos de procedimiento, las condiciones de adecuación anteriores se aplicarán a las fachadas afectadas por la delimitación del entorno, a las cubiertas de dichos edificios completos, a los cerramientos de parcela que constituyen alineación de fachada al entorno y a cuantos elementos – constructivos o vegetales- formen parte de la misma.

En anexo del presente documento se incluyen todas las **fichas de los entornos de protección** propuestos para su delimitación.

*II.a.3. Reforzamiento normativo del PGOUSa para la conservación.
Gestión de los usos*

El **PGOU debe matizarse** principalmente en las determinaciones normativas que afectan al tejido tradicional, y especialmente en el ámbito del Conjunto Histórico que deberá desarrollar un nuevo instrumento específico de Plan Especial de Protección, definiendo su ordenación con el nivel de determinaciones reguladoras basado en el grado de detalle y precisión instrumental que exigen los excepcionales valores del ámbito del Conjunto Histórico declarado.

El Plan de Gestión incluye entre sus propuestas para la regulación normativa de la Ciudad Histórica una definición de las compatibilidades de usos matizadas por zonas, conforme a la delimitación de las áreas homogéneas detectadas por sus perfiles funcionales diferenciados, que reajusta ligeramente la zonificación reguladora que rige el actual PGOUSa.

Desde el Plan de Gestión como instrumento coordinador se señalan los objetivos y alcance de las propuestas urbanísticas y de protección del patrimonio que deberán ser objeto de **modificaciones del PGOU**, en particular cuando afecten a ámbitos de la Ciudad Vieja -- diferenciándose por ello las de los distintos ámbitos normativos, el PEPCH y el resto de la almendra incluida en el Plan de Gestión--. Estas modificaciones propuestas sobre el marco regulador actual inciden sobre los siguientes aspectos:



Precisar desde el PGOUSa y el PEPCH las **condiciones de protección e intervención en las edificaciones catalogadas**

Estas modificaciones afectan fundamentalmente al Título IV del PGOUSa (Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo), en el que se deberá precisar el alcance competencial de cada uno de los instrumentos de regulación de la Ciudad Histórica, incorporando de manera expresa las relaciones entre el Plan de Gestión, el Plan General y el Plan Especial y los criterios de interpretación conjunta, a fin de clarificar su procedimiento de aplicación.

Asimismo, es en este título donde se recogerán como determinaciones las propuestas del Plan de Gestión en materia de catalogación, así como las determinaciones referentes a los criterios de intervención en los entornos de Bienes de Interés Cultural, homogeneizando de este modo para todo el conjunto urbano el marco regulador de protección del patrimonio catalogado que será recogido en el PECH.

Ajustar algunas **condiciones particulares de edificación**

Estos ajustes tienen por objeto la coordinación de la regulación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico con las previstas por el PGOUSa para dicho ámbito, y en algunos casos su extensión, siguiendo los criterios de este Plan de Gestión, a todo el ámbito de la Ciudad Histórica. Estas modificaciones afectarán particularmente al Título VI del PGOUSa (Normas Generales de edificación) y se concretan en:

- A) Incorporar la **prohibición expresa de modificación del parcelario histórico** (agregaciones y segregaciones), tal y como establece la legislación vigente en materia de patrimonio cultural para los ámbitos declarados Bien de Interés Cultural, a fin de garantizar su preservación.
- B) Se recomienda **matizar y precisar las condiciones de medida de la altura máxima de la edificación**, y en particular la posibilidad de aplicación de banqueros para la determinación de la misma, en ámbitos del Conjunto Histórico con diferencias de nivel significativas, o el ajuste de los criterios de construcción por encima de la altura del forjado de última planta que clarifique su interpretación.
- C) Con las **determinaciones arqueológicas** del PEPCH deberán minimizarse los impactos sobre el potencial patrimonio arqueológico, así como limitar los supuestos indemnizables por hallazgos sobrevenidos, pudiendo incorporarse condiciones particulares para situaciones excepcionales tendentes a la obtención de la titularidad pública de los espacios visitables para la ciudadanía en los casos de restos arqueológicos de interés.
- D) Se deberán incorporar **mecanismos para la evaluación del impacto visual** de determinados elementos singulares, como los torreones en esquina o los áticos, limitándose su uso –incluso prohibiendo– en determinados ámbitos donde puedan dar lugar a alteraciones negativas del paisaje urbano histórico, en los ámbitos no declarados de la Ciudad Histórica.

Precisar las **condiciones funcionales y estéticas** de la edificación

En la actualidad el ámbito del Conjunto Histórico cuenta con una regulación estética particularizada, aplicándose al resto del conjunto urbano por una regulación genérica. Esta situación implica que las actuaciones en el espacio de la Ciudad Histórica no declarados



expresamente BIC, y por tanto no afectados por esta normativa estética detallada, se rigen por los mismos parámetros que edificaciones propias del ensanche, situación que puede dar lugar a disfunciones y propiciar la progresiva pérdida del carácter histórico de algunas áreas.

Es por ello que deberá desarrollarse una normativa formal y funcional particularizada para estos ámbitos de la Ciudad Vieja no incluidos dentro del Conjunto Histórico, que considere las particularidades del ámbito. En tanto no se redacte esta normativa específica, se recomienda aplicar sobre este ámbito unos criterios generales de intervención que garanticen la integración de las nuevas edificaciones y la preservación de los tejidos tradicionales. Estos criterios podrán ser análogos a los establecidos por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico para las intervenciones en el ámbito declarado, matizados de acuerdo a la casuística particular de cada tejido urbano. Esta precisión normativa tiene por objeto hacer efectivo el mandato del PGOUSa de “salv guarda de la ciudad” expuesto en su Sección Sexta (Condiciones estéticas), de manera particularizada para aquellos ámbitos de valor histórico reconocidos por este Plan de Gestión, cuenten o no con declaración formal expresa.

La regulación estética abordará las condiciones de materiales, composición, volumen, y elementos de la edificación, así como los tipos de actuaciones permitidas, con particular atención a los siguientes aspectos:

- A) **Recoger expresamente en la normativa las condiciones de protección exigidas por la legislación vigente** en materia de patrimonio cultural y, por tanto, de obligado cumplimiento. Si bien su no plasmación en el instrumento urbanístico no exime de su cumplimiento, su reflejo explícito en la normativa contribuirá a clarificar las condiciones de intervención en la ciudad, facilitando su interpretación. Cuestiones como las limitaciones en la alteración del parcelario, la edificación disonante, la integración de las nuevas actuaciones o la prohibición del uso de imitaciones de los materiales y acabados constructivos son aspectos que deberían incorporarse expresamente tanto en el PGOUSa como en el PEPCH.
- B) Disposición de **instalaciones en fachada de la edificación**, que deberá limitarse en todo el ámbito de la Ciudad Histórica. Podrá desarrollarse una regulación específica para instalaciones en las que sea preciso disponer de elementos en fachada, a fin de garantizar su integración en la edificación, tales como los equipos de ventilación y aire acondicionado, cuyas condiciones deberán coordinarse con las que prevea el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

Ratificar la imposibilidad, excepto casos puntuales muy justificados, de realizar cambios en las alineaciones existentes en el Conjunto Histórico y proponer que las modificaciones de alineaciones en el resto del ámbito del Plan de Gestión se limiten a lo imprescindible.

- C) Se deberán **precisar las condiciones formales de rótulos, carteles y placas** en fachadas; o las que se refieren a las características y disposición en vía pública de los kioscos y mobiliario urbano, particularmente en el ámbito del Conjunto Histórico, y extensibles matizadamente al resto del ámbito del Plan de Gestión. Asimismo se deberá abordar una regulación de los puestos ambulantes e instalaciones provisionales similares.
- D) Además de las condiciones de los proyectos de edificación, se deberán abordar las referentes a los **proyectos de urbanización o a la disposición de instalaciones urbanas** (cables, antenas,...) aplicando a todo el ámbito de la Ciudad Histórica las condiciones formales y las determinaciones que prevea el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico para el ámbito declarado BIC.

Ajustar algunas de las **condiciones generales en función del uso**

La regulación normativa de los usos en el PGOUSa habilita, con carácter genérico, algunos supuestos cuya aplicación, si bien resulta poco probable sobre las parcelas de la Ciudad Histórica por sus particulares características, no se encuentran expresamente limitadas. Se considera que algunos de estos supuestos deberían ser prohibidos expresamente desde la normativa urbanística, tales como:

- A) El **régimen especial de vivienda unifamiliar** de “conjuntos de viviendas con zonas comunes”, no debería ser autorizado en todo el ámbito del Plan de Gestión. Se posibilitará el mantenimiento de las viviendas existentes pero no se autorizará la promoción de actuaciones que tengan por objeto la reproducción de esta tipología, al no considerarse propia del tejido histórico.
- B) Se deberían matizar las condiciones para la consideración de una nueva vivienda como exterior, adaptándolas a las características de un tejido histórico. En cualquier caso, para nuevas viviendas, y a fin de garantizar la calidad de las mismas, esta condición solo se debería obtener tomando como referencia la apertura de las estancias al espacio público (espacio libre público o vía pública), no debiendo considerarse por tanto **vivienda exterior** la que recibe luces exclusivamente a través de patios interiores. salvo, con carácter excepcional y justificado, cuando las condiciones de parcela hagan inviable la promoción de viviendas con fachada a vía pública.

- C) Se deberán incorporar a la Ordenanza de Espacios Libres de uso privado las limitaciones que sean precisas para la conservación de jardines, huertos y arbolados que sean de interés. Esta condición es esencial para garantizar una adecuada preservación de elementos singulares como los jardines privados, muchos de ellos arbolados, pero también para definir mejor en las parcelas de la Ciudad Histórica las relaciones entre lo edificado y no edificado.

Incorporar **precisiones en las Ordenanzas de Edificación**, a partir de la delimitación de Áreas Homogéneas

El PGOUSa define a través de sus ordenanzas (Título VIII, Normas Específicas del Suelo Urbano) las condiciones particulares de edificación para cada una de las tipologías edificatorias, incluidas las del ámbito del Conjunto Histórico. La concurrencia sobre este ámbito de varias regulaciones normativas, del PGOUSa y del PEPCH, así como de condiciones generales y particulares, siempre es susceptible de generar confusiones en su interpretación. Se hace por ello preciso incorporar en todos los instrumentos urbanísticos un epígrafe que clarifique la prevalencia de unas condiciones sobre otras, que podrán ser diferentes según los ámbitos, y **defina con precisión la interpretación** en caso de identificarse contradicciones. No obstante a lo anterior, y a fin de minimizar estas situaciones, se recomienda simplificar los contenidos de las normativas generales y particulares a fin de evitar dobles regulaciones de algunos parámetros urbanísticos.

Desde el punto de vista del desarrollo de las ordenanzas propiamente dichas, la correspondiente al **Conjunto Histórico**, de aplicación general sobre el ámbito declarado BIC, podrá ser precisada para incorporar matices particulares de aplicación –usos, estéticas,...-- por zonas de tejido homogéneas.

- A) En relación a las zonas libres de uso y dominio privado, se considera necesario precisar y ajustar sus diferentes tipologías. Con carácter general, debe abordarse la casuística específica de los huertos y jardines privados urbanos, así como de los claustros y patios históricos, que deben ser objeto de protección estricta como parte integrante de la identidad urbana.

Asimismo, deberían matizarse las condiciones de uso, dimensión, actuaciones,... sobre las zonas libres de los interiores de parcela y, en el caso de los ámbitos exteriores al Conjunto Histórico, de los patios de manzana.

- B) En el caso de ordenanzas que no tengan directa aplicación sobre el ámbito del Plan de Gestión (tejido urbano privado -2, 3 y 4-), si bien no se considera preciso la incorporación de cambios generales, sí se recomienda evaluar la posibilidad de incorporación de medidas particulares para aquellas actuaciones que tengan lugar en el ámbito próximo a la Ciudad Histórica, con relación directa con la misma –visual, funcional,...—, a fin de garantizar una adecuada integración de los tejidos históricos y renovados.



II.a.4. Mantenimiento y conservación de la Piedra de Villamayor

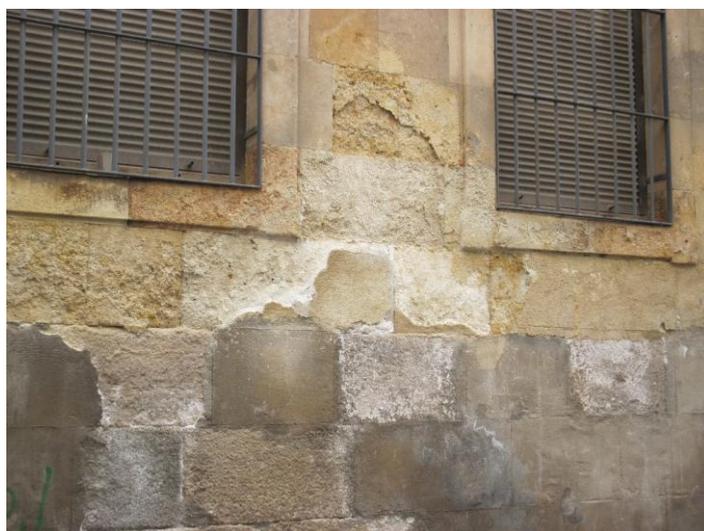
Fijar criterios para el tratamiento y limpieza de la Piedra de Villamayor en los monumentos y edificios; determinación de patologías y aplicación de pautas preventivas para su conservación.

La Piedra de Villamayor, con la cual están contruidos -prácticamente en su totalidad- los edificios históricos de la ciudad, por sus características se encuentra afectada por una serie de factores externos.

Los estudios y la experiencia permiten conocer fácilmente las relaciones causa – efecto siendo el agua el principal agente destructor, especialmente cuando la humedad se convierte en permanente (paramentos situados al norte, entornos fuertemente urbanizados, riegos y vadeo continuos, etc). Los resultados son la disolución o arenización de la roca, la aparición de líquenes y la eflorescencia de sales.

La erosión del viento y de la lluvia, en lugares desprovistos de protección, también afectan a la conservación de la piedra y de la labra en primer lugar. Mientras que la exposición a diferentes presiones o temperaturas contribuye a disgregar la roca en trozos de menor tamaño; lo que se conoce como meteorización física.

El Plan de Gestión, sensible con este grave problema para la conservación futura de los edificios de Salamanca, su fábrica original y el mantenimiento íntegro de las características de la piedra, valora como necesario el establecimiento de una serie de prácticas que eviten efectos indeseados e irreparables, desde la prevención a la posterior limpieza y restauración, extensible a todo tipo de arquitectura integrada en su ámbito que configura el paisaje histórico urbano.



II.b. El paisaje/ambiente como herramienta de control de la conservación del bien, tanto externo como interno

Se definen una serie de indicaciones, actuaciones y medidas de control para la mejora del sistema de conjuntos urbanos patrimoniales (con sus elementos menores y espacios libres asociados) y para el control de la transformación, entendidos como una secuencia articulada de acciones en las diversas áreas homogéneas del tejido tradicional y en los “elementos urbanos reguladores”, combinando dispositivos de regulación normativa con propuestas de actuación e intervención espacial, tanto internas como externas al ámbito definido de la Ciudad Vieja de Salamanca.

II.b.1. Definición de los “valores paisajísticos de la Ciudad Vieja y su dimensión patrimonial”, desde su percepción externa y desde su identidad cultural, atendiendo a su contexto territorial “histórico” y a su imaginario cultural – patrimonio intangible-

Este capítulo recoge las propuestas de protección del paisaje de Salamanca, a partir de su reconocimiento desde un encuadre territorial “histórico”, y atento a sus valores tanto perceptivos –externos- como intrínsecos de su condición cultural –el paisaje exterior como hito cultural-. Estos aspectos se traducen en el Plan de Gestión en una serie de medidas reguladoras de protección de las visiones desde y hacia la Ciudad Vieja orientadas a la preservación paisajística, que a través de su delimitación espacial deberán ser incorporadas a los instrumentos de ordenación reglados correspondientes (PGOU Sa, PEPCH) En relación con el paisaje urbano, se plantean los valores del grosor histórico y la identidad cultural de la Ciudad Vieja de Salamanca, con su potente imaginario cultural, y su rico acervo de patrimonio intangible. El Plan de Gestión reconoce estos valores y elementos caracterizadores “inmateriales”, como sustento de diversas propuestas y estrategias de dinamización y puesta en valor y para la definición de herramientas de promoción cultural y monitorización de efectos.

Mediante la herramienta comprensiva del paisaje se trata de poner en relación los valores culturales –perceptivos y simbólicos- de la Ciudad Vieja de Salamanca, con su dimensión ambiental, para definir medidas de conservación de dichos valores basadas en la regulación de los usos y las transformaciones urbanas.

La redefinición con precisión de las redes y sistemas de los espacios públicos, como soporte estructural del conjunto urbano que integra toda la Ciudad Vieja, debe permitir el juego de cartografiar algunos de sus componentes simbólicos e inmateriales –*lo que vemos fundado en aquello que no vemos...*-, para evaluar y regular con mayor conocimiento aspectos funcionales como la accesibilidad (a los grandes conjuntos monumentales, a determinados servicios urbanos, de los residentes...), o factores de la movilidad susceptibles de replantearse de forma más sostenible (autobuses y autocares, extensión de peatonalizaciones flexibles o de convivencia...).

