AYUNTAMIENTO
DE SIGÜENZA

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE SIGÜENZA

FASE 5- DOCUMENTO TÉCNICO PARA APROBACIÓN INICIAL

Memoria Justificativa

DICIEMBRE 2020

Ezquiaga
Arquitectura,
Sociedad y
Territorio S.L.

1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN 4

1.1 La preservación de la escena urbana y paisajística del Casco Histórico y su entorno 6

1.1.1 Potenciación de la identidad 6

1.1.2 Regeneración urbana integrada 7

1.1.3 Casco histórico y centralidad 8

1.2 Equilibrio entre la protección y la reactivación económica y social. 8

1.2.1 El paisaje como patrimonio 9

1.2.2 La ciudad como ecosistema. 10

1.2.3 Usos urbanos y espacios de creatividad. 11

1.3 Una revisión de la delimitación del Casco Histórico. 12

2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 16

2.1 Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del ámbito adoptado y de las directrices de ordenación resultante 16

2.1.1 El Paisaje Urbano Histórico: Un modelo de protección cultural ambiental y arquitectónica. 18

2.1.2 El Catálogo. 19

2.1.3 La Muralla 20

2.1.4 Las Vistas 21

2.2 Clasificación de los elementos catalogados 23

2.2.1 Protección Arquitectónica Integral 23

2.2.2 Protección Arquitectónica Parcial 25

2.2.3 Protección Arquitectónica Ambiental 26

2.2.4 Protección Paisajística y Ambiental. 27

2.3 Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el Plan. Secuencia de desarrollo del SUNC. 30

2.4 Usos, intensidades y densidades. 33

2.5 Sistemas generales. 33

2.6 Criterios para la ordenación del suelo rústico 34

2.7 Tratamiento de los bienes de dominio público. 34

2.8 Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento 35

2.9 Ordenación de la localización de establecimientos donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas 38

3 ORDENACIÓN DETALLADA 39

3.1 Viarios y espacios libres públicos 39

3.2 Localización de zonas verdes y equipamientos 40

3.3 Ordenanzas tipológicas 42

3.4 Redes de infraestructuras 42

3.4.1 Red de Saneamiento 43

3.4.2 Red de Abastecimiento 43

3.4.3 Red de Energía Eléctrica 44

3.4.4 Red de Gas 44

3.4.5 Red de Telefonía 44

3.4.6 Red de Alumbrado 45

3.5 Unidades de actuación 45

3.6 Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación 51

4 ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA 52

4.1 Introducción 52

4.2 Paisaje y espacio urbano 53

4.3 Paisaje y Arquitectura 60

4.4 La aproximación a la protección del patrimonio desde los conceptos integradores del Paisaje Urbano Histórico 61

4.5 Una lectura comprensiva de la ciudad desde el Paisaje Urbano Histórico. 63

4.5.1 Relaciones visuales de larga distancia, territoriales o geográficas 64

4.5.2 Relaciones visuales de entorno urbano 80

4.6 Ámbitos urbanos y otros elementos que necesitan de una puesta en valor específica desde el nuevo PECH 96

5 ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD 98

5.1 Medidas previstas en relación al transporte colectivo 99

5.2 Medidas propuestas para facilitar la movilidad peatonal y rodada sostenible y la permeabilidad entre las áreas urbanas y su entorno natural 101