II.b.1.1. Un sistema urbano en expansión acentuando una centralidad histórica

La ciudad de Salamanca supone hoy un agregado urbano muy dinámico que se extiende por su término municipal y conecta con otros núcleos de municipios adyacentes –Santa Marta de Tormes, Cabrerizos, Doñinos, Aldeatejada, Villares, Villamayor, Terradillos, Carbajosa de la Sagrada, Carrascal, Arapiles – Las Torres...-, apoyado en un complejo de infraestructuras de transporte muy potenciado por las Rondas de circunvalación y la conversión en autovía de algunas carreteras –Madrid, Valladolid, Portugal, Zamora, Cáceres...-.



Urbanizaciones residenciales de baja densidad, grandes equipamientos y centros comerciales, grandes sectores de vivienda protegida, polígonos industriales, núcleos menores convertidos en barrios dormitorio de la ciudad central, han transformado fuertemente la estructura y la fisonomía territorial periurbana, en la que el conjunto de la Ciudad Vieja adquiere paradójicamente, en su peso y escala urbana menguante, una significación y representatividad mayor.

Así, la lógica de crecimiento y transformación urbanística de las últimas décadas, hacia la periferia en un sistema muy expansivo y deslocalizando población en los núcleos del alfoz, sobre el mismo esqueleto de infraestructuras territoriales (mejoradas más bien en la escala interurbana), han reforzado la centralidad tradicional, con los procesos colaterales de pendularidad, congestión y terciarización del centro y fuerte alteración paisajística y medioambiental del entorno de la ciudad.

En el centro del centro de ese sistema urbano se sigue destacando el conjunto monumental de la Ciudad Vieja, cabeza emblemática y a la vez corazón funcional de la ciudad y sus extensiones en el área funcional, que considerando a la almendra central formada por los bulevares y el río, aglutina la práctica totalidad de las actividades representativas (poderes y administración), terciarias y de servicios avanzados (financieras, comerciales, hostelería) y culturales (docencia universitaria, manifestaciones artísticas y culturales) que organizan el municipio.

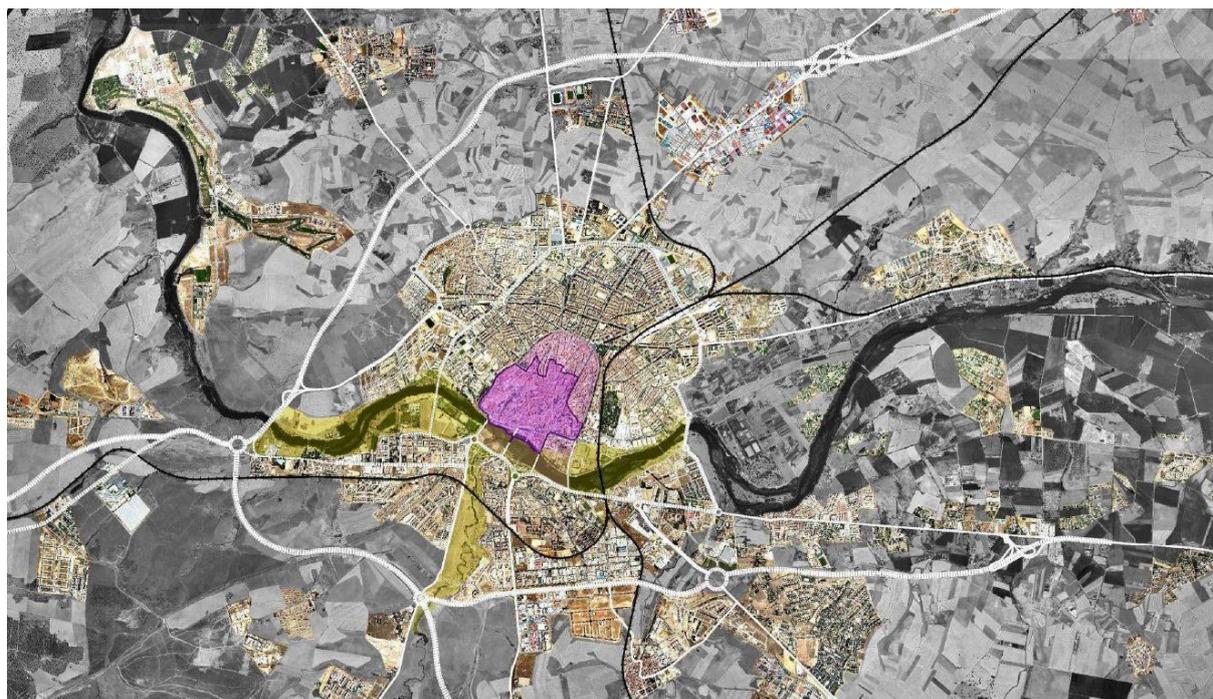


Imagen 12. Sistema Urbano de Salamanca y extensión supramunicipal

II.b.1.2. Paisaje urbano, espesor histórico e identidad cultural

Dentro de las condiciones del paisaje urbano de Salamanca adquiere una importancia particular, que debe ser considerada, la componente inmaterial y simbólica, esa construcción mental de la ciudad formada a partir de las tradiciones, pero también de la literatura, la fotografía, del cine..., hasta consolidar una identidad cultural propia. Una identidad que es mental, pero que se apoya directamente en lo visual y lo material.

Es por ello que resulta esencial para su mantenimiento reconocer los elementos, hitos y estructuras que sustentan esta identidad, protegiendo tanto su condición material como el relato asociado a los mismos, tarea en la que la difusión y comunicación adquieren un papel relevante. Pero este análisis, que denota el carácter cambiante del paisaje urbano y el imaginario colectivo, debe ser también una guía para articular la inevitable transformación urbana, regulando estos procesos y garantizando la permanencia de los repositorios de la identidad urbana



Imagen 13. Venancio Gombau: el puente de E. Estevan en construcción

II.b.1.3. Áreas de percepción y control paisajístico

Por las condiciones de la topografía del asentamiento –la ciudad de las tres colinas que cita Víctor Hugo en su poema- y de la estructura urbana, la Ciudad Vieja constituye un conjunto monumental, realidad física perceptible como conjunto de objetos o elementos materiales reconocibles y a su vez, es susceptible de considerarse como un mirador –secuencia compleja de miradores- y lugares de observación sobre su entorno.



Imagen 14. Perfil de Salamanca: visión lejana

Elementos como las redes de infraestructuras territoriales se convierten en miradores lineales no concebidos como tales, pero que al dirigir el acercamiento a la ciudad condicionan la percepción de la misma. Desde las mismas se percibe el skyline histórico e identitario de la ciudad, pero también algunas actuaciones en la periferia urbana no siempre adecuadamente resueltas.

Los puntos de visión más relevantes se sitúan, particularmente, en el sur de la ciudad, siendo también las perspectivas más controladas y las que mejor definen una identidad urbana muy ligada también al río Tormes, que se desdibuja en el acercamiento desde el norte. En el plano adjunto –Plano IA 12- se señalan los puntos en los que sobre el recorrido en vehículo por el viario, emerge desde el exterior la visión reconocible del conjunto monumental, subrayando los tramos del viario sobre los cuales se mantiene esta vista.

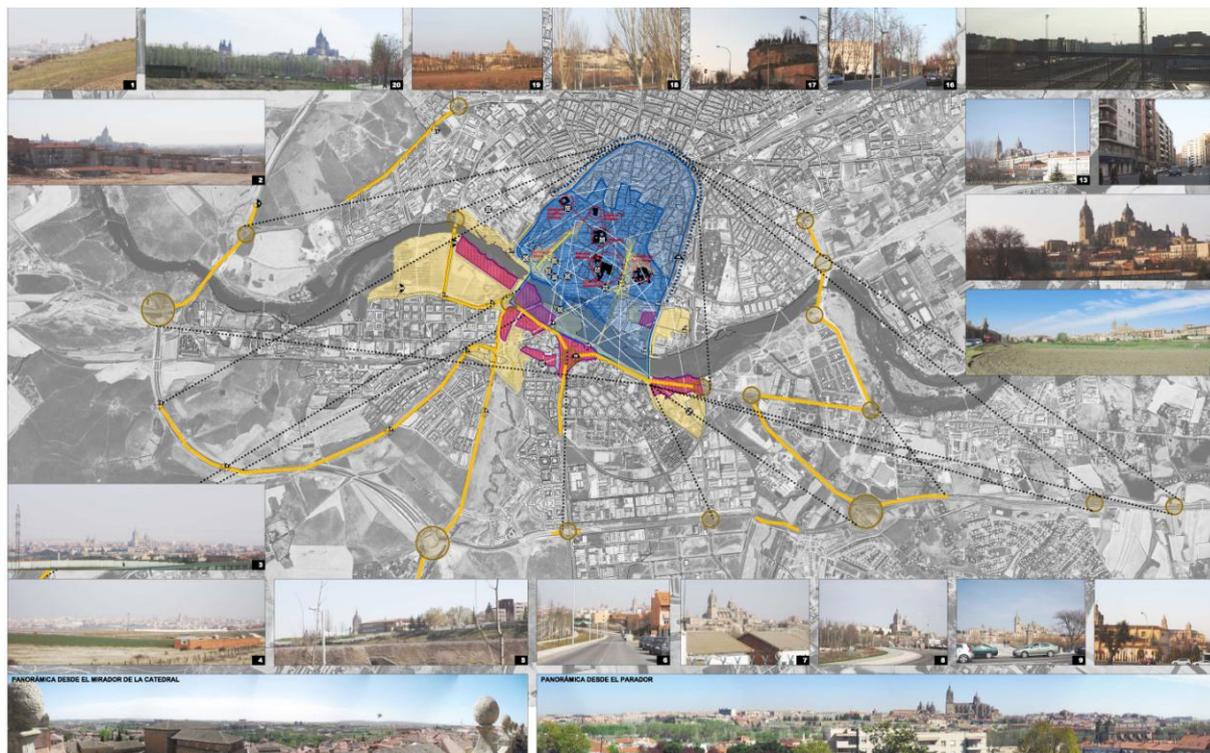


Imagen 15. Análisis de Percepción visual de la Ciudad Histórica en una aproximación territorial externa

Por otro lado, en el Conjunto Histórico existen algunos miradores específicos, construidos -o convertidos en tales desde la utilización “turística” de los edificios y espacios monumentales- y otros muchos “fortuitos”, esto es, espacios libres, públicos y privados, desde los que es posible la visión de un panorama externo, hacia afuera del Conjunto Histórico, básicamente hacia el sur, por la apertura espacial hacia el río.

Cobran así importancia algunos puntos de observación –miradores- destacados (Jardín de Calixto y Melibea, Alcázar de S. Juan, Parador de turismo, Campo de Tiro...-, principalmente situados en promontorios o “atalayas” de los edificios y conjuntos monumentales – ocasionalmente coincidentes con algunos hitos visuales señeros como La Clerecía, la Catedral o el cerro de S. Vicente-, y las zonas de la Ciudad Vieja y su entorno inmediato directamente perceptibles desde ellos.

El listado de miradores preferentes señalados por el Plan de Gestión, como enclaves de visibilidad privilegiada hacia otras zonas o lugares de la Ciudad Vieja, incluye:

1. Cerro de San Vicente
2. Torre de la catedral Nueva
3. Clerecía
4. Jardines de Calixto y Melibea
5. Mirador del Alcázar de San Juan
6. Paseo de la Ribera del Puente
7. Campus universitario
8. Puente romano
9. Parador Nacional
10. Iglesia Nueva del Arrabal
11. Campo de Tiro
12. Torre del Marqués de Villena
13. Jardines de la Merced

Obedeciendo a la estructura física del lugar, en especial a la topografía, las vaguadas que generan hacia el río los arroyos, la vaguada de la Palma y la prolongación de San Pablo, por el frente de San Esteban, hasta el actual Paseo del Rector Esperabé, constituyen “corredores” visuales destacables, por su configuración y apertura espacial, como penetraciones interiores al recinto histórico de gran visibilidad.

Especializando las zonas del entorno de la Ciudad Vieja desde las que es posible una visión de los elementos más reconocibles constitutivos del perfil histórico monumental, a las que se denomina “áreas de visibilidad preferente” y superponiendo sobre ellas áreas que son visibles desde diversos puntos de la Ciudad Histórica, podemos encontrar como intersección de las mismas, unos **ámbitos de “intervisibilidad”**, que deben ser consideradas las zonas de mayor fragilidad paisajística potencial, y que por ello deben ser objeto de una particular protección, controlando sus posibles transformaciones.

En estos lugares localizados de visión preferente, lejana y cercana a la Ciudad Vieja, el Plan de Gestión recomienda una regulación de las actuaciones que constituyan alteraciones o impactos sobre la percepción volumétrica y la visión de la Ciudad Histórica, incluyendo espacios visualmente vinculados exteriores al municipio salmantino.

En cuanto a la protección de los valores y cualidades ambientales caracterizadoras del paisaje urbano interior a la Ciudad Vieja, se fomenta desde las propuestas de actuación y las herramientas de protección y conservación del Plan de Gestión –catalogación, entornos de protección, normativa para “Conjuntos Reguladores”...-, la continuidad perceptiva del sistema de Espacios Libres. Se trata de asegurar la protección de la “imagen urbana” histórica, desde una perspectiva propositiva, entendida como una secuencia articulada de espacios libres, públicos y privados, asociados a elementos y conjuntos monumentales a potenciar (plazas, jardines, claustros, huertas y caminos...).

Se plantea en el Plan de Gestión una propuesta integradora de redes de recorridos –esquema-, trazado que conecta todos los BICs y sus entornos de protección delimitados, como sistema visualmente conectado, base de posibles extensiones y conexiones con otros sistemas de recorridos y redes temáticas –Arquitecturas por estilos / épocas, Jardines y claustros, Parroquias y Conventos, escenarios históricos...-. Se busca articular los ámbitos vinculados a conjuntos visuales homogéneos con la protección específica de los recorridos y los espacios de transición.

A partir de la localización de los lugares, puntos y corredores de visión preferente de la Ciudad Vieja y de la delimitación de las áreas de intervisibilidad en el análisis de percepción paisajística, se definirán una serie de medidas de control de la transformación de esos espacios, orientadas a la preservación de las condiciones de percepción visual tanto hacia la Ciudad Vieja como de las vistas desde la misma. Estos diferentes ámbitos delimitados de protección y control paisajístico son grafiados en el plano O 05 del Plan de Gestión.



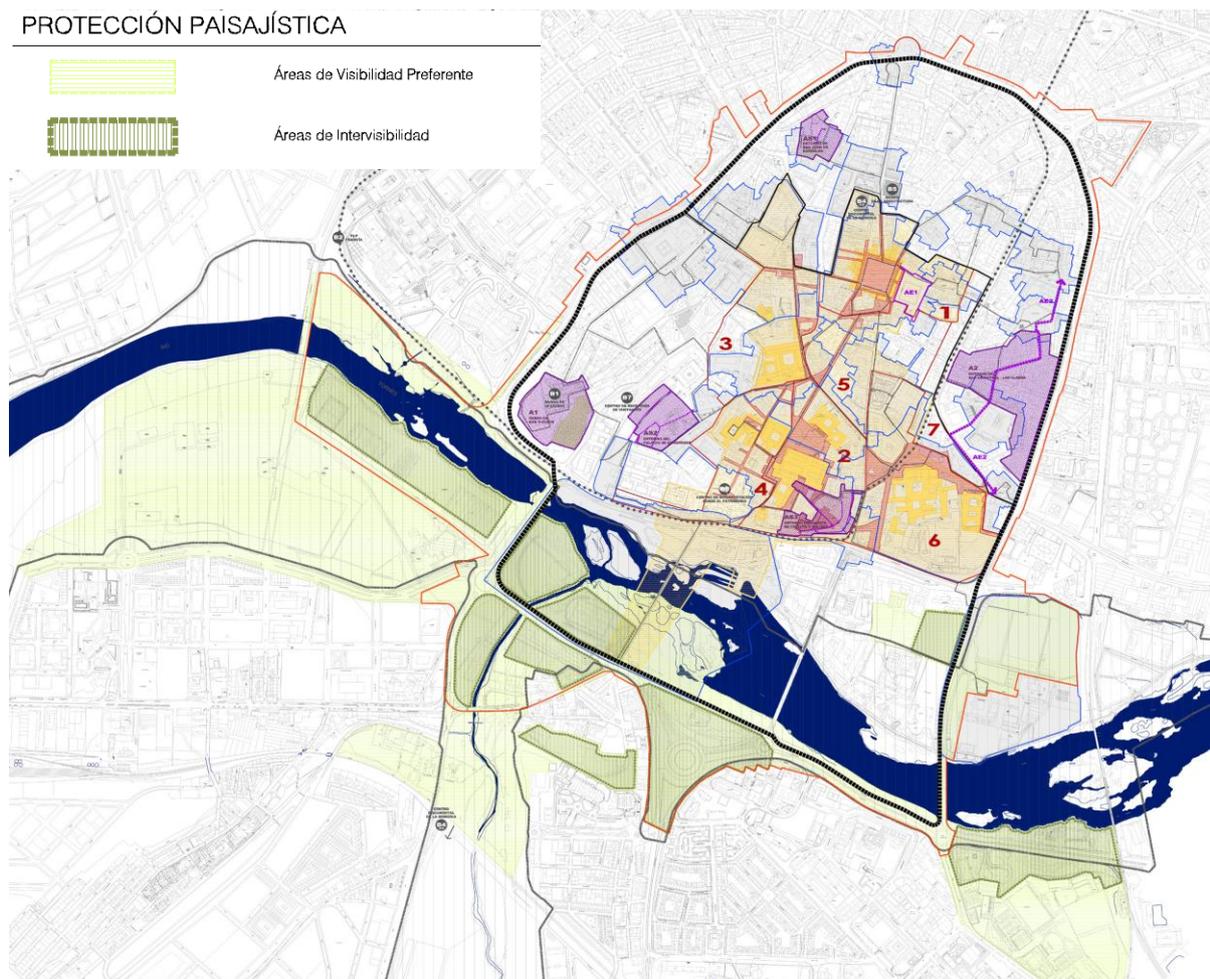


Imagen 16. Plano de Propuestas y Actuaciones Estratégicas en el que se grafían (en verde) los ámbitos de protección paisajística –áreas de visibilidad preferente y de intervisibilidad

La generación de modelos tridimensionales –maqueta digitalmente manipulable- debe convertirse en una herramienta valiosa para la evaluación y regulación de las transformaciones de la imagen urbana, enfocados al control de su preservación figurativa –envolvente volumétrica, protección de hitos y visuales preferentes...-. La utilización de estas herramientas como útiles para la monitorización y verificación permanente de las actuaciones y transformaciones surgidas en la Ciudad Vieja, es una de las propuestas del Plan de Gestión, dirigida al utillaje que gestione la oficina del Plan.

A partir de este análisis del paisaje urbano y de los objetivos planteados, encaminados a la protección y valorización del paisaje histórico, desde el Plan de Gestión se definen pautas y mecanismos de regulación específicos para diferentes espacios, cuyo control y seguimiento deberá ser ejercido por el Órgano en materia cultural que corresponda, tales como:

- Criterios de regulación de usos y edificaciones en las zonas de intervisibilidad.
- Control volumétrico: incidencia de visuales y alteración del reconocimiento de los hitos característicos del perfil.
- Control de imagen: color, señales y brillos, materiales...
- Control ambiental: limitación de emisiones, preservación del carácter natural...

Por otro lado, la calidad ambiental propia de algunos espacios dentro de las áreas de “amortiguamiento” unida a su cualidad paisajística, en particular las vinculadas al espacio del Tormes, hacen necesaria una protección más intensa ante procesos de transformación, procurando además que las actuaciones sobre estos espacios contribuyan a la continuidad del sistema de espacios libres mayoritariamente públicos. Las propuestas y determinaciones planteadas en los trabajos del Plan Especial de Protección del Río Tormes y Arroyo del Zurguén –zonificación, sendas y recorridos, carril-bici, tratamiento de la vegetación...-, promueven estos criterios en su ámbito de competencia y una serie de acciones cuyo desarrollo recomienda el presente Plan de Gestión.

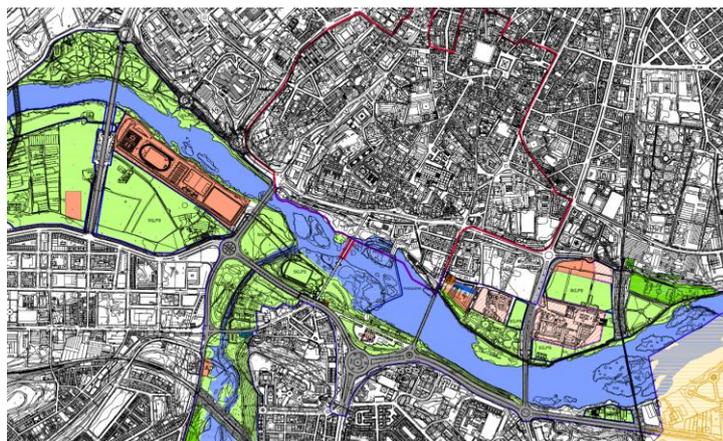


Imagen 17. El Plan Especial del Río Tormes y Arroyo del Zurguén, que recoge las zonas y afecciones del Dominio Público Hidráulico.

II.b.1.4. Propuestas para la Protección Paisajística

En todas las actuaciones, obras de edificación, urbanización o instalaciones que se desarrollen en cualquiera de los ámbitos recogidos en el plano de Áreas de Protección Paisajística (PG O5), se recomienda aplicar los siguientes criterios para que sean incorporados a los instrumentos de planeamiento que afecten a estos ámbitos cuando sean redactados (PEPCH) o modificados (PGOUSA) en aquellos aspectos que les sean de aplicación.

Estas recomendaciones se extienden también a los municipios colindantes para cuando se redacten, modifiquen o revisen sus propios instrumentos de planeamiento en las zonas afectadas.

1. Criterios de regulación de usos y edificaciones en las zonas de intervisibilidad

En las zonas delimitadas por su condición de intervisibilidad – grafiadas en el plano PG 0 05—, doble visibilidad hacia y desde el recinto histórico de la Ciudad Vieja, no deberá autorizarse la implantación de nuevos usos o edificaciones susceptibles de generar impactos visuales o medioambientales negativos sobre el espacio urbano.

A tal efecto se deberán restringir especialmente en estas áreas los usos productivos, los extractivos, los grandes equipamientos comerciales y centros de ocio, o las infraestructuras pesadas de transporte de energía, comunicaciones o tráfico, así como sus áreas e instalaciones de servicios. Los usos y las edificaciones residenciales y dotacionales seguirán los criterios de los siguientes apartados, y en todo caso, se limitará con carácter general su altura, salvo excepciones justificadas, a la previsión recogida en los trabajos del Plan Especial del Río Tormes. Se recomienda en este sentido una altura máxima general de dos plantas (B+I).

Asimismo, se fomentará el desarrollo de actuaciones de tratamiento de la vegetación, jardinería y plantaciones, de acuerdo a los criterios del Plan Especial del Río Tormes y del Arroyo del Zurguén.

2. Criterios de control volumétrico: incidencia de visuales y alteración del reconocimiento de los hitos característicos del perfil

Estos criterios, de carácter indicativo, tienen por objeto evitar cualquier alteración figurativa del perfil de la Ciudad Vieja en su visión externa, verificando con detalle las potenciales transformaciones en la percepción visual potencialmente generadas por nuevas actuaciones edificatorias o actividades.

En las áreas de protección paisajística externa a la Ciudad Vieja de Salamanca, delimitadas por su visibilidad preferente hacia la Ciudad Histórica, y representadas en el plano PG O 05, se regularán las nuevas edificaciones e instalaciones a implantar, procurando limitar su volumetría de manera que no altere la percepción visual lejana del recinto histórico –siempre de forma complementaria a las limitaciones de los criterios del apartado anterior para las áreas de intervisibilidad-. Deberá justificarse que las nuevas construcciones previstas en los instrumentos de planeamiento que se tramiten no afecten negativamente, desde cualquier punto de las áreas de visibilidad definidas, la percepción reconocible del perfil monumental de la Ciudad Vieja, configurado y caracterizado por los hitos monumentales más relevantes, coronaciones, cúpulas, torres y espadañas.

Las áreas de visibilidad preferente en las que se recomienda aplicar estos criterios restrictivos se extienden en los corredores de visión y nodos focalizados en el plano de percepción visual, corredores y puntos de visión integral actualmente reconocible de la Ciudad Histórica, desde una aproximación lejana. Para el seguimiento de estas pautas de control volumétrico se recomienda el desarrollo de herramientas específicas, como las modelizaciones tridimensionales –maqueta virtual- propuestas desde el Plan de Gestión, que permitirán comprobar con el apoyo de nuevas tecnologías y de forma sencilla, la preservación de las vistas tradicionales de la ciudad histórica, componente cultural sustantivo en el caso salmantino.

3. Criterios de control de imagen: color, señales y brillos, materiales

De forma particular, todas las edificaciones e instalaciones que se desarrollen en los ámbitos de las áreas de visibilidad preferente (además, por supuesto de las zonas de intervisibilidad), observarán unas condiciones formales y materiales que eviten distorsiones perceptivas del paisaje o agresiones visuales sobre la imagen actual de la Ciudad Vieja en su contemplación externa o interna –miradores señalados-.

En este sentido deberán ser objeto de regulación específica las condiciones materiales, cromáticas y estéticas de las nuevas edificaciones, evitando contrastes o efectos distorsionadores de la imagen urbana tradicional. Este criterio debe hacerse extensivo a las actuaciones sobre el espacio público (condiciones de urbanización), en las que se deberán incluir también medidas relativas a la contaminación lumínica, acústica,...

Asimismo deberá desarrollarse una regulación detallada de los elementos de señalización, publicidad, rótulos..., estableciéndose una serie de criterios de adecuación ambiental que eviten posibles alteraciones significativas o impactos negativos sobre la percepción del paisaje urbano. Esta regulación deberá ser particularmente exigente con los elementos publicitarios, controlándose el uso de cualquier forma de publicidad estática en las áreas de visibilidad acotadas en plano.



4. Criterios de control ambiental: limitación de emisiones, preservación del carácter natural...

Se fomentará que las actividades urbanas que se desarrollen predominantemente en las áreas de protección paisajística no deterioren la calidad medioambiental, en especial en los valiosos espacios libres naturales que constituyen la ribera del Tormes, el arroyo del Zurguén y las laderas de la orilla sur vinculadas, en tanto que la calidad del aire, el silencio – o al menos el ruido moderado-, la frescura de la ribera, forman también parte intrínseca del carácter de estos espacios periurbanos, y el atractivo de los mismos y sus valores paisajísticos asociados a la ciudad histórica, van ligados a la vegetación y condiciones del medio físico.

Mantener el carácter natural o no urbanizado de estos espacios, con usos de parque o zonas mayoritariamente libres de la edificación y del tránsito viario, garantizará el disfrute ciudadano de estos espacios cualificados por sus valores paisajísticos vinculados a la Ciudad Histórica, y su preservación.

La calidad ambiental propia de estas áreas de “amortiguamiento” unida a su cualidad paisajística, hacen necesaria su protección ante procesos de transformación, procurando su continuidad como sistema de espacios libres mayoritariamente públicos. Desde estas directrices se recomienda el desarrollo de la secuencia de propuestas planteadas en el Plan Especial de Protección del Río Tormes y Arroyo del Zurguén –zonificación, sendas y recorridos, carril-bici, tratamiento de la vegetación...-, que promueve estos criterios en su ámbito de competencia.

Se promoverá el establecimiento de medidas de regulación dentro de las Ordenanzas Municipales, con propuestas específicas en los ámbitos del Plan de Gestión, para el control de emisiones a la atmósfera, incluyendo emisiones sonoras, lumínicas, químicas...que instrumenten acciones de prevención, control y corrección.

5. Criterios de control urbano

Se promoverá el establecimiento de medidas de regulación dentro de las Ordenanzas Municipales, con propuestas específicas en los ámbitos del Plan de Gestión, para el control de la utilización del espacio público y sus usos, la carga y descarga, etc., dada su afección al paisaje urbano y a la convivencia, que instrumenten acciones de prevención, control y corrección.

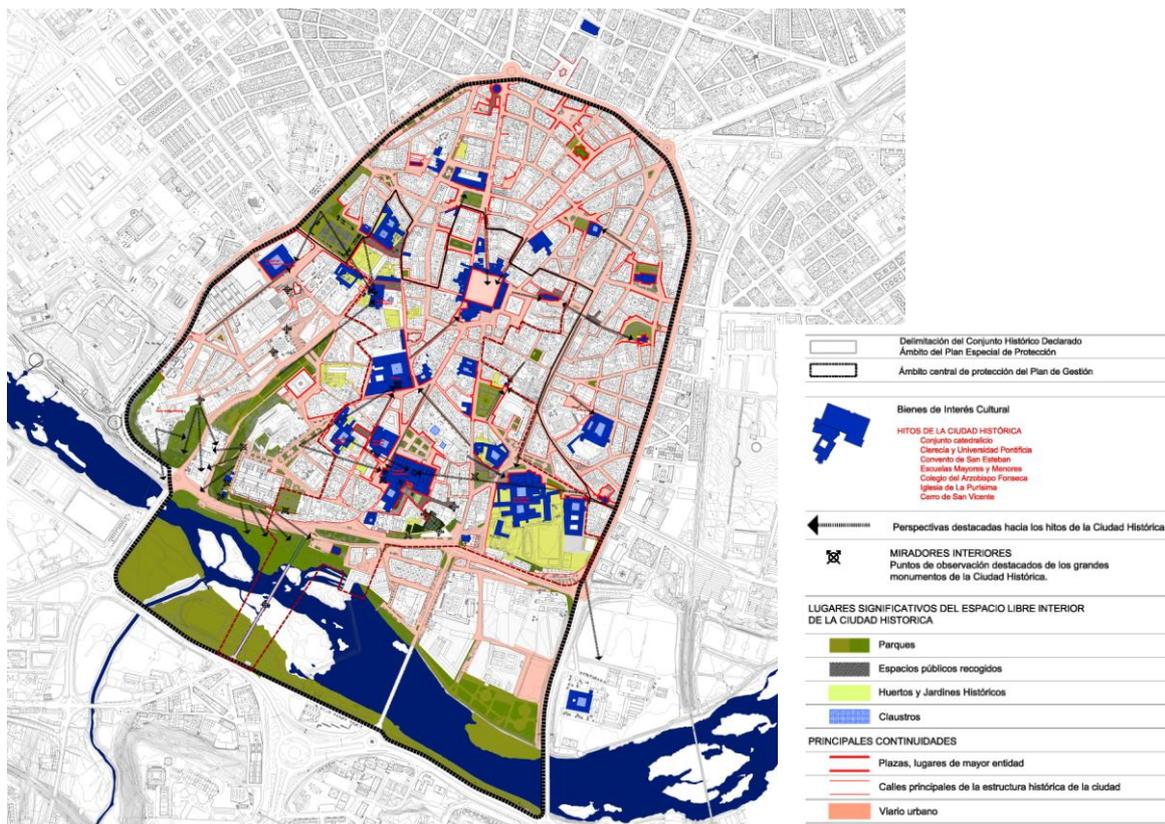


Imagen 18. Ventana del plano de Percepción visual de los espacios interiores

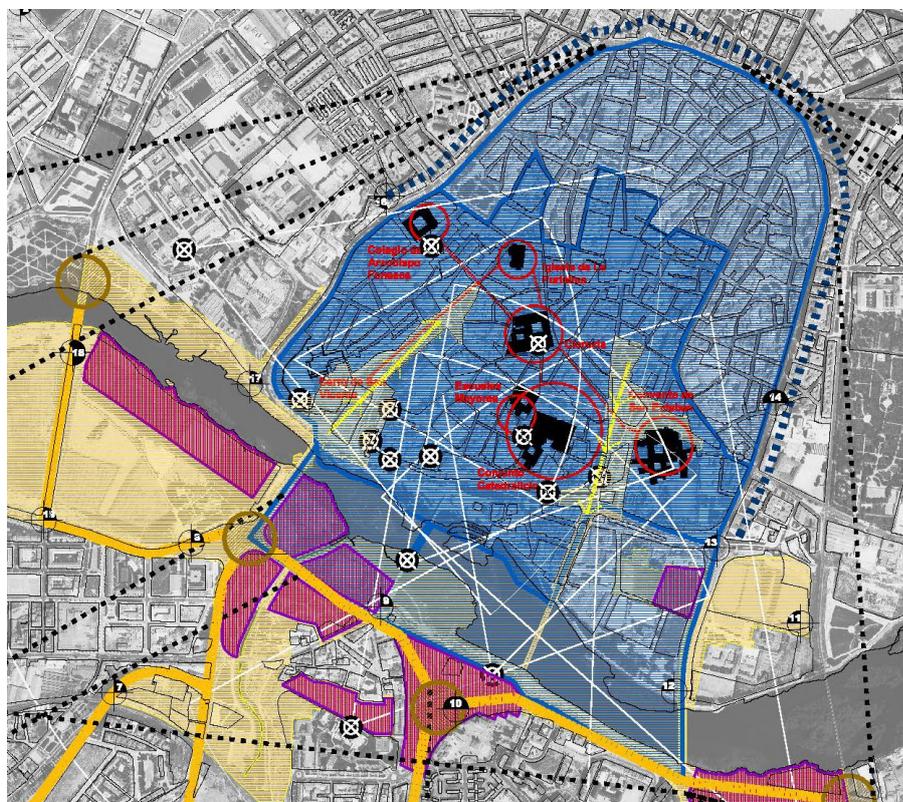


Imagen 19. Ventana del plano de Protección Paisajística

II.b.2. Delimitación de “áreas homogéneas del tejido urbano” tradicional

El Plan de Gestión ha delimitado una serie de Áreas Homogéneas del tejido urbano en su ámbito, a partir de la síntesis del diagnóstico, 5 zonas, con algunos solapes, a los que se añade por su complejidad e imbricación singular con varias de ellas, el conjunto de la Plaza Mayor. Sobre estas áreas, diferenciadas a partir del reconocimiento de homogeneidades / heterogeneidades zonales por usos, densidades, estructura y morfología urbana, se han definido a nivel de manzana unas áreas que permiten definir unos “perfiles funcionales” de la vida urbana en cada área, que deben servir de soporte a la regulación de usos, edificación, espacios libres y la gestión de la movilidad.

Las cinco áreas diferenciadas son:

1. El centro urbano incluyendo el entorno de la Plaza Mayor, desde San Marcos hasta San Julián y las Úrsulas
2. El conjunto Monumental con las Catedrales, la Universidad y San Esteban
3. Este de la Gran Vía, desde Santa Clara a Sancti Spiritus
4. Del cerro de San Vicente hasta Fonseca
5. Los arrabales del Tormes

Mención especial requiere el espacio de la Plaza Mayor, el complejo corazón urbano de excepcional valor que, con sus espacios aledaños, funciona en realidad como pieza de intersección entre las dos primeras zonas homogéneas definidas y su concentración de funciones y relevancia como centro urbano, social, representativo e institucional, exige unos criterios de planificación especialmente sensibles a modular sus alteraciones e impactos.