5.2.1 Movilidad peatonal 101

5.2.2 Movilidad rodada sostenible: movilidad ciclista 102

5.3 Recomendaciones propuestas para facilitar el servicio de estacionamiento residencial y de visitantes 103

5.3.1 Objetivos 103

5.3.2 Definición de aparcamiento disuasorio 103

5.3.3 Criterios de diseño de la red de Aparcamientos Disuasorios 104

5.3.4 Elección del modelo constructivo 105

5.3.5 Aparcamientos existentes. 105

5.3.6 Dimensionado de los aparcamientos disuasorios. 106

5.3.7 Ubicaciones propuestas 109

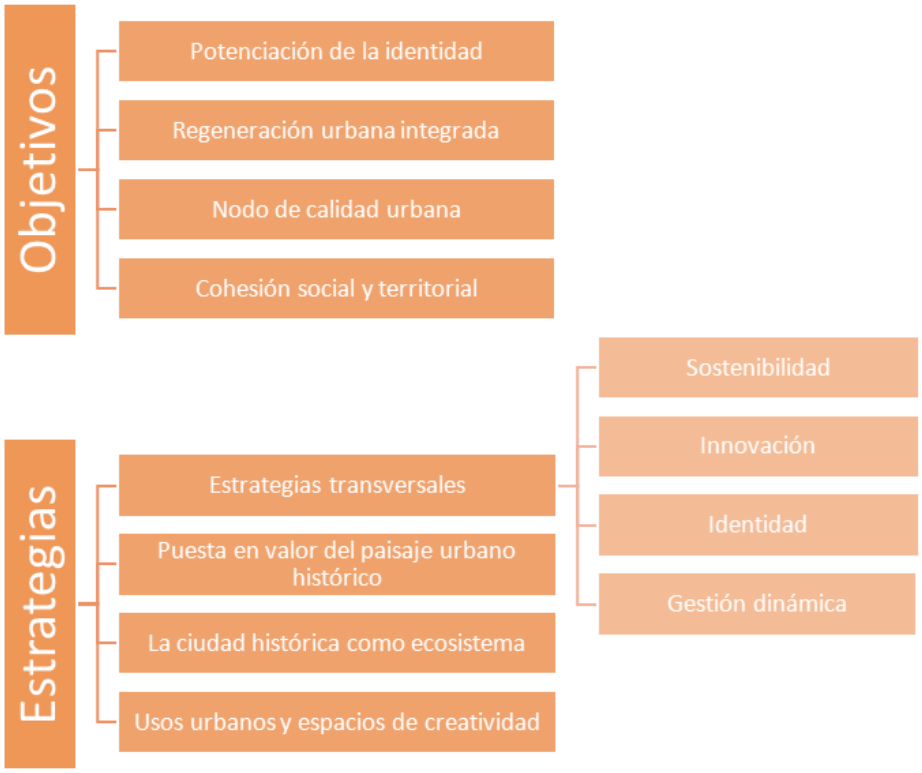
1 Objetivos de la planificación

El Plan Especial del Casco Histórico (PECH) de Sigüenza, de julio del año 1989, cuenta ya con más de 30 años de vigencia durante este tiempo se han producido cambios sustanciales en el marco regulatorio, tanto urbanístico como en cuanto a los conceptos y bases de la protección del patrimonio, cambios en las dinámicas socioeconómicas que afectan al casco histórico, así como modificaciones legislativas de la delimitación de Ámbito del Conjunto Histórico, que llevan a la necesaria revisión y adaptación a la actualidad.

> *"El patrimonio material e inmaterial es fuente de cohesión social, factor de diversidad y motor de la creatividad, la innovación y la regeneración urbana. Directora General de la UNESCO, en el Foro Urbano Mundial (Nápoles, 2012)"*

La ciudad de Sigüenza se caracteriza por la directa relación, espacial y visual con su entorno territorial inmediato, sus vistas y su paisaje. El valor del paisaje de la ciudad de Sigüenza se concentra en la singularidad de un espacio urbano como parte de un entorno natural valioso. Es por ello la especial relevancia que adquiere la permanencia del conjunto y la relación con su entorno, para la adecuada lectura del conjunto de la ciudad histórica desde los preceptos del **Paisaje Urbano Histórico de Sigüenza**. Es la propia UNESCO quien promueve el planteamiento holístico para la gestión de los paisajes históricos de tal modo que consiga integrar tanto los objetivos de la conservación del patrimonio urbano como los del desarrollo socioeconómico**. La ciudad histórica se entiende como un elemento dinámico en el que el patrimonio urbano se convierte en un activo social, cultural y económico para su desarrollo.**

El Plan Especial del Casco Histórico, en adelante PECH, establece medidas que refuerzan la gestión del patrimonio edificado, urbano y paisajístico. Se ejecutará mediante estrategias encaminadas a la conservación del patrimonio para obtener rendimientos superiores a los actuales y mejorar el bienestar y calidad de vida de los ciudadanos. Para ello el PECH plantea un conjunto de objetivos y estrategias que conforman las bases de la propuesta.