En particular, la concentración de usos y actividades urbanas (institucionales, administrativas, comerciales y de mercado, hosteleras y hoteleras, de ocio y esparcimiento...) en la Plaza y los espacios de su entorno inmediato, demanda una revisión del carácter de los espacios públicos y de su uso, en especial de la accesibilidad y las distintas movildades –peatonal, rodada privada y pública-.

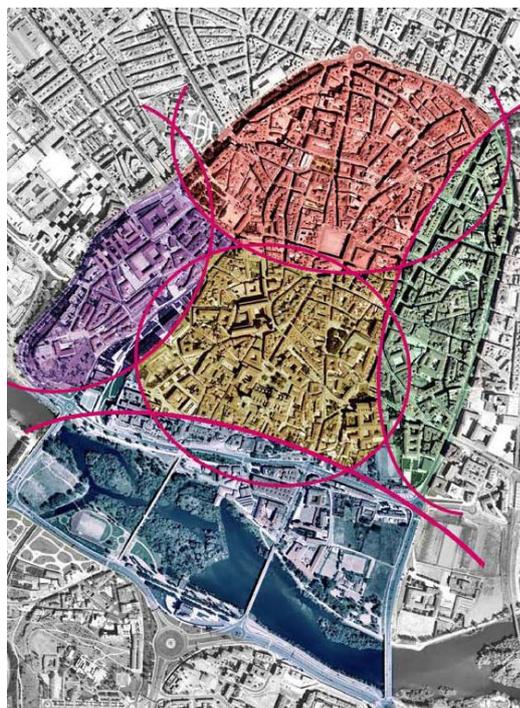


Imagen 20. Definición de áreas homogéneas

En estos “cuadrantes” interiores a la Ronda, se reconocen relativas homogeneidades internas, especialmente morfotipológicas y funcionales, que permiten plantear la aplicación de algunos criterios diferenciados para la regulación de usos (control del edificado) y de pautas para la utilización del espacio público y la movilidad interior (puesta en valor del espacio libre). Criterios que pueden ser la base para una regulación más precisa del ámbito del Plan de Gestión, y en particular del Conjunto Histórico, siendo la base sobre la que definir las propuestas de matización de las ordenanzas del PECH, tal y como proponía en su memoria vinculante el actual PGOUSa.

El Plan de Gestión propone, a partir de este diagnóstico urbano, que se estudie la posibilidad de incorporar algunos matices en la regulación de usos definida por el PGOUSa, y condiciones particularizadas para cada una de las 5 Áreas Homogéneas definidas, si así fuese preciso. Unas propuestas en las que debe cobrar una importancia central la caracterización de los espacios libres, públicos y privados, y que se orientan tanto a la preservación ambiental y del paisaje urbano interior, como a su gestión más preactiva, que habilite su revitalización y mejora.

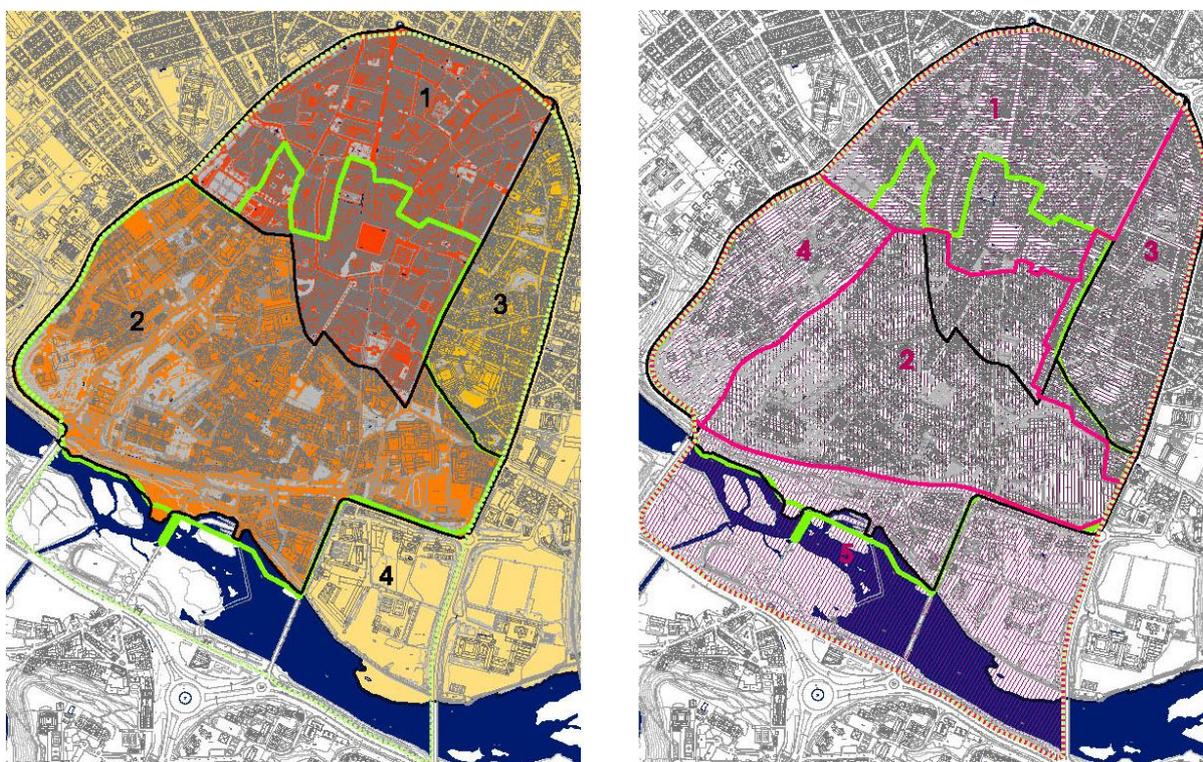


Imagen 21. Zonificación funcional (PGOUSA y Propuesta PG)

Asimismo, esta delimitación de Áreas Homogéneas debe sustentar la “adjetivación” de las condiciones de ordenanza del ámbito, con matizaciones específicas para los usos, precisando la propuesta reguladora del PGOUSa vigente (minuciosa y acertada) y algunas determinaciones para las condiciones formales / figurativas de edificación, en función de las homogeneidades morfotipológicas zonales. Estas regulaciones normativas funcionales – compatibilidad de usos y umbrales- se propondrán especialmente matizadas en el Conjunto Histórico, como determinaciones para el PEPCH.

Así, se considera necesario abordar con especial detalle el ámbito del Conjunto Histórico, en el que desde un análisis más pormenorizado se han identificado siete zonas con características edificatorias y urbanas diferenciadas, que se recomienda que se traduzcan en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en otros tantos subtipos para la Ordenanza Casco Histórico.

- Tipo 1. Casco Histórico: conjunto Plaza Mayor
- Tipo 2. Casco Histórico: conjunto Catedral
- Tipo 3. Casco Histórico: conjunto calle Compañía
- Tipo 4. Casco Histórico: conjunto calle Libreros
- Tipo 5. Casco Histórico: conjunto Rúa Mayor y calle San Pablo
- Tipo 6. Casco Histórico: conjunto San Esteban y Calatrava
- Tipo 7. Casco Histórico: conjunto Gran Vía

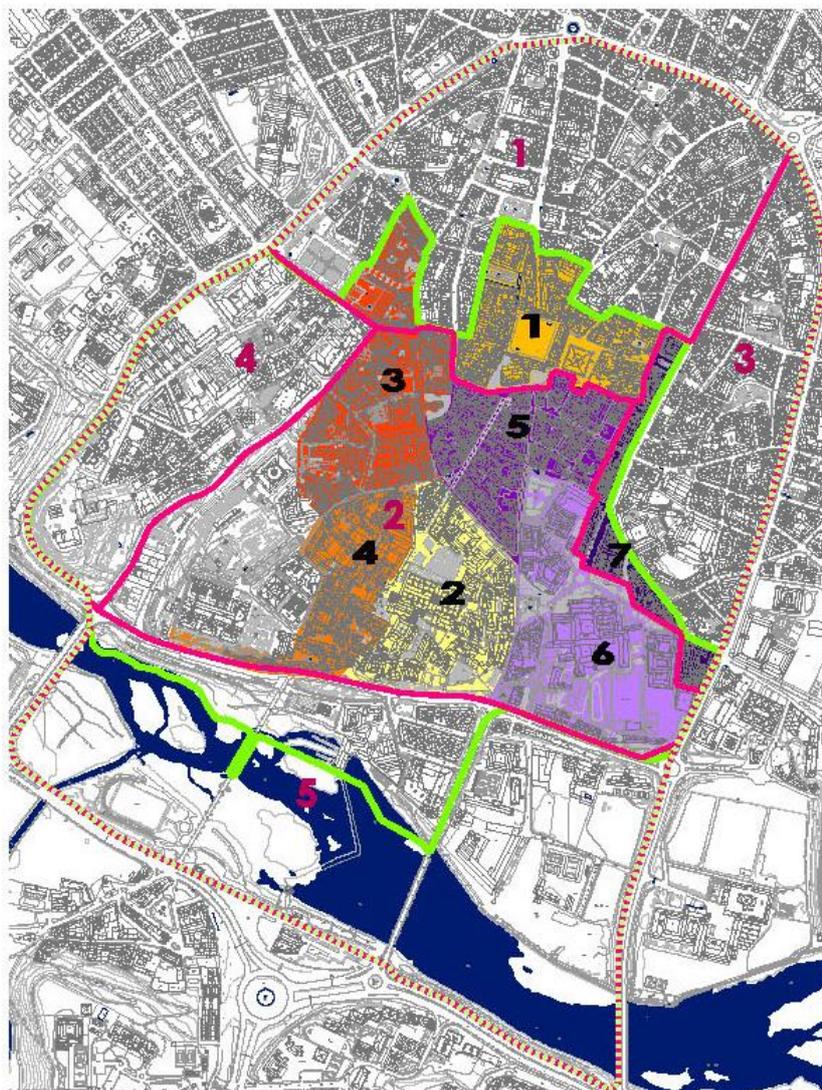


Imagen 22. Ámbitos de la Ordenanza Casco Histórico. Tramados en color se diferencian cada uno de los tipos de ordenanza, superponiendo la zonificación funcional propuesta (Zonas delimitadas y numeradas en rojo)

II.b.3. Definición de elementos urbanos concebidos como “conjuntos reguladores”

El Plan de Gestión subraya la definición de aquellos elementos urbanos con la función de protección del paisaje urbano interior, procurando significar la función de conjuntos, secuencias monumentales, calles/espacios públicos singulares o manzanas homogéneas, en los que existe una yuxtaposición consolidada de valores patrimoniales y ambientales por continuidad espacial.

Aunque el valor histórico y cultural de la ciudad no pertenece únicamente a ámbitos específicos, sino que es el resultado de la comprensión conjunta de todos los elementos, materiales e inmateriales, presentes en el sistema urbano, desde el punto de vista simbólico y de identidad, algunos espacios son, por sí mismos, representativos de los distintos modos de construcción de la ciudad. Se trata de algunas de las grandes estructuras históricas de la ciudad, repositorio fundamental de sus valores culturales y, específicamente de los Valores Universales Excepcionales que han supuesto la inscripción de la ciudad en la Lista de Patrimonio Mundial.

Se identifican y analizan pormenorizadamente las grandes estructuras históricas en la Ciudad Vieja, fundamento material y patrimonial del VUE otorgado, como centro de las propuestas de Protección y control del paisaje interior y su regulación –usos y funciones-. Se trata de articular las lógicas que definen la pertenencia de lo particular (parcelas) como parte significativa del conjunto, para basar la regulación de estos seis entornos urbanos significativos: Libreros, Rúa Mayor y Compañía, Plaza Mayor y Entorno, Catedrales y San Esteban – Calatrava.

Estos conjuntos urbanos “reguladores” suponen, como piezas constitutivas esenciales y caracterizadoras del Valor Universal Excepcional, ámbitos de especial atención para las propuestas de conservación del Plan de Gestión, a las que aplica toda la batería de herramientas propositivas para su protección y puesta en valor.

Desde la estricta catalogación hasta la delimitación de los entornos de los BIC que incluyen estos conjuntos, generando un solape de ámbitos de protección y control que dota de fuerte continuidad al sistema de espacios libres y edificios históricos constituyente del ambiente monumental y su carácter singular en la Ciudad Vieja de Salamanca, las propuestas del Plan de Gestión para estos conjuntos se enfocan al control estricto de la transformación en la configuración del espacio libre.

Es por tanto en el espacio libre y en la estructura urbana donde se concentran los esfuerzos de protección y conservación de la identidad cultural en estos Conjuntos Reguladores, sin perjuicio de la necesaria protección de los elementos materiales constituyentes. Las pautas que define el Plan de Gestión para estos ámbitos, y las determinaciones normativas que desarrolle el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, deberán abordar por tanto no solo los modos de actuación sobre la edificación, sino también, y ante todo, sobre los espacios libres tanto públicos como privados, cuya conservación se considera esencial para la pervivencia de la identidad de la Ciudad Vieja de Salamanca.



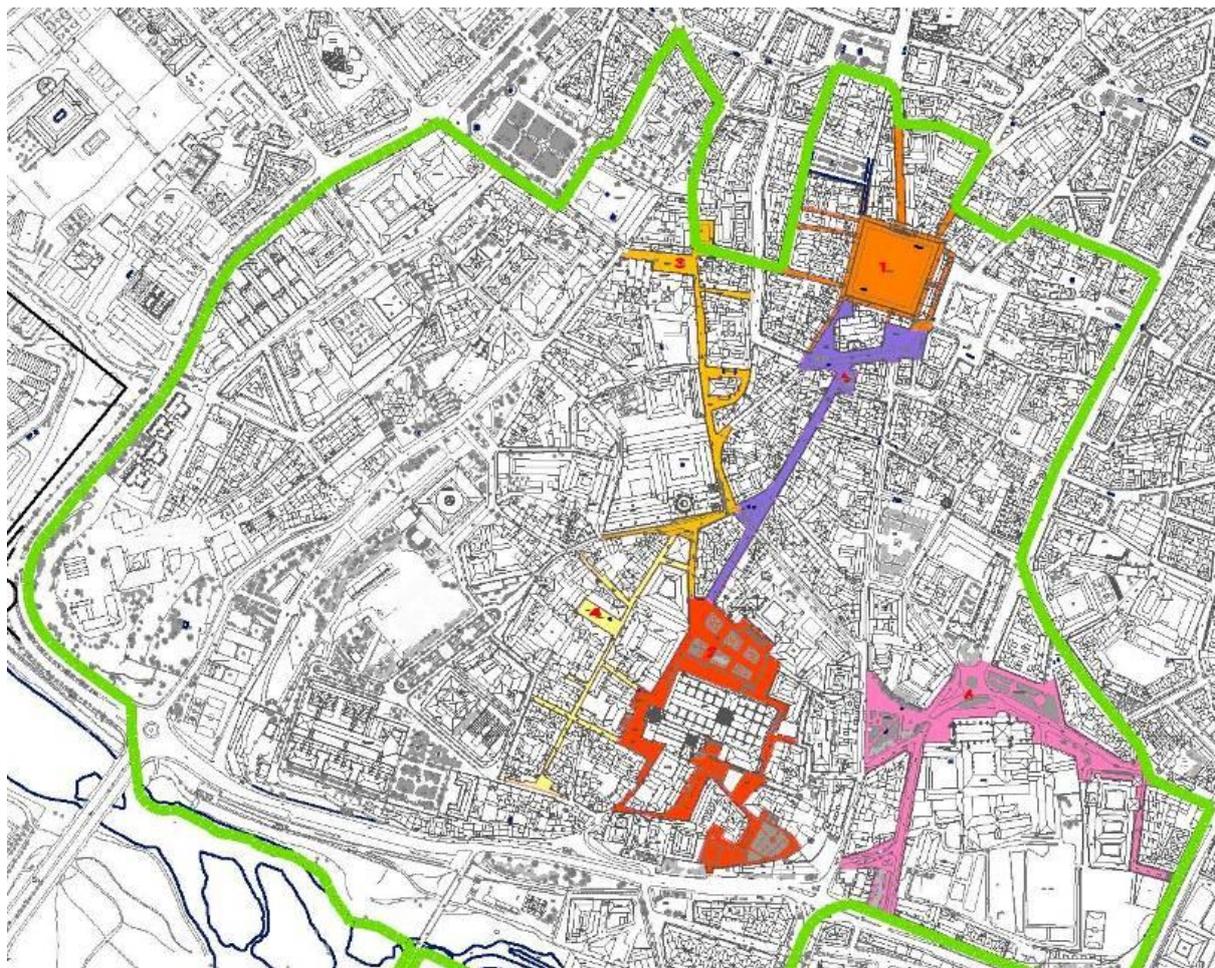


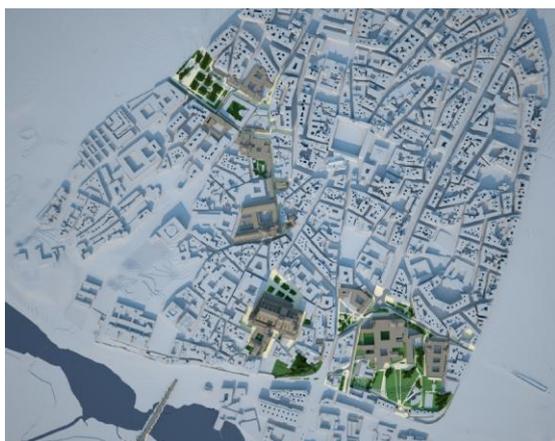
Imagen 23. Espacios libres de uso público configurados de los conjuntos reguladores delimitados

Se establecen las siguientes **directrices básicas para la conservación de la forma del espacio libre**, público y privado (calles y plazas pero también pasajes y callejones, patios y jardines...) dentro de los Conjuntos Reguladores delimitados:

- Cualquier intervención en el espacio libre público incluido en los Conjuntos Reguladores se atenderá a las directrices y criterios para la regulación de las acciones e intervenciones en el espacio libre público incluido en los entornos de protección definidos por el Plan de Gestión, así como a los criterios para las intervenciones en espacios públicos que interfieran en las líneas de visuales preferentes de los hitos monumentales.
- Se mantendrá en general la volumetría edificada y la ocupación de parcela, conforme definan los planos de Ordenación Detallada y la normativa del PEPCH, en todos los edificios colindantes, incluidos en el ámbito del Conjunto Regulador.
- Las intervenciones de restauración, rehabilitación y aquellas de nueva planta se atenderán a la especial integración con el carácter y ambiente específico de cada Conjunto Regulador, evitando disonancias estéticas (colores, materiales, figuración...) , controlando y/o limitando los vuelos y elementos salientes (balcones, miradores, marquesinas, toldos, banderolas, etc.) sobre el espacio público.