Así mismo, el nuevo Plan Especial plantea una serie de objetivos específicos que se desarrollarán a lo largo de la propuesta de ordenación.

- Adecuar el Plan Especial al nuevo marco normativo vigente en Castilla-La Mancha y la adaptación del límite del ámbito del Plan Especial a la nueva delimitación del Conjunto Histórico de Sigüenza de 10.10.2017

- Definir el Plan Especial entendiendo la incardinación del Casco Histórico en el contexto paisajístico general del interior y exterior del mismo.

- Adaptar una normativa que, en lo relativo a las condiciones de obras y usos, se aleja de las buenas prácticas que se han dado en otras ciudades históricas, por indefinición o por la utilización de parámetros de regulación poco adecuados.

- Poner en valor los vacíos urbanos, no sólo los espacios públicos, cuanto las áreas no edificadas que corresponden a patios y jardines,

que deben ser elementos que formen parte de los espacios protegidos y/o preservados.

- Elaborar una propuesta de protección de murallas que evite la consolidación de edificación sobre éstas, especialmente en los paños que se mantienen dentro de una lectura de conjunto y diferenciando los distintos orígenes o recintos de desarrollo de la ciudad desde el siglo X al XVI.

- Hacer referencia expresa a la protección de vistas y a la lectura territorial, urbana y de detalle de cada una de las piezas de la ciudad en el conjunto de la misma.

- Apuesta firme de protección y puesta en valor del Paisaje Urbano Histórico como parte inseparable del conjunto de bienes edificados que conforman el Casco Histórico de Sigüenza, mediante la incorporación de una lectura integrada de la configuración espacial del espacio urbano y las edificaciones, desde la lectura integrada de conjuntos de tramo de calle, en la que se pretenden actuaciones para la conservación del perfil urbano y su relación con los elementos edificados en cada uno de estos tramos de calle.

1.1 La preservación de la escena urbana y paisajística del Casco Histórico y su entorno

1.1.1 Potenciación de la identidad

La identidad constituye un valor en sí misma, como patrimonio y como activo económico y social cuya evolución debe ser mejorada a través del Plan Especial, integrando procesos contemporáneos.

La Ciudad Histórica es espacio de vida y relación para la población local y para la humanidad. Este diálogo local/ global, tangible/ intangible, presente/ intemporal, marca la vida de la Ciudad Histórica. Casas, edificaciones singulares, trama y

relaciones con el paisaje urbano y con el entorno natural próximo condicionan, por separado y como conjunto, sus cualidades identitarias, e incluso parte de su economía. Sólo la integración armónica con el entorno puede mantener el genio del lugar, su legibilidad y autenticidad. El Plan Especial debe acompañar y encauzar la evolución del casco histórico, potenciando sus valores materiales e inmateriales desde el reconocimiento de su origen, pero también de la diversidad de sus habitantes y usuarios.

1.1.2 Regeneración urbana integrada

El vigente Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza, tienen por objeto establecer una regulación claramente inclinada hacia la preservación del patrimonio edificado protegiendo los valores histórico-artísticos, urbanos y ambientales, tanto en sus elementos individualizados como en sus conjuntos y escena urbana.Destaca, por tanto, la necesidad de un mayor compromiso con el medio ambiente y con el paisaje natural, debiendo ampliarse los elementos de conexión y coherencia del Casco Histórico con su entorno natural.

Del mismo modo la accesibilidad al casco histórico, el impacto de la actividad turística, el metabolismo urbano, los campos subjetivos de la cultura vernácula y las tradiciones locales son aspectos que el Plan Especial tiene que tener en cuenta. Algunos aspectos no son necesariamente susceptibles de regulación urbanística directa, pero deben tenerse en cuenta en la formación de los criterios de intervención y gestión. El PECH propone una apuesta por una regeneración urbana integrada, es decir por la incorporación en la ordenación y la gestión de los aspectos físicos y formales, con los aspectos ambientales y socioeconómicos.