- Se conservará estrictamente la continuidad existente de los espacios libres para el viandante, procurando fomentar la mayor articulación y permeabilidad visual entre los espacios públicos y privados.

Estas propuestas y criterios de conservación serán supervisados y tutelados, con carácter vinculante, por el Órgano Competente en materia de Patrimonio Cultural. La elaboración de modelos digitales de la ciudad –maqueta 3D-, son herramientas valiosas de ayuda para la evaluación del cumplimiento de los objetivos planteados para estos Conjuntos Reguladores, permitiendo verificar los efectos sobre la imagen urbana de los proyectos y su incidencia sobre la preservación de lo edificado y la protección de los espacios libres y el paisaje urbano interior. El Plan de Gestión incorpora un dossier relativo a las herramientas de control del paisaje urbano.



II.b.4. Definición de “Áreas Singulares” como entornos críticos

Se plantea desde el Plan de Gestión la definición de “Áreas Singulares” que exigen el control de la intervención sobre los mismos, reorientando su transformación o proyectando una intervención restauradora (entorno San Juan de Barbalos, entorno Jardín Calixto y Melibea, entorno del “Botánico”...). Se consideran como Áreas singulares lugares urbanos en transformación, entendibles como situaciones especiales “no resueltas” desde sus procesos urbanísticos, que por constituir ámbitos de proyecto inmediato se enfocan como espacios de oportunidad para la propuesta del Plan.

Se trata de zonas con “vacíos” urbanos por sustitución o transformación del tejido, sujetas en algunos casos a instrumentos de planeamiento de detalle y gestión integrada (E.D. San Juan de Barbalos, E.D. Cerro de S. Vicente, SUNC NC-44) o solares generados por ruina o demolición de las pre-existencias (Patio Chico y Seminario de Carvajal, C/ Tentenecio). La valoración de los posibles elementos arqueológicos en algunos de estos ámbitos, así como su inserción en otros ámbitos de regulación del Plan de Gestión (Áreas Homogéneas, Conjuntos Reguladores, entornos de protección BIC...), son factores que también deben orientar las propuestas e indicaciones para las actuaciones.

De forma consensuada con las administraciones y organismos promotores de actuaciones en estas áreas “críticas” o singulares, se deben emplear soluciones acordes a la mejor inserción contextual de los proyectos y a su adecuación funcional posterior, según las directrices y criterios integrales del Plan para toda la Ciudad Vieja.

Se propone incidir en la protección de las pre-existencias y restos urbanos, incluyendo las tramas o tejidos históricos, en el control de las alteraciones paisajísticas –tanto en el entorno inmediato como lejanas-, y en la deseable continuidad de los espacios libres, públicos y privados.



CAPÍTULO III.

ESTRATEGIAS Y ACTUACIONES DE PUESTA EN VALOR para la CIUDAD VIEJA DE SALAMANCA

El Plan de Gestión introduce una serie de pautas y propuestas orientadas hacia una “Gestión inteligente del espacio” que incluya la gestión de la movilidad/transporte, la gestión de proyectos singulares, la gestión de servicios, la gestión de eventos, concebidas como sistemas de acciones diferenciadas y proyectos singulares dirigidos a garantizar un uso eficiente del espacio, a dinamizar y revalorizar el bien (sus componentes) y a fomentar su comprensión y disfrute colectivo como Bien Cultural.

Estas estrategias y pautas de actuación para la gestión en la Ciudad Vieja se estructuran en el PG en diversas propuestas, unas enfocadas a proyectos o acciones puntuales considerables estratégicos y que se conciben para lugares concretos del ámbito, otras de aplicación espacialmente más difusa por su enfoque o política de objetivo “social” o funcional, algunas encaminadas a la mejora de la movilidad y el transporte público en el ámbito, incluyendo las propias herramientas para el seguimiento y evolución del Plan y de la Ciudad Vieja –la gestión del Plan de Gestión y la gestión de la Ciudad Vieja-, así como algunas propuestas orientadas a la participación pública y a la política de gestión de la Ciudad Vieja (difusión de estrategias y conocimiento del propio PG, gestión de eventos e “imagen de marca” Salamanca...).

III.a. Lugares de intervención: espacios de oportunidad coyuntural asociables a proyectos estratégicos y acciones puntuales

El Plan de Gestión considera conveniente abordar desde una perspectiva coordinadora los proyectos encaminados a la recuperación, restauración y puesta en valor de bienes del patrimonio cultural. Entre ellos se han puesto en marcha algunos tan relevantes como la rehabilitación de las Torres de la Clerecía y la del Cuerpo Alto de la Torre de las Campanas de la Catedral Nueva; el Museo del Cerro de San Vicente, donde se ha realizado una intervención que permite las visitas de los restos protohistóricos de la aldea originaria de la ciudad; el edificio para el Centro Documental de la Memoria Histórica; también se incluyen entre estos proyectos estratégicos los vinculados al río Tormes y al arroyo del Zurguén; y finalmente, otros proyectos, como los puntos de encuentro de visitantes previstos en el Plan de Movilidad, que incidirán muy positivamente en la mejora de la movilidad e información turísticas, contribuyendo a una mejor regulación de los flujos de visitantes.



Estos proyectos, en diferente grado de desarrollo, tienen consideración de estratégicos, y por ello deben ser objeto de atención particular, definiendo el presente Plan un conjunto de criterios y directrices indicativas para ayudar a una mejor implantación de estos proyectos considerados estratégicos, tanto para aquellos en curso, que el Plan de Gestión valora positivamente, como para aquellos que puedan surgir, orientando su integración en la secuencia de acciones, proyectos y programas planteados como propuestas de actuación con los que en diversa medida interactuarán.

- Se garantizará en todo momento que la implantación de los nuevos proyectos sea coherente con los criterios y no altere las determinaciones de protección establecidas por el PGOUSa vigente –catálogo y normativa- ni por el PEPCH.
- Cuando algún nuevo proyecto estratégico se ubique en un Área de Protección Paisajística propuesta por el Plan de Gestión deberá ser informado por el Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural ajustándose a la propuesta para dichas áreas, una vez que sea asumida por el instrumento de planeamiento que corresponda (PGOUSa, PEPCH).
- Cuando el ámbito afectado por alguno de los nuevos proyectos estratégicos coincida con otro ámbito de los establecidos en la propuesta del Plan de Gestión como Áreas Singulares de Intervención, se tendrán en consideración las directrices y pautas definidas para estas acciones, una vez que sean asumidas por el instrumento de planeamiento que corresponda.
- Por su condición emblemática como actuaciones públicas estos proyectos procurarán una adaptación ambiental modélica a sus entornos, con volumetrías adaptativas a su contexto urbano, evitando alteraciones del paisaje tradicional de la Ciudad Vieja y evaluando de forma adecuada los posibles impactos funcionales, para procurar las medidas de corrección de los mismos.
- Las nuevas edificaciones o instalaciones que conlleve el desarrollo de estos proyectos estratégicos se resolverán con lenguaje contemporáneo, huyendo de falsos mimetismos y estilísticas “historicistas”, pero adecuadas en cuanto a condiciones figurativas, formales y materiales al contexto de la Ciudad Vieja.
- Los proyectos garantizarán con su implantación la adecuada accesibilidad pública y tendrán en consideración las propuestas del Plan de Gestión para la mejora de la movilidad y la accesibilidad, atendiendo especialmente a su articulación con otras piezas, elementos o conjuntos del sistema de dotaciones y espacios libres públicos y a la conexión con la red urbana de transporte público, más allá del estricto cumplimiento de la normativa sectorial.

III b. Programas/proyectos de regeneración urbana: protección del Bien, del tejido social, de la actividad y del “ambiente” en la Ciudad Vieja

El Plan de Gestión instrumenta una serie de acciones para la rehabilitación y regeneración urbana en zonas específicas con perspectiva integral, que atienden a la protección del Bien y sus partes constitutivas, a la población que las detenta y habita, a sus actividades urbanas y a los factores que contribuyen a mantener los valores ambientales caracterizadores de la Ciudad Vieja.

III.b.1. Delimitación y programación de un área de regeneración urbana (área San Cristóbal- Las Claras)

Las condiciones del tejido urbano que al oeste del Paseo de Canalejas hasta las traseras de la Gran Vía ha sustituido –densificado– al tejido tradicional, permiten definir un área de intervención para la rehabilitación residencial mediante un proyecto integral.



Imagen 24. Ámbito del Área de regeneración urbana propuesta

Desde el conjunto del Convento de Las Claras hasta la plaza de San Cristóbal, existe un área de relativa homogeneidad, por altura y densidad, edificaciones en manzana cerrada de baja + 3 y baja + 4 plantas, mayoritariamente de las décadas de los años 60 y 70 del pasado siglo, que generan un barrio deficitario en su calidad ambiental, y en la que se reconocen ámbitos que precisan mejoras en sus condiciones de habitabilidad. Se trata de una zona de más de 2200 habitantes, en unas 1500 viviendas colectivas, en un barrio con un perfil de población de rentas medias, notablemente envejecida respecto a la media de la ciudad (con la característica de contraste añadida de ser un barrio con notable presencia estudiantil). Asimismo, la escasez y falta de cualificación de los espacios públicos existentes no favorece una adecuada inserción de este tejido en la ciudad histórica, a pesar de su ubicación en un entorno de gran valor potencial.

Con el fin de mejorar la habitabilidad y atenuar los impactos negativos de algunas edificaciones en el tejido urbano, recualificando el ambiente del área, se propone el desarrollo de un programa de regeneración urbana integral del ámbito, que incluya acciones de mejora de las edificaciones, de su imagen, de la urbanización y del espacio libre público (tratamiento unitario y dotación de servicios, reordenación de aparcamientos, articulación e incluso generación de nuevos espacios).

El perfil social y las condiciones de edificación justifican el desarrollo de un programa –a través de una figura tradicional como el ARI- capaz de mantener el carácter residencial del uso y de atenuar las diferencias de calidad ambiental y paisaje urbano respecto a los espacios aledaños del Conjunto Histórico, permitiendo incorporar en un sistema integrado y legible (recorridos) los espacios históricos, entornos de protección de los conjuntos monumentales, de San Román – Las Claras, San Cristóbal, y Sancti Spiritus.

III.b.2. Acciones para fomentar el dinamismo de la utilización del espacio urbano y mejora de la movilidad

El Plan de Gestión establece pautas para la adecuación y mejora de los espacios libres públicos, procurando fomentar la continuidad y legibilidad de los espacios históricos, especialmente en los entornos de los grandes conjuntos. Reconociendo los logros de la positiva política de recualificación urbana que se ha llevado a cabo en el ámbito de la Ciudad Vieja de Salamanca, existen aún espacios y lugares vinculados a conjuntos de gran valor en los que es posible plantear actuaciones de mejora del paisaje urbano, especialmente ordenando / regulando los usos y actividades en el espacio público (terrazas, instalaciones, señalización y publicidad...) y mejorando el ajardinamiento y el tratamiento arbolado de algunas zonas.

Se propone la continuación de las actuaciones de mejora del paisaje urbano de la Ciudad Vieja, atento a la eliminación y regulación de cableados, señalización, rótulos, antenas...mediante una batería de herramientas, incluidas con carácter indicativo, como guía para el desarrollo de otros instrumentos reguladores –normativos-. Se recomienda poner en marcha la **Señalización Turística del Centro Histórico de Salamanca**, que deberá contribuir, a través de la definición de una identidad corporativa propia y única, tanto al conocimiento del bien como a su promoción.

Con carácter complementario de las propuestas reguladoras y de protección instrumentadas en el primer capítulo de estrategias básicas del presente PG, se plantea el desarrollo de un programa específico de acciones sobre el patrimonio monumental y el espacio urbano del ámbito, incluyendo actuaciones de mantenimiento y mejora de la calidad del espacio público y programas de intervención correctiva de problemáticas emergentes.

Este Programa de Acciones sobre el espacio público y elementos patrimoniales monumentales, incluiría entre otros contenidos:

- Plan de actuación contra pintadas.
- Propuestas de actuación para combatir la acción perniciosa de las aves.
- Propuestas y definición de criterios para el tratamiento de elementos vegetales y la jardinería -en relación con su incidencia sobre el paisaje histórico-.
- Propuestas de señalización informativa patrimonial en el interior de edificios históricos públicos/privados rehabilitados y en espacios públicos señalados -acuerdos de colaboración entre la administración y la propiedad-.
- Propuestas de actuación sobre bienes catalogados de propiedad privada o pública que sufren patologías evidentes y que requieran intervenciones parciales de consolidación poco costosas o generales de restauración (listado de bienes o



elementos en los que se observan deficiencias de conservación y diagnóstico sistematizado).

- Actuación en solares sin edificar y edificios singulares con riesgo de ruina.

Se plantea la extensión de las actuaciones de **mejora y adecuación de infraestructuras y redes básicas**, y de **mejora de los servicios urbanos** en la Ciudad Vieja, que junto con las propuestas del **Plan de Movilidad Urbana Sostenible**, permitirán fortalecer y ampliar la política de recualificación urbana. En estos planes deberá considerarse la conveniencia de extensión de algunos servicios al conjunto de la Ciudad Vieja, tales como las telecomunicaciones por cable y fibra óptica, sistema de contenedores integrados para la recogida automatizada y selectiva de residuos sólidos, control “inteligente” de alumbrado público, riego o vigilancia, puntos de información turística...

III.b.3. *Áreas de control y mejora de la habitabilidad: espacios con riesgos de acumulación de impactos negativos, déficit funcionales y/o necesidad de control de la intensidad de determinados usos*

En ámbitos concretos en los que el Plan de Gestión ha diagnosticado problemas, funcionales o ambientales, básicamente derivados de la acumulación de impactos sobre las cualidades y valores caracterizadores del ámbito del Plan de Gestión (tránsito rodado agresivo para el entorno o de difícil compatibilidad con el uso peatonal del espacio público, saturación de actividades con baja compatibilidad, excesiva concentración monofuncional, actos vandálicos sobre bienes muebles e inmuebles con incidencia directa o indirecta sobre el patrimonio cultural), se plantean propuestas de atenuación o resolución.

En estas áreas el Plan de Gestión define una serie de directrices y recomendaciones, con carácter indicativo, como guías de diseño o alternativas para futuros proyectos específicos a desarrollar, aparte de otros ya puestos en marcha como el *Plan de Actuación contra las Pintadas Vandálicas*, que incluye medidas de intervención, de sensibilización y concienciación ciudadana, de disuasión y formación técnica. Esta gama de propuestas del Plan se concibe de forma complementaria a las estrategias de protección que se desarrollan para la regulación (normativa) de las funciones en la Ciudad Vieja, por áreas homogéneas y conjuntos reguladores, o a las diseñadas para el control y fomento de los usos que permitan atenuar las concentraciones monofuncionales, con medidas fiscales u otras iniciativas que incentiven sinergias económicas más diversificadas.

En este sentido, desde el Plan de Gestión se destaca la conveniencia de que las actividades tradicionales y los talleres artesanos, así como la transmisión de tales conocimientos, convivan con nuevas actividades comerciales o establecimientos. Para ello se estudiarán estrategias con medidas destinadas a fomentar la conservación o promover la instalación en su ámbito espacial de estas actividades económicas que guardan un importante valor cultural. La recuperación de ese entramado debe considerarse como una contribución a los objetivos del Plan de Gestión: la reducción de la monofuncionalidad, el alivio del espacio público, la recuperación de la identidad y la ocupación de locales con propuestas singulares de interés vinculadas al tejido productivo histórico de la ciudad.

También se propone un análisis sobre la adecuación de las determinaciones reguladas en la Ordenanza Municipal 6: Protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.



III.c. Gestión del transporte público y de la movilidad rodada y peatonal

Desde el punto de vista de la movilidad, aspecto sustancial de influencia e interferencia permanente en la calidad ambiental de los espacios urbanos, es esencial abordar temas como la planificación de los distintos modos de movilidad, los tratamientos peatonales y su continuidad –escalinatas, rampas, jardines-, el transporte público y de mercancías (dimensiones y tonelaje de los vehículos, paso de líneas, carga y descarga), el estacionamiento, o la accesibilidad, que son factores evidentes de impacto en el uso del espacio y su disfrute y están vinculados con las actividades “singulares” (turismo, eventos, fiestas, terciario exclusivo...) que funcionan en un conjunto urbano tan dinámico y centralizado como el de Salamanca.