En este sentido el tratamiento de los bordes y la integración de los elementos patrimoniales y naturales junto con sus infraestructuras es uno de los retos del Plan. Es en este punto donde el espacio público se convierte en el medio, en la herramienta articuladora que le confiere estructura, calidad y representatividad. El espacio público es, además, un espacio de acuerdo entre los usos de la ciudad y sus habitantes.

1.1.3 Casco histórico y centralidad

El importante crecimiento del tejido urbano ha ido reduciendo progresivamente el papel del casco histórico en muchas de las dinámicas funcionales. Sin embargo, se da la paradoja de que pese a ser un núcleo de servicios para un importante número de municipios del entorno, no cuenta con masa suficiente como para haber atraído a cadenas de establecimientos comerciales de mediana o gran superficie. Por tanto, esta relativa debilidad, junto con crecimientos urbanos en torno al núcleo que no llegan a tener cualidades atractivas, ha hecho que las calles de Humilladero y Cardenal Mendoza, y en general la parte baja del casco histórico, presenten un escenario de pequeño comercio de proximidad más activo que otros municipios de tamaño similar. Es necesario seguir potenciando el papel de centro fundacional, como el mejor activo de la ciudad para albergar ciertos usos con vocación de centralidad desvirtuados.

En el parcelario del casco histórico contrastan grandes contenedores y arquitecturas domésticas. La superficie media de las parcelas, excluyendo grandes monumentos, está por debajo de los 200 m^2; aunque la mayoría de la superficie parcelada corresponda a parcelas de gran dimensión correspondientes a grandes edificios históricos como la Catedral o el Castillo. Casi un 20% de las parcelas están por debajo de los 60 m^2, esencialmente en la zona de las travesañas y del Arrabal. Las posibilidades de evolución de usos pasan necesariamente por adaptarse a esta configuración física.

1.2 Equilibrio entre la protección y la reactivación económica y social.

Las estrategias transversales deben impregnar el conjunto de las acciones propuestas, responden a los criterios generales orientadores del Plan. Así, para los centros históricos, después del primer salto cualitativo cultural realizado, con

el paso de la concepción monumental a la ambiental, llega la ampliación de esta visión morfológica a una más amplia perspectiva social y funcional.

La sostenibilidad ambiental del Casco Histórico pasa por su relación con el entorno natural mejorando la funcionalidad ecológica y metabolismo urbano, y favoreciendo la mitigación de los efectos del cambio climático. La componente social es importante en un contexto de crisis económica; una nueva cultura participativa debe potenciar la implicación del ciudadano en los asuntos urbanos, y orientar la convivencia de una población más diversa. La sostenibilidad económica es una condición obligada ante la restricción de la capacidad inversora pública. El planeamiento llega a presentar en ocasiones una rigidez excesiva en sus determinaciones. Mientras en aspectos relativos a la forma construida la estabilidad puede resultar (en general) positiva, especialmente en un conjunto histórico, en lo relativo a los usos urbanos puede tener efectos contraproducentes sobre la vitalidad del tejido urbano. El plan debe establecer certezas, pero deben tener un carácter nuclear, pudiendo avanzar en aspectos más pormenorizados hacia una flexibilidad acotada en materia de usos, para cuya gestión será central contar con la continuidad de las estructuras de concertación interadministrativa existentes, de probada eficacia. Sólo es posible juzgar hasta qué punto esa flexibilidad es aplicable en un momento dado contando con una visión real de las dinámicas en curso.

1.2.1 El paisaje como patrimonio

La Recomendación sobre el paisaje urbano histórico aprobado por la 36ª Conferencia General de la UNESCO en noviembre de 2011, define como paisaje urbano histórico:

> *"la zona resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de conjunto o centro histórico para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico".*

La protección de los elementos materiales del patrimonio durante la vigencia del Plan Especial ha sido, en principio, eficaz. No obstante, tanto la propia experiencia

del proceso de rehabilitación de la edificación como la evolución de los criterios disciplinares o el mero paso del tiempo hacen necesaria una actualización del conocimiento (tanto científico como operativo) sobre el estado (físico y de uso) de los edificios y otros bienes culturales, para poder orientar de forma responsable las determinaciones de protección y de las políticas de conservación y rehabilitación.