Estas cuestiones han sido recogidas en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible recientemente aprobado. Se propone desde el Plan de Gestión que cualquier actuación en ejecución del Plan de Movilidad con incidencia en el ámbito, contenido y finalidades del P.G. sean informadas por la Comisión Técnico-Artística Municipal u órgano de seguimiento del P.G. en el ámbito de sus competencias.

El ámbito del Plan de actuación sectorial sobre la movilidad peatonal se concentra en la almendra central de la ciudad de Salamanca.

La propuesta se estructura en dos grandes partes:

En primer lugar, la peatonalización del Casco Histórico, en el ámbito contenido entre la Gran Vía y el Paseo de Carmelitas, lo que representa 25 Kms. de calles peatonales, más del doble de la longitud peatonal actual de 11,5 Km. Esta acción incluye:

- El cierre paulatino de las calles que actualmente permiten el tráfico general, con excepción de los itinerarios habilitados para el acceso a los aparcamientos.
- La progresiva remodelación del viario, con tipología de plataforma única, de sección compatible con el tránsito de los vehículos autorizados (residentes, emergencias, carga y descarga, así como la reducción de las autorizaciones vinculadas a aparcamientos reservados, excepto aquellas que sean necesarias por razones de seguridad, atención a emergencias, servicio público, carga y descarga y aquellas que gestionadas por empresas privadas (que deberán abonar la tasa correspondiente), prestan un servicio a los ciudadanos.
- Se propone la utilización de un sistema de control de acceso a los residentes mediante cámaras.

Se propone peatonalizar a corto plazo el ámbito en que se concentran el mayor número de atractores turísticos así como las calles de vida comercial más activa, como medida de mejora de la calidad urbana y fomento de la actividad económica y turística en la zona central.





Imagen 25. Secuencia central de espacios peatonalizados

III.d. Monitorización de las transformaciones: indicadores y mecanismos para su gestión.

El PG concebido como un instrumento dinámico, propone diversas herramientas para el seguimiento reglado de los procesos de transformación –físicos y socio-económicos- sobre la Ciudad Vieja, orientados a evaluar y corregir las alteraciones y fundamentalmente preservar el carácter y los valores universales excepcionales identificados.

Dicho instrumental diseñado para la monitorización de la ciudad, debe atender a realidades complejas, en frecuente interacción, englobando fenómenos sociales y culturales y procesos de dimensión patrimonial y económica, política y técnica, con factores tangibles e intangibles, para lo cual se estructuran las herramientas en tres tipos:

- Desarrollo de un sistema con indicadores seleccionados para el control de la transformación –equilibrio de usos, calidad ambiental, valores patrimoniales, solvencia funcional, implicación ciudadana y participación...
- Control de agresiones puntuales (definidas inicialmente).
- Herramienta de verificación paisajística (paisaje lejano, paisaje urbano) de impactos –modelo virtual en 3D-.

Se definen desde el PG una serie de indicadores, parámetros cuantificadores de diversos aspectos constitutivos y caracterizadores de la Ciudad Vieja, atentos a componentes sociales, funcionales, ambientales, culturales..., seleccionados por su validez y eficacia como referencias útiles para evaluar las tendencias y procesos de evolución de la Ciudad Vieja y servir de base a las medidas de actuación correctoras.

Se han seleccionado una serie de indicadores urbanos que permitan tanto evaluar las fortalezas y debilidades del Conjunto salmantino, en su contexto urbano, como controlar la efectividad de las acciones y estrategias de protección y regeneración urbana desarrolladas o proyectadas desde el propio PG.

La medición y seguimiento de evolución de estos indicadores aportará además datos útiles para poder comparar la Ciudad Vieja de Salamanca en relación con el resto de la ciudad y con otros conjuntos urbanos similares, como fuente de identificación de buenas prácticas y políticas de planificación e intervención urbana exitosas.

El sistema de indicadores diseñado se encuadra dentro de las herramientas requeridas por UNESCO para formar parte de los contenidos específicos del Plan de Gestión para la conservación de la Ciudad Vieja de Salamanca. De este modo se ha concebido como instrumento útil al servicio del seguimiento llevado a cabo por UNESCO a los Bienes Patrimonio Mundial o de la Humanidad; pero al mismo tiempo se ha creado con el objetivo de ser una herramienta ágil de seguimiento y apoyo a la toma de decisiones. Esta doble aproximación ha orientado el diseño de los indicadores hacia la definición de un sistema conceptual capaz de permitir un seguimiento de la preservación de los contenidos temáticos relativos a los Valores Universales y Excepcionales recogidos por UNESCO en la declaración de la Ciudad Vieja de Salamanca vigente.

El seguimiento de la preservación y permanencia de los valores del Patrimonio Cultural integra y sintetiza múltiples aspectos de gran complejidad de carácter tangible e intangible que adquieren su máximo grado de complejidad cuando se trata de conjuntos urbanos y de modo particular cuando estos forman parte del conjunto de Ciudades Patrimonio de la Humanidad. Esta complejidad se articula en torno a tres cuestiones sustanciales: la definición de los temas vinculados al Valor Universal y Excepcional, la identificación de las fuentes de lectura y la determinación de las condiciones de preservación.

En este contexto, los temas o atributos vinculados al valor del patrimonio adquieren carácter Universal y Excepcional, lo que implica que su definición, tal y como establece UNESCO, requiere el reconocimiento ciudadano de la población local y los órganos tutelares, y el reconocimiento experto local, nacional e internacional; por otra parte, para poder llevar a cabo las sucesivas lecturas que compondrán el desarrollo de esta labor de seguimiento es necesaria una identificación adecuada y precisa de las fuentes donde documentar estas lecturas sucesivas; y finalmente, la determinación de las condiciones de preservación, que permitan establecer el marco de interpretación y lectura de la monitorización y seguimiento, pasa por la construcción de un consenso conjunto

La herramienta de seguimiento diseñada se ha concebido como un sistema de indicadores compacto, sintético y equilibrado, sobre la base de la definición de los temas vinculados a los Valores Universales y Excepcionales de la Ciudad Vieja de Salamanca. El sistema propuesto se organiza en cuatro niveles, compuestos en orden descendente por 5 temas vinculados a los VUE identificados, 15 factores en torno a los que se articulan estos temas, y un conjunto de 30 indicadores, reflejo de las condiciones de preservación de los temas identificados. La definición de los indicadores incluye una metodología para su cuantificación y la evaluación de las condiciones de preservación de la Ciudad Histórica.

Durante la fase de selección y diseño de los indicadores, se ha alcanzado la definición conceptual del sistema en su conjunto y se han determinado y definido cada una de sus partes. Sin embargo, es necesario llevar a cabo tres pasos posteriores para completar el proceso de implantación del sistema de indicadores. El órgano tutelar, una vez constituido, será el encargado de articular este proceso hasta alcanzar su implantación completa. En primer lugar el sistema propuesto requiere de una validación de acuerdo con las condiciones de reconocimiento y consenso referidas anteriormente, en segundo lugar es necesario establecer la “sistematización del sistema” de indicadores, definiendo la obtención, procesado e interpretación de los datos necesarios y las fuentes de procedencia, así como la posible síntesis de resultados, interrelación y pesos relativos entre los indicadores, y por



último es necesario aplicar el sistema e identificar y corregir los posibles desajustes existentes.

En el contexto de la Lista de Patrimonio Mundial, el Comité de Patrimonio Mundial ha establecido como herramientas de seguimiento y monitorización sobre los Bienes declarados e incluidos en esta Lista, un doble proceso de *Monitorización Reactiva* y de *Informes Periódicos* sobre la aplicación de la Convención de Patrimonio Mundial². La Monitorización Reactiva es llevada a cabo por la Secretaría de UNESCO y los Grupos Asesores del Comité del Patrimonio Mundial mediante reportes periódicos del estado de conservación de los Bienes declarados. Por su parte los Informes Periódicos son reportes realizados por los Estados Miembros en los que se informa al Comité de Patrimonio Mundial sobre el estado de conservación de los bienes localizados en su territorio y las acciones adoptadas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial.

Para responder a este doble reto, el PG propone y recomienda instrumentos como la creación de herramientas de ayuda al órgano tutelar en el desarrollo de la labor de salvaguarda del carácter Universal y Excepcional de la Ciudad Vieja y de apoyo a su papel como interlocutor válido del estado de conservación de la Ciudad Vieja.

De este modo, el sistema de indicadores se ha concebido como instrumento útil al servicio del seguimiento llevado a cabo por UNESCO a los Bienes Patrimonio Mundial o de la Humanidad, pero al mismo tiempo se ha creado con el objetivo de ser una herramienta ágil de seguimiento y apoyo a la toma de decisiones del órgano de gestión del PG en su labor tutelar de la Ciudad Vieja.

Dentro de las herramientas de monitorización de la Ciudad Vieja de Salamanca, la UNESCO solicita la inclusión de una serie de indicadores clave como propuesta de medición y valoración de la preservación de los rasgos reconocibles de su Valor Universal y Excepcional, los factores que les afectan en su preservación, las condiciones para su preservación y la periodicidad de su examen.

En este contexto, la caracterización Universal y Excepcional establecida en la declaración de 1988 del valor patrimonial de la Ciudad Vieja pasa por la identificación temática de estos rasgos y de sus atributos o factores vinculados, caracterizadores de Salamanca dentro de la Lista de Patrimonio Mundial; su salvaguarda pasa por la definición de las condiciones de preservación de sus atributos o factores vinculados; y la labor de seguimiento pasa por una monitorización continua de las condiciones de preservación.

De las tres orientaciones u objetivos que tiene un conjunto de indicadores -comparar distintas ciudades, evaluar un determinado contexto urbano y controlar la eficacia de las estrategias establecidas (Repetti et Al, 2005) – se ha elegido orientar el diseño del sistema de indicadores hacia éste último modelo: controlar la preservación de los rasgos Universales de la Ciudad Vieja de Salamanca.

De este modo, el diseño del sistema se ha orientado hacia la definición de un sistema conceptual capaz de permitir un seguimiento de la preservación de los factores de los temas vinculados a los Valores Universales y Excepcionales recogidos por UNESCO en la declaración de la Ciudad Vieja de Salamanca. Mientras que los factores que influyen en la preservación de los rasgos reconocibles –temas vinculados a los Valores Universales y Excepcionales de la Ciudad Vieja de Salamanca- forman el marco para la futura monitorización -evaluación continua de la preservación de estos temas-, por su parte los

indicadores darán una base científica para identificar y detectar los cambios ocurridos (IAPH,1999).

Una herramienta de apoyo a esta tarea debe permitir de forma sencilla y clara evaluar la preservación de los rasgos de carácter Universal de Salamanca reconocidos por UNESCO. En este sentido, el diseño del sistema propuesto se ha orientado a establecer un sistema conceptual equilibrado, de fácil y progresiva implantación que aporte coherencia conceptual entre los Valores Universales y Excepcionales, el PG de Salamanca y la preservación dinámica de la Ciudad Vieja, con las siguientes características:

- Sintético y compacto, compuesto por un número reducido de elementos que sea capaz de ofrecer una lectura sencilla.
- Estructura clara, que permita una sencilla sistematización y una implantación progresiva.
- Elaboración directa, no existiendo ningún proceso posterior de síntesis ni de peso relativo entre los indicadores y sus formas de evaluación.
- Fuentes accesibles, la definición de los métodos de evaluación y medida se ha llevado a cabo a partir de la general disponibilidad y operatividad de datos.
- Lectura fundamental, el conjunto de indicadores refleja una lectura de los aspectos básicos y fundamentales de las condiciones de preservación.
- Lectura horizontal, la lectura del sistema es horizontal entre cada factor y su indicador. Cada elemento de medida refleja e indica un aspecto del proceso de preservación.
- Evaluación sencilla, apoyada en un número reducido de elementos, orientada a identificar y detectar los cambios ocurridos entre lecturas de los aspectos fundamentales seleccionados.

La utilización no está orientada a sustituir la realidad, tan solo muestra algo de ella. Sin embargo, permitirá ofrecer una visión de la evolución y la tendencia de las condiciones de preservación a través de su lectura continua. La modificación de las tendencias entre lecturas indicará la presencia de un incidente.

En todo caso, los juicios de valor absolutos sobre la tendencia y evolución de las lecturas solo se pueden establecer sobre la base de la comparación con un modelo establecido o a partir de la experiencia obtenida en el propio proceso de monitorización. El establecimiento de un modelo se respondería a la implantación, por parte de las instituciones tutelares – Junta de Castilla y León, Ministerio de Cultura y/o UNESCO- de un modelo de regencia o mediante la comparación relativa entre ciudades incluidas en la Lista de Patrimonio Mundial. Por su parte la comparación a partir de la experiencia se tiene que basar en la información obtenida de cada una de las lecturas y analizada en el contexto de aplicación del Plan de Gestión y de la evolución de la Ciudad Vieja de Salamanca.

En el mismo sentido, la determinación de umbrales de referencia -que permita una interpretación directa y ágil de los resultados de cada lectura- es una herramienta muy útil y recomendable, pero que debe generarse dentro de alguno de los marcos referidos en el punto anterior.

Las metodologías de medida seleccionadas para cada indicador pueden en todos los casos establecer una medición mediante la aplicación de los correspondientes datos indicados en cada caso. La mecánica de medición planteada es sencilla y posible. La medición de los indicadores constituye el paso final, la aplicación del sistema, destacándose entre otras cuestiones que el proceso de aplicación debe llevarse a cabo a partir de la constitución del órgano tutelar y desarrollarse dentro del marco institucional una vez establecido. Por otra parte es condición fundamental la definición de las fuentes de lectura y suministro de datos.



Sin embargo y a modo de pauta de aplicación y elaboración se incluyen en esta propuesta mediciones de algunos indicadores. No obstante, en ningún caso pueden considerarse medidas de referencia ni mucho menos dentro de la primera lectura del proceso de monitorización. Son simplemente ayudas y orientaciones para una mejor comprensión de las herramientas propuestas, como ejemplos o referencias de estados iniciales en la CV actual.

Finalmente el sistema de indicadores es una herramienta objetiva cuya aplicación puede ser de gran utilidad como base de comunicación y participación entre los diferentes agentes involucrados en la labor de preservación de las Ciudad Vieja de Salamanca, ya pertenezcan a los órganos de tutela o sean ajenos a los mismos, por ejemplo, como base de comunicación con los órganos tutelares del Comité del Patrimonio Mundial de UNESCO.

El sistema está orientado a servir de apoyo tanto a labores de comunicación entre agentes como apoyo de toma de decisiones de carácter sustancial y, en este sentido, no pretende ser una herramienta compleja compuesta con gran cantidad de elementos de monitorización capaz de apoyar la labor del planificador, sino más bien apoyar al gestor en la labor de preservación de los aspectos sustanciales de la Ciudad Vieja de Salamanca como bien Patrimonio de la Humanidad.

De este modo, el sistema se estructura en los cuatro niveles siguientes:

- Temas vinculados a los VUE: son los rasgos caracterizadores reconocidos en la declaración de 1988.
- Factores: son los aspectos que influyen en la preservación de los rasgos reconocibles
- Indicadores: corresponden a las condiciones de preservación establecidas por el Plan de Gestión
- Metodologías de medida: se trata de la forma de monitorización seleccionada para cada indicador.

En el primer nivel (preservación), se han identificado 5 Temas vinculados a los Valores Universales y Excepcionales de la Ciudad Vieja de Salamanca:

- Densidad Monumental
- Identidad Cultural
- Vitalidad Urbana
- Paisaje
- Ciudadanía

En el segundo nivel (interpretación), se han identificado y seleccionado 15 aspectos como factores fundamentales que influyen en la preservación de los anteriores. Se han establecido 3 factores clave por cada Tema identificado.

En el tercer nivel (lectura), se han identificado y seleccionado 30 indicadores de las condiciones de preservación. Se han establecido 6 indicadores por cada Tema identificado, 5 de ellos conectados y relativos a factores y 1 relativo directamente al Tema.

Por último en el cuarto nivel (medida), se han seleccionado 30 elementos de monitorización o metodologías de dos tipos, 25 de ellos, asociados a los 25 indicadores relacionados con los factores, de construcción inmediata y actualización frecuente y de tipo cuantitativo la gran mayoría de ellos, así como otros 5, asociados directamente a los temas (indicadores extraordinarios), de construcción compleja, de tipo analítico complejo sobre temas específicos, basados en análisis o encuestas orientadas a evaluar rasgos intangibles o recoger el reconocimiento ciudadano.



Con base en estos temas conceptualizados de los VUE de la CV de Salamanca y siguiendo la estructura metodológica de etapas para la aplicación y seguimiento del sistema de indicadores, se ha desarrollado la secuencia de factores e indicadores, conforme se recoge en un anexo de este documento de propuesta del Plan de Gestión.

En este anexo se desarrolla una justificación de la selección de los indicadores, en función de los grupos temáticos de los VUE definidos, la justificación de los tipos de indicadores definidos y unas pautas para el seguimiento y aplicación de la herramienta, junto con las fichas tipificadas de indicadores, y un ejemplo de Modelo de Encuesta (ejemplo de indicador de reconocimiento ciudadano con la Universidad).

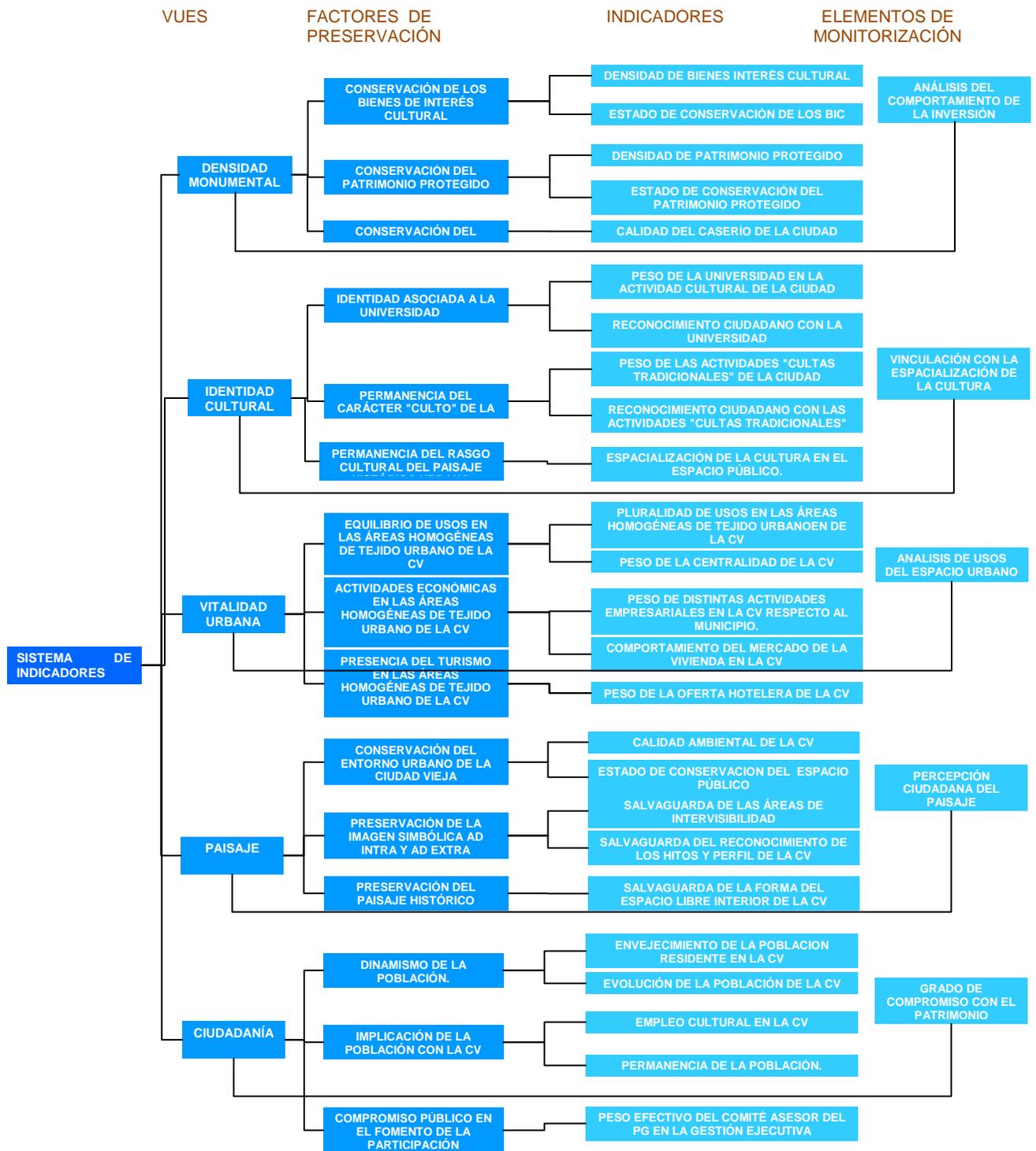


Imagen 26. Esquema de la estructura general del sistema de indicadores

Con los datos valorados de los indicadores –diferenciando parámetros clave de otros analíticos y de diagnóstico-, se definirán unos umbrales, o niveles máximos de transformación, para marcar hitos de aviso o referencias –“alarmas”-, en función de las cuales revisar las medidas y propuestas del PG o adoptar nuevas estrategias de actuación para la corrección de los fenómenos o procesos de evolución evaluados como problemáticos.

Será un cometido de la oficina de gestión del PG el desarrollo y monitorización de los indicadores seleccionados, para lo cual esta propuesta plantea criterios y pautas de seguimiento. Este **seguimiento continuado** de los fenómenos y tendencias de evolución en la Ciudad Vieja requiere de la definición precisa de dichos parámetros evaluadores – sencillez de la información, claridad, periodicidad...- y de una eficaz situación de los umbrales, o niveles máximos de transformación, así como de los criterios para marcar hitos de aviso o referencias –“alarmas”-.



Imagen 27. Modelización virtual

III.e. Estrategias de participación, difusión y de atracción de acontecimientos

Un paradigma asentado en las experiencias de gestión de las Ciudades Históricas es la necesidad de incorporar los procesos participativos en la planificación urbana sobre las mismas. Una planificación realmente sostenible debe concebirse sobre la base de la **participación pública** en todos los procesos de toma de decisiones –objetivos / alternativas / puesta en práctica / seguimiento-, una participación amplia y bien organizada que incluya a los agentes sociales implicados en la ciudad. Así lo recogen todas las Directivas de la Comunidad Europea, los acuerdos internacionales y todas las Directrices y protocolos para la protección y gestión del Patrimonio Cultural.

La ciudad no pertenece a sus dirigentes ni gestores, ni sus soluciones y políticas de gestión patrimonial son competencia de los expertos técnicos o de los organismos tutores, generalmente con atribuciones y enfoques sectoriales. La ciudad pertenece y la hacen, cotidianamente, todos los ciudadanos, con sus intereses contrapuestos y sus proyectos colectivos, no siempre armónicos.

En el caso del Patrimonio Cultural, es especialmente relevante recordar cómo su legitimidad como tal, va indefectiblemente ligada a su reconocimiento por la sociedad, los grupos sociales que la usufructúan y la han construido. El concepto de legado -patrimonial- que introduce en sus exigencias de conservación la declaración como Bien Cultural, con toda la complejidad que supone su aplicación a una estructura de máxima complejidad sociocultural como es una Ciudad Histórica, se fundamenta en la legitimidad de su entendimiento colectivo como valor cultural de construcción histórica –social- y del compromiso de su transferencia –herencia- hacia el futuro.

Desde la definición conceptual, fundamentos y objetivos declarados para la redacción del Plan de Gestión se incluye la preocupación por asegurar unos mecanismos de participación efectiva, que ayuden a la formulación de las propuestas, impliquen a los diversos colectivos y agentes ciudadanos en la producción del PG y en su posterior aplicación y favorezcan su difusión y explicación pública.

Así, además de los procesos de información pública, debate y participación reglados legalmente, que garantizan una participación social abierta y “universal”, el propio proceso de redacción del PG se realiza conforme a una metodología que prevé diversas fases en la toma de decisiones, etapas que cuentan con distintos mecanismos de discusión y participación –dirigida-. Del primer documento de Información, Análisis y Diagnóstico, planteado como una etapa dirigida a generar un diagnóstico consensuado, se ha pasado a esta fase de propuesta del PG.

La propia instrumentación convenida entre las Administraciones –Regional y local- promotoras directas del PG, incluyendo un órgano de control y seguimiento de los trabajos – Comisión-, y la exigencia en cuanto a los contenidos del PG, de definir a su vez órganos y mecanismos de funcionamiento para la implementación y seguimiento continuado del PG, que garantizarán un sistema de tutela y participación permanente estructurada, son exponentes del compromiso con la participación que impregna todo el proceso de planificación y su posterior gestión.

Desde las herramientas que el PG propone para la evaluación y el seguimiento contrastado de su puesta en funcionamiento, se definen una serie de indicadores urbanos, orientados a valorar el nivel de participación real y el grado de compromiso de los agentes y grupos sociales implicados en la protección del patrimonio y de la Ciudad Vieja y en la gestión urbana y cultural de Salamanca.

Un grupo de estos indicadores se desarrolla a partir del concepto de **ciudadanía**, incluido entre los Valores Universales Excepcionales conceptualizados para la CV de Salamanca, concepto que responde al sentimiento de pertenencia y a la capacidad de participación de los ciudadanos en las decisiones y en la gestión de la Ciudad Vieja de Salamanca.

Para abordar este concepto, se han considerado en la propuesta del sistema de indicadores tres elementos a monitorizar:

- la participación y organización de la población en el ámbito institucional, que monitoriza tanto la presencia de espacio institucional para la participación como la disposición de la población a participar,
- la implicación y permanencia de la población en el centro histórico como señal de implicación vecinal,
- la caracterización de la población de la Ciudad Vieja.

Así, entendida la **participación ciudadana** como un aspecto fundamental para la gestión de la ciudad, se considera que deben concurrir, al menos, tres circunstancias para que efectivamente se puedan generar procesos productivos de participación: primero, que exista un espacio institucionalizado para la participación, que facilite los cauces de comunicación necesarios; segundo, que exista intención por parte de los ciudadanos de aprovechar este espacio y proponer la creación de otros; tercero, que se dote a los procesos participativos de herramientas eficaces para su gestión e integración en las políticas urbanas y territoriales.

Por otro lado, **la permanencia de los que viven en la ciudad histórica** comporta normalmente una mayor concienciación con sus valores culturales y una mayor eficacia en las políticas de sensibilización y difusión.



Por último, la **caracterización de la población** es un rasgo clave de la preservación de la ciudad histórica. Las variaciones en el tipo y cantidad de la población influyen en cuestiones de abandono y capacidad de conservación del patrimonio existente.

Desde el Plan de Gestión se persigue definir el grado de identificación, sentimiento de pertenencia y cohesión social en la ciudad, así como la capacidad de participación de los ciudadanos en las decisiones y en la gestión de la Ciudad Vieja de Salamanca, tratando de “vigilar” y observar la evolución de la cantidad y tipo de los ciudadanos que reside en la Ciudad Vieja, la vinculación de éstos con el espacio que habitan y detentan y la presencia ciudadana en la toma de decisiones, según los siguientes criterios:

- un seguimiento de aspectos demográficos básicos de la Ciudad Vieja
- la vinculación de la población con la CV
- la capacidad para el ejercicio de la ciudadanía

Los factores atendidos y los indicadores seleccionados en la propuesta, en relación con este importante capítulo de la ciudadanía son:

Factores	Indicadores
Dinamismo de la población.	Envejecimiento de la población residente en la CV
	Evolución de la población
Implicación de la población con la CV	Empleo cultural en la CV
	Permanencia de la población.
Compromiso público en el fomento de la participación	Peso efectivo del comité asesor del PG en la gestión ejecutiva

Se propone también en este apartado como indicador “extraordinario”, con un grado de realización más complejo y mayor duración, el “*Grado de compromiso con el patrimonio cultural*”.

Este indicador vendría a ser una adaptación del “*neighbourhood attachment*” o “apego al lugar” aplicado al contexto del patrimonio cultural de la Ciudad Vieja, enfocado a analizar el compromiso efectivo de la población contemplando la dimensión relacional, afectiva, de uso e identitaria por parte de la población con la Ciudad Vieja de Salamanca y su patrimonio cultural desde tres aspectos principales:

- El compromiso afectivo, implicación de la población con el patrimonio de la CV.
- El compromiso efectivo, el grado de aceptación por parte de la población de las medidas para la preservación del patrimonio y medidas efectivas para el cumplimiento del deber de conservación.
- Valoración del patrimonio del ámbito de protección por parte de la población de la ciudad.

Durante el proceso de tramitación del presente PG se desarrollarán acciones enfocadas a la **participación ciudadana**, tratando de difundir y a la vez seleccionar las opiniones y reconocimiento por la ciudadanía (en general y por colectivos de “expertos”) en relación con los Valores Universales Excepcionales de la Ciudad Vieja de Salamanca, para tratar de incorporar la perspectiva ciudadana al trabajo de planificación.



Se ha realizado un **cuestionario de percepción ciudadana**, de cuyos resultados analizados derivarán algunas propuestas para el Plan de Gestión (preservación de las fuentes identificadas para garantizar la conservación de la interpretabilidad de los valores universales excepcionales; preservación de las condiciones de autenticidad e integridad identificadas y consensuadas; construcción de herramientas para el seguimiento y la monitorización...), así como de otras actividades complementarias enfocadas tanto a la **difusión del Bien Patrimonio Mundial como a la del Plan de Gestión**, sus objetivos e implicaciones ciudadanas.

Se presentarán públicamente los objetivos y contenidos esenciales del plan y sus propuestas, y se generará un cauce de captación de sugerencias. Su divulgación interactiva –internet...- permitirá en todo caso su acceso abierto a todos los ciudadanos.

La propia formulación del PG y sus herramientas de regulación y seguimiento, desde sus mecanismos de producción documental hasta sus presentaciones –planos, fichas, memorias y tablas, modelo 3D...- se prestan a una reutilización de su información y materiales de manera sencilla y eficaz para su difusión pública posterior. El presente PG incorpora en su metodología una fase final de producción de documentos y soportes específicamente pensados para su exposición y divulgación al público, que podrán servir de base a la política específica que desde el futuro órgano de gestión del mismo, se defina para el conocimiento y la actualización permanente del mismo.

Publicaciones de síntesis del propio instrumento del PG, página web propia vinculada a la oficina de gestión, sistemas de actualización de indicadores previstos desde el PG, exposiciones al público o jornadas específicas de difusión, presentaciones o paneles en eventos relacionados con la Cultura, las Universidades y la Ciudad..., son algunas de las acciones recomendadas para la difusión. Este **fomento de la difusión**, principio básico del PG y de sus estrategias de puesta en valor, trata de hacer del Plan una herramienta más viva, en el sentido de legitimada por una población conocedora de sus contenidos y comprometida con sus objetivos, y a la vez más eficaz, en tanto que instrumento “activo” vinculado a otras actividades y políticas ciudadanas (y a sus agentes y colectivos implicados) y dinámico, con capacidad para la autocorrección –seguimiento, actualización y desarrollo- y la mejora.

Entre los objetivos de la política local se subraya el **fortalecimiento de una “imagen de marca” Salamanca**, basada en sus valores históricos y patrimoniales, aunque asociados a nuevas realidades sociales más dinámicas, innovadoras y contemporáneas que incluyen muy diversos valores culturales y de conocimiento, empresariales y de calidad de vida. Una imagen de marca fundada en una gama de programas, políticas y proyectos colectivos, destinada especialmente a reforzar la percepción externa de Salamanca como innegable ciudad cultural y universitaria, pero también como centro vital con un gran potencial de desarrollo y elevada calidad de vida, atractiva tanto para el turista como para el inversor.

La creciente demanda cuantitativa y cualitativa de las actividades y usos turísticos sobre las ciudades y el territorio, es un factor de innegable pujanza económica que debe aprovecharse con la adecuada planificación y las estrategias de creación de marca urbana ofrecen conocidos ejemplos altamente exitosos. La excelencia del espacio de la Ciudad Vieja de Salamanca supone el principal motor y atractivo de esta imagen de marca, como demuestra la creciente actividad turística, factor que el PG ha considerado y evalúa para sus propuestas y acciones de protección del Bien de la Ciudad Vieja.

Fomentar el desarrollo de actividades de perfil cultural –académicas, formativas, artísticas...-, pero también encuentros sociales –espectáculos, deportivos, concentraciones temáticas, foros...- o económicos –congresos, jornadas, mercados...-, que supongan una mayor utilización del espacio de la Ciudad Vieja, servirá para reforzar y difundir la imagen de



marca Salamanca, asociada a sus potentes valores caracterizadores. Esto implica prever los posibles impactos sobre los bienes y el espacio de la Ciudad Vieja –“capacidad de carga”- y dotarse de las herramientas de organización y control, para las que este Plan, con sus directrices y criterios, debe servir de apoyo y orientación.



Imagen 28. Evento en la Plaza Mayor Festival Internacional de las Artes (FÁCYL) 2011.

Recorridos culturales integrados y sistematizados por la Ciudad Vieja y otros elementos del sistema patrimonial territorial, con información disponible de forma inmediata para el visitante –puntos fijos, wi-fi zonal-, museos o restaurantes, sistemas de visitas con eventos culturales o artísticos, para turistas, estudiantes o residentes...son proyectos que deben atenderse desde una planificación proactiva e integrada con otros programas, incorporando las nuevas tecnologías y coordinados con las estrategias de protección patrimonial incluidas en este PG.

El activo fundamental que supone la Universidad y su dedicación a la enseñanza del idioma castellano, constituyen un foco pujante de actividades culturales y formativas de resonancia internacional, que debe seguirse potenciando, canalizando positivamente sus efectos en la ciudad –intercambio cultural y académico, congresos y foros, actividades literarias...como complementos del turismo cultural - y aprovechando su efecto difusor como potente imagen de marca.

Todas las actividades y eventos que impliquen un adecuado consumo del espacio de la Ciudad Vieja, que integren a su vez contenidos asociados a sus valores medioambientales como espectáculos y deportes en las riberas del Tormes, arte urbano y eventos creativos –“happening” o “acciones”, exposiciones...-, o a sus valores patrimoniales intangibles o de la cultura inmaterial –tradiciones y folklore, tauromaquia, gastronomía, religiosidad...-, deben potenciarse como transmisores útiles de los VUE que legitiman y garantizan la preservación del bien cultural objeto de este Plan de Gestión.