La cartografía de las delimitaciones de la ciudad histórica y sus entornos de protección muestra la dificultad de trabajar con límites difusos, tanto hacia el paisaje más rural como hacia el resto del espacio urbano. La conservación efectiva del carácter del lugar no pasa por marcar con mayor claridad la ruptura entre zona histórica y crecimientos recientes, sino por resolver situaciones conflictivas de borde. El PECH persigue un trabajo de reconocimiento de la situación en las principales cuencas visuales del entorno, tanto en sentido Casco-Exterior como Exterior-Casco, y la formulación de propuestas para el tratamiento de ámbitos exteriores y de borde.

1.2.2 La ciudad como ecosistema.

Sigüenza conserva aún en su casco claros testimonios de un pasado en el que los límites con el mundo rural eran casi inexistentes; sin embargo, la conexión paisajística de la ciudad histórica con sus bordes y la legibilidad de su posición en el paisaje como un todo se han ido desvirtuando a medida que el continuo urbano ha ido creciendo. Esto no sólo afecta a los aspectos perceptivos y visuales, sino que refleja la desconexión funcional y ecológica del tejido urbano respecto a su entorno. El PECH propone recuperar esa conectividad perdida en su dimensión perceptiva y funcional en sinergia, siempre que sea posible, con las mejoras de itinerarios de acceso a la ciudad, conectividad de áreas verdes, etc.

La mejora del metabolismo urbano es una necesidad tanto por la propia eficiencia de los sistemas urbanos como para poder hacer frente a desafíos como la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero. La generación renovable in situ se presenta habitualmente como un mecanismo para reducir la demanda energética del exterior; sin embargo, en el contexto del Casco Histórico se ha de

ser especialmente cauteloso con respecto a la implantación de este tipo de soluciones que pueden resultar incompatibles con la conservación de su carácter.

La movilidad motorizada en el interior del Casco queda condicionada por las secciones viarias, muy reducidas en algunos puntos. El acceso peatonal al Casco Histórico supone recorridos por itinerarios en ocasiones con escaso espacio para el peatón; aceras estrechas e incomodidades para los usuarios con problemas de movilidad. Es precisa una estrategia de mejora de la movilidad peatonal, tanto desde estos puntos como desde los aparcamientos para turismo y autobuses que debe acompañarse de una reflexión sobre el tratamiento del paisaje urbano en estos itinerarios. Esta reflexión específica sobre movilidad es fundamental para la estimación de la capacidad de carga del Casco Histórico, y de una revisión y mejora de las “puertas de acceso” al mismo. En ese sentido, y apelando a la movilidad peatonal, se hace necesario el cumplimiento de la norma de accesibilidad, en relación a la eliminación de barreras arquitectónicas, evitando materiales resbaladizos entre otros. Se plantea una sección de plataforma única sin diferenciación de cotas entre la calzada y las aceras en aquellas calles de sección más reducida y por las que el tránsito peatonal y de tráfico rodado, donde el tránsito peatonal se hace especialmente dificultoso.

1.2.3 Usos urbanos y espacios de creatividad.

La ordenación urbanística suele orientarse hacia la definición de unas reglas del juego que tienen una voluntad de permanencia; esto deriva, en ocasiones, en una rigidez incompatible con la evolución de los tejidos urbanos. Los objetivos principales del planeamiento están llamados a perdurar y se formalizan mediante la estructura o el modelo del plan, pero no ocurre lo mismo con determinaciones más pormenorizadas, especialmente en lo relativo a los usos posibles en cada espacio edificado, que ha de poder ser gestionado de manera más coyuntural y dinámica. La división tradicional entre usos residenciales, terciarios y productivos aporta unas categorías operativas claras, pero requiere una actualización. La tercerización de las economías europeas hace que un número creciente de personas trabajen al menos una parte de su jornada desde sus domicilios; por otra parte, ciertos usos terciarios de tipo creativo tienen un importante potencial de

dinamización de su entorno y no precisan necesariamente de grandes espacios edificados.

Ciertos tipos de actividades relacionadas con la innovación, el talento y la creación son esencialmente intelectuales y no necesitan grandes espacios edificados. En una ciudad del tamaño de Sigüenza deben promoverse oportunidades que favorezcan la implantación de las actividades de mayor valor añadido con el objetivo de contribuir a la revitalización del Casco Histórico.

El turismo, que en el caso de Sigüenza tienen una importante componente estacional, ha contribuido a la revitalización de los tejidos históricos. No puede obviarse su papel en el desarrollo futuro del mismo, pero sin convertirse en la única actividad. Hay espacios en los que debe limitarse su oferta para evitar desvirtuar su carácter. Es preciso controlar tanto los flujos de turistas y visitantes como los fenómenos de alojamiento ligados al turismo. Y es también necesario acompañar la evolución de los productos ofertados por una industria en constante evolución.

1.3 Una revisión de la delimitación del Casco Histórico.

Tal y como se señalaba en el apartado 4.2 de la memoria informativa del PECH, el vigente el límite del Plan Especial vigente hasta el momento, presentaba discordancias con la delimitación del Conjunto Histórico declarado, límite derogado actualmente. Es precisamente el 10 de octubre de 2017, por acuerdo de Consejo de Gobierno el 10 de octubre, cuando se aprueba un decreto por el que se modifica la delimitación del Conjunto Histórico de Sigüenza, del anterior que le predecía del año 1965 y que estaba a todas las luces desactualizado.

El ámbito de aplicación del Conjunto Histórico de Sigüenza declarado Conjunto Histórico Artístico por Decreto 1504/1965, de 20 de mayo y Bien de Interés Cultural en virtud de la disposición adicional primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español fue modificado por acuerdo de 10/10/2017, del Consejo de Gobierno, dada la antigüedad y la falta de precisión de la declaración del año 1965. El objeto de la nueva declaración tiene por objeto establecer una protección adecuada en las áreas urbanas de mejor conservación, que

esencialmente se corresponden con el recinto amurallado y el barrio de San Roque y fijar un entorno de protección sobre aquellos espacios vinculados con el desarrollo histórico de la ciudad, pero con peor conservación, así como aquellas que afectan a la contemplación del Conjunto. Se declara como perteneciente al Conjunto Histórico al espacio ocupado por los sucesivos recintos defensivos medievales, así como las importantes ampliaciones urbanas del siglo XVIII y conventos limítrofes que hacen alusión concretamente al Barrio de San Roque, la Alameda y los conventos de las Ursulinas y Clarisas. También pertenecen al Conjunto Histórico el entorno del Palacio Episcopal, Seminario y Colegio de la Sagrada Familia.

Por otro lado, de este acuerdo también se establece la delimitación del Entorno de Protección, que se hace necesaria por la protección del ambiente inmediato con el objeto de que las actuaciones a realizar en los edificios que componen el entorno de afección no impliquen un demérito del Conjunto, sino contribuyan a mejorar el ambiente en el que este se inscribe. Este criterio afecta a las parcelas que colindan con el Parque de la Alameda y las de la vega del arroyo del Vado. Del mismo modo, se busca preservar la percepción visual y la contemplación actual del monumento especialmente para evitar un efecto frontera entre el Conjunto Histórico y el de esta ciudad.