En este sentido, la correcta **gestión de los eventos** que existen en Salamanca –fiestas, concentraciones y espectáculos diversos- y la planificación de nuevos acontecimientos a atraer para la ciudad, deben atender y desarrollarse de acuerdo a los criterios y directrices del presente PG, definidas para el equilibrio entre la conservación del bien de la Ciudad Vieja y la vitalidad urbana y funcional que lo caracteriza.

III.f. Programa de aplicación

En el cuadro siguiente se plantea un esquema indicativo de programación temporal de las acciones, estableciendo tres etapas a partir de la entrada en vigor del Plan de Gestión, según las fases de proyectos: 1) desarrollo de las ideas e instrumentación técnica y administrativa de las estrategias del Plan de Gestión y sus implicaciones –modificaciones del planeamiento e instrumentas jurídicos / administrativos, programas y proyectos específicos...-; 2) puesta en funcionamiento y desarrollo de las acciones; 3) seguimiento y monitorización de los efectos de las actuaciones y acciones emprendidas –tareas de la oficina de gestión del PG-, en muchos casos un desarrollo permanente –programación indefinida-.

ACCIONES	PROGRAMACIÓN por FASES (tras aprobación PG)		
	IDEAS: PROYECTOS	FUNCIONAMIENTO: DESARROLLO	SEGUIMIENTO: GESTIÓN PG
I. Estrategias/actuaciones de conservación			OFICINA del PG
I.a. Sistemas de protección y regulación de la transformación patrimonial	1 año	A partir del 2º año Revisión 10 años	Indefinida
I.b. El paisaje/ambiente como herramienta de control de la conservación del bien	1 año	A partir del 2º año Revisión 10 años	Indefinida
II. Estrategias/actuaciones de puesta en valor			OFICINA del PG
II.a. Adaptación de proyectos estratégicos	Inmediata	Desde el 1er año	Hasta finalización proyectos
II.b. Programas/proyectos de rehabilitación urbana	4 años	A partir del 4º año Programación propia	Balance 5 años
II.b.1. Delimitación y programación de un ARI	4 años	A partir del 4º año Programación propia	Balance 5 años
II.b.2. Acciones de rehabilitación difusas	4 años	A partir del 4º año Programación propia	Balance 5 años
a) Señalización turística	Inmediata	A partir del 1er año	
b) Programa de Acciones sobre espacio público y elementos patrimoniales			
- Pintadas	Inmediata	A partir del 1er año	Indefinida
- Actuación en solares sin edificar y edificios singulares con riesgo de ruina	Inmediata	A partir del 1er año	Indefinida
- Resto programas	2 años	Desde el 3er año	
c) Mejora y adecuación de infraestructuras y redes básicas	4 años	Desde el 4º año Programación propia	Indefinida
II.c. Gestión del transporte público y de la movilidad rodada y peatonal	Inmediata	Desde el 1er año	Indefinida
II.d. Monitorización de las transformaciones	4 años	Desde el 4º año	Indefinida
II.e. Estrategias de participación, difusión y de atracción de acontecimientos	2 años	Desde el 3er año	Indefinida
III. Propuestas específicas para la Revisión del PEPCH	1 año	A partir 2º año	OFICINA del PG

Sobre esta propuesta de estructuración de las acciones por fases se podrá desarrollar un Programa concreto de aplicación del Plan de Gestión, una vez aprobado.



III.g. Otras estrategias y/o objetivos a largo plazo.

El Plan de Gestión refiere algunos temas para su desarrollo vinculado a la gestión posterior y continuada del Plan, con objetivos a largo plazo que requieren de una política sostenida de actuación y de un seguimiento y evaluación comparativa de resultados.

En relación con la **mejora de la calidad ambiental** en la Ciudad Vieja se proponen dos líneas de actuación –asumiendo complementariamente el desarrollo efectivo de los objetivos y propuestas de la Agenda 21-, una enfocada a la preservación del ambiente mediante el control de emisiones a la atmósfera –ruido, contaminantes y polución, polvo, contaminación lumínica- y otra directamente orientada a minimizar las problemáticas de la movilidad rodada, especialmente de aquellos efectos de tensiones inducidas en el ámbito por áreas urbanas y funciones externas –tránsito de paso y especialmente aparcamiento-, aspectos que requieren una perspectiva de actuación integral.

En relación con la **habitabilidad de la Ciudad Vieja**, enfocado a preservar y fortalecer su perfil funcional residencial, un objetivo deseable, de medio – largo plazo, sería en recuperar los niveles demográficos –residentes censados y efectivos- de los 90, corrigiendo, al menos, la pérdida de las últimas décadas (más de 5000 habitantes desde 1991).

Este objetivo requiere de acciones combinadas y no siempre constatables en sus resultados, al menos a corto plazo. Mejora de los servicios e infraestructuras, políticas de rehabilitación con componentes sociales, control de los impactos de otros usos “invasivos” o molestos para los residentes, acuerdos con las Universidades y Colegios para planificar una política de residencia estudiantil, son algunas medidas que el PG indica y procura con sus diversas estrategias y herramientas, y que debieran “dosificarse” y autoevaluarse desde la perspectiva de la protección demográfica en la Ciudad Vieja.

Finalmente en relación con los bienes del patrimonio urbano, deberán mantenerse las políticas de rehabilitación, especialmente de los bienes catalogados –por supuesto de aquellos con carácter monumental-, hasta alcanzarse la **rehabilitación integral**. Esto supondrá además una mejora de los instrumentos de tutela y protección de los bienes, especialmente de los catálogos urbanísticos, con las posibilidades aparejadas de una monitorización más eficaz y el desarrollo de herramientas específicas para la conservación de los bienes de mayor precisión. Un Plan de emergencias particularizado para cada uno de los bienes monumentales, supondría una herramienta útil para la seguridad de los usuarios y una garantía para la preservación de los elementos del Patrimonio.

Asimismo, se deberán promover planes específicos de intervención para aquellos bienes singulares cuya gestión resulta particularmente compleja --debido a sus valores, usos,...--. Bienes de interés cultural como el Conjunto Catedralicio y la Clerecía cuentan ya con este tipo de instrumentos –**Planes Directores**–, cuyo modelo puede hacerse extensivo a otros elementos como los espacios conventuales o conjuntos urbanos singulares –Conjuntos reguladores—. Asimismo, la Universidad cuenta con un Plan Director específico, centrado en los aspectos funcionales, que podrá ser complementado con indicaciones específicas relativas a la conservación de sus componentes patrimoniales.

Las propias acciones y estrategias contenidas en el PG deben autoevaluarse periódicamente y ocasionalmente corregirse o sustituirse en base a su eficacia contrastada o al grado de cumplimiento de objetivos. Para ello el PG propone un programa esquemático de desarrollo, con algunas indicaciones básicas como hitos de evaluación temporal.



La concepción dinámica del Plan de Gestión supone la definición de **herramientas de monitorización y de mecanismos de autorregulación y corrección** de las estrategias del PG, en relación con las tendencias y evoluciones medidas, para lo cual un **observatorio permanente** sobre la Ciudad Vieja y un órgano de gestión –tutela y decisión- resultan imprescindibles.

III.g.1. Oficina de gestión del Plan de Gestión

La gestión del Plan se realizará a través de una potenciación de la coordinación entre los servicios municipales relacionados con la planificación y aplicación del mismo, entendiéndose esta coordinación como **oficina de gestión del Plan**, sin que ello suponga la generación de una mayor estructura burocrática ni de mayores costes administrativos.

Además de velar por el seguimiento de las propuestas del Plan de Gestión, esta oficina tendrá por objetivo servir de órgano asesor y consultivo para las intervenciones que tengan lugar en la Ciudad Histórica.

Dado que el Plan de Gestión incluye entre sus determinaciones y contenidos, diversas pautas y propuestas de actuación y medidas para la “monitorización”, esto es, la evaluación del cumplimiento de las acciones y de la evolución de la Ciudad Vieja y del funcionamiento propio Plan, resulta imprescindible un órgano que tutele y administre dichas funciones. Este órgano podrá ser –o tener su origen en- la propia Comisión Mixta del Plan, u otro similar creado específicamente, con una oficina técnica como extensión dependiente del órgano de coordinación político y un comité asesor en el que estarían representantes de organizaciones sociales.

Entre otros indicadores y sistemas de auto-evaluación, se propone la realización de Informes periódicos de seguimiento, con atención continuada a determinados parámetros de evolución en el ámbito de la Ciudad Vieja, que suministrarán información permanente a las Instituciones tutelares.

III.g.2. Propuestas complementarias del Plan de Gestión

Se incluyen también en el PG algunas propuestas que, por su alcance temporal, exigen programas o proyectos de amplia duración, y afectan a campos de trabajo, colectivos, organismos y administraciones muy diversas, no vinculables directamente con la gestión del PG.



Entre las propuestas que por extensión o complementariedad con las acciones planteadas y programadas por el PG destacan:

- a) Actuaciones de documentación, investigación y profundización sistemática del conocimiento de la Ciudad Vieja de Salamanca.
- b) Desarrollo de herramientas para monitorizar algunos factores de transformación social o ambiental, a partir de los indicadores definidos por el PG.
- c) Estudios de viabilidad financiera en programas de ayuda –fiscales- asociados a programas de actuación del PG.

Estos aspectos marcan de forma indicativa líneas de trabajo útiles para un mejor funcionamiento del PG y sus herramientas, en combinación con otras propuestas enunciadas desde el PG como estrategias a largo plazo, tratando de mejorar el conocimiento del bien, propiciando el desarrollo de mecanismos de tutela y seguimiento así como de nuevas fórmulas y herramientas para favorecer el desarrollo de algunas propuestas del Plan.

Así, resulta oportuno incidir en la sistematización de fuentes y archivos construyendo una selección operativa entre la inmensa riqueza documental histórica existente en relación con los bienes culturales en Salamanca, útil para las estrategias de protección patrimonial. En particular, resulta de gran interés en Salamanca una mayor sistematización de los estudios y compleción de los trabajos de prospección arqueológica, que configuren una “carta arqueológica viva” en cuanto que actualizable y vinculada directamente con los dispositivos normativos urbanísticos –catálogos, licencias...-. Un SIG sencillo sería una herramienta útil a desarrollar de forma coordinada por las administraciones implicadas, regional y local, que bien puede tutelarse desde la oficina de gestión del PG.

De igual forma, el Plan de Gestión Integral establece formas para monitorizar la actividad turística debido al compromiso de la ciudad para que ésta sea sostenible y respetuosa con el patrimonio, tal y como se manifiesta en la Carta Internacional sobre Turismo Cultural (ICOMOS, 1999)³.

Diversos indicadores entre los seleccionados en la propuesta del PG requieren la implementación de sistemas de seguimiento y medición de la evolución de cierta complejidad, que desde el órgano de gestión y tutela del PG puedan ser desarrollados. Cuestiones con una componente social que requieren información contrastada y periódica, mediante encuestas y formas de sondeo no siempre inmediatas, o factores de evaluación ambiental, que demandan sistemas de medición costosos o técnicamente complejos, deberán atenderse desde el funcionamiento continuado de la gestión del Plan, en función de tendencias y alarmas detectadas en la evolución urbana.

Algunos de los programas y medidas propuestas por el PG pueden fomentarse con ayudas económicas de distintas fuentes y fórmulas (subvenciones públicas, *partenariado* público - privado, ayudas fiscales, financiación preferente...). La realización de estudios y proyectos específicos de viabilidad con estos fines, es un campo que la gestión del PG debe desarrollar de manera complementaria con los programas de actuación.

³ http://www.icomos.org/charters/tourism_sp.pdf



III.h. Determinaciones e indicaciones de gestión para el PEPCH

Desde el Plan de Gestión se establecen criterios específicos para la protección de la Ciudad Histórica y en particular de ámbitos como el Conjunto Histórico declarado BIC, los entornos monumentales o los ámbitos de afección paisajística, así como algunas reglas y criterios, específicos, para la tutela y gestión, propuestas que se incorporarían, en aquellos aspectos que inciden en su ámbito competencial, al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

En este sentido, el ámbito del PEPCH se encuentra íntegramente incluido en el del Plan de Gestión. Los documentos de información y análisis del presente Plan son la base sobre la que se desarrolla el diagnóstico específico del PEPCH.

Desde el punto de vista normativo, el Plan de Gestión elabora, a partir de la exposición de sus criterios y objetivos, una propuesta de determinaciones normativas destinadas a la redacción y aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico. Este desarrollo normativo, al que el PEPCH dotaría de soporte legal urbanístico, diferencia aquellas propuestas que tienen formulación de directrices, criterios y pautas de aquellas otras que afectarían al rango normativo convencional, por tratarse de Normas u ordenanzas vigentes, incluyendo:

- **Propuestas para regular las actuaciones de conservación y protección del patrimonio y del paisaje urbano**
 - Revisión del catálogo.
 - Refuerzo y precisión normativa.
 - Sujeción a las Directrices para la propuesta de los entornos delimitados.
 - Criterios para la protección paisajística externa e interna.
 - Precisiones reguladoras y normativas por áreas homogéneas.
 - Criterios de protección de espacios libres en los conjuntos reguladores.
 - Criterios indicativos para la ordenación de las áreas singulares.

- **Directrices e indicaciones para las actuaciones de puesta en valor**
 - Directrices para la implantación de proyectos estratégicos.
 - Recomendaciones para programas de rehabilitación residencial, funcional y de la movilidad.
 - Propuestas complementarias para el control y mejora de la habitabilidad.

Aún deslindando las competencias administrativas del Plan de Gestión –compartidas- y del PEPCH –Ayuntamiento de Salamanca-, desde la propia concepción conjunta de los instrumentos y su lógica de jerarquía –matizada por el marco legal- y competencias, resulta coherente plantear una gestión integrada de ambos planes. Si los ámbitos de los instrumentos se solapan parcialmente y muchas de sus reglas, propuestas y herramientas de regulación coinciden, se facilita su coordinación técnica, algo a todas luces deseable por las condiciones espaciales y carácter de este Conjunto Histórico en relación al ámbito global del Plan de Gestión.

Seguimiento de indicadores, programas de control y regulación de usos (comercio, turismo, residencia), actuaciones de rehabilitación (dotacional y residencial), planes de servicios urbanos, implementación del Plan de Movilidad...son aspectos que exigen una gestión compartida y para los que el Plan de Gestión recomienda su coordinación administrativa plena.

Complementariamente a la incorporación de estas determinaciones al Plan Especial de Protección, el alcance de algunas de las propuestas supera el ámbito declarado BIC y regulado directamente por el PEPCH. También se proponen ajustes en algunas determinaciones del Ordenación General –según lo establecido por el PGOUSa— y que por tanto deberán ser objeto de una modificación del instrumento de planificación general. Será por tanto el PGOUSa el que deba asumir como propias estas determinaciones a fin de dotarlas del necesario sustento legal, instrumentándose a través del PEPCH el alcance de las modificaciones del PGOUSa necesarias para hacer efectivas determinaciones como:

- Refuerzo y precisión de la Normativa del PGOUSa
- Revisión del Catálogo
- Otras Determinaciones de Ordenación General –alineaciones, FO, SG-.



D. EQUIPO REDACTOR

Este Documento del Plan de Gestión de la Ciudad Vieja de Salamanca, ha sido redactado por el equipo adjudicatario de PLANZ Planeamiento Urbanístico SLP, conforme a los Pliegos de Condiciones Técnicas del Contrato de Redacción del Plan de Gestión.

Este equipo está dirigido y coordinado por los arquitectos urbanistas **D. Juan Luis de las Rivas Sanz (Instituto Universitario de Urbanística)** y **D. Gregorio Vázquez Justel (Planz Planeamiento Urbanístico SLP)**.

Han participado en este documento los siguientes miembros del equipo redactor:

Redactores:

PLANZ:

<i>Andrea Rodera:</i>	Redacción y cartografías
<i>Carlos Santamarina Macho:</i>	Redacción y cartografías
<i>Inés Cieza Asenjo:</i>	Redacción y cartografías

Colaboradores:

PLANZ:

<i>Luz M^a Rodríguez Manjarrés:</i>	Documentación e información
---	-----------------------------

I.U.U:

<i>Mónica Martínez Sierra:</i>	Modelo digital
--------------------------------	----------------

Labein:

<i>Juan Carlos Espada:</i>	Definición de indicadores
----------------------------	---------------------------

Por parte del ayuntamiento de Salamanca, han colaborado en la elaboración del Plan de Gestión los siguientes técnicos municipales:

<i>Javier Vázquez Negro</i>	<i>Miguel Blanco González</i>
<i>Manuel García Conde</i>	<i>Jesús Santos Redín</i>
<i>Carlos Macarro Alcalde</i>	<i>José Manuel Gozalo Cerezo</i>
<i>Eugenio Corcho Bragado</i>	<i>Julián García González</i>
<i>Paloma Abarquero Espina</i>	<i>Román Hernández Calvo</i>
<i>Estrella Abarquero Espina</i>	
<i>María Eugenia Nieto Estella</i>	Becario en prácticas:
<i>Yolanda Rastrilla López</i>	<i>Fernando Hernández de Vega</i>

Por parte de la Comisión Municipal Técnico Artística han colaborado en la elaboración del Plan de Gestión:

<i>Javier Rey Harguindey</i>	<i>Alberto López Asenjo</i>
<i>Agustín Ferreira Villar</i>	<i>Francisco A. García Pinto</i>
<i>Antonio Casaseca Casaseca</i>	<i>Jesús María Hernández Mesonero</i>
<i>Ángel Herrero Pérez</i>	<i>Jesús Delgado Mesonero</i>