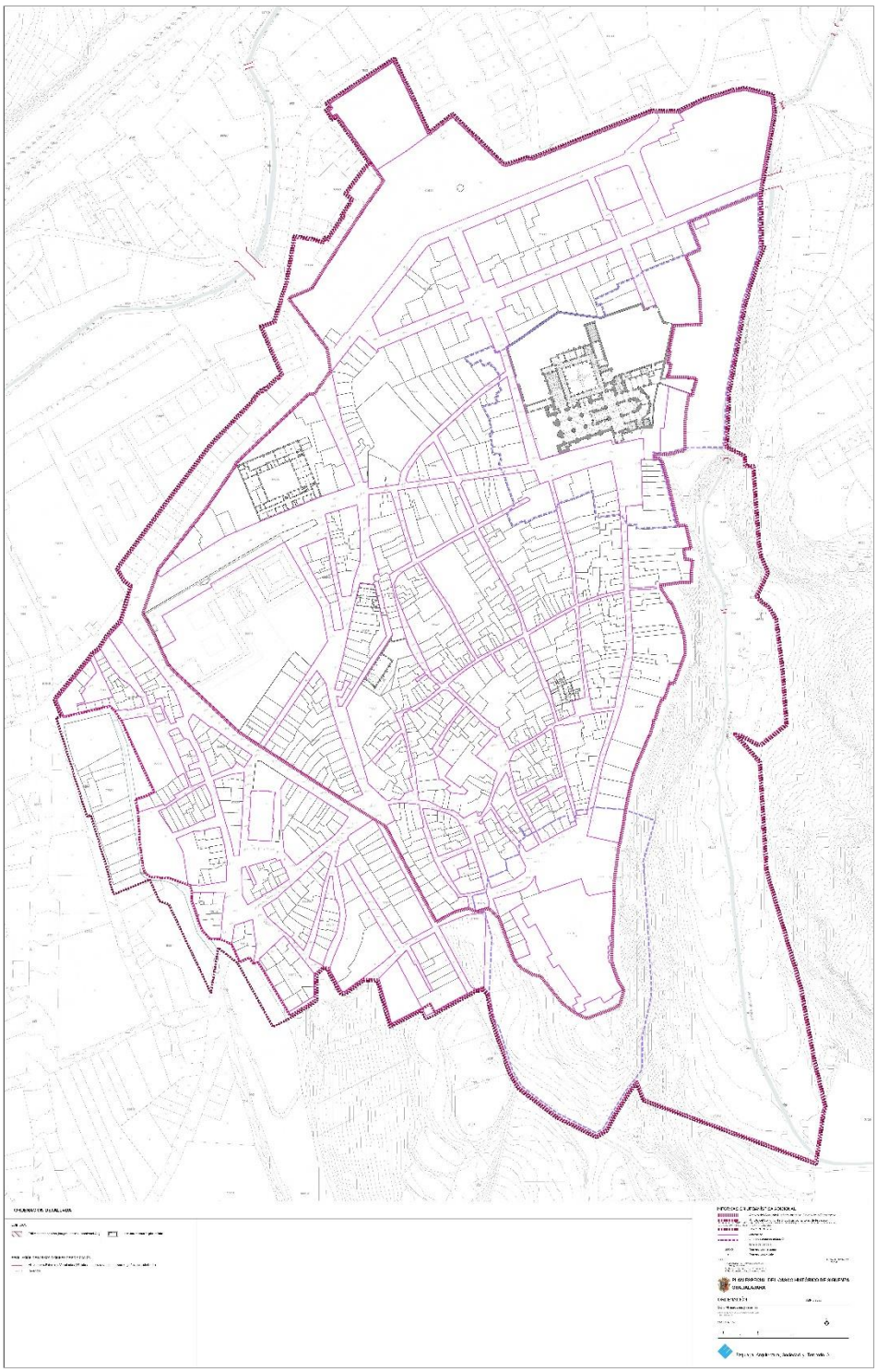


Gráfico 1. Definición del límite del Conjunto Histórico Artístico-Entorno de protección según Acuerdo 10/10/2017 y definición de límite PECH

2 Ordenación estructural

2.1 Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del ámbito adoptado y de las directrices de ordenación resultante

El objeto del Plan Especial es la protección cultural y puesta en valor de las áreas históricas de la ciudad de Sigüenza a través de la ordenación urbanística del Paisaje Urbano que constituyen. Sus determinaciones se orientan a la conservación, la restauración, la rehabilitación y la revitalización de dichos espacios y los elementos edificados y vacíos que lo integran, a través de la protección del patrimonio y el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de la silueta paisajística, respetando el ambiente y los valores que determinaron su declaración como Conjunto Histórico.

Los principios de sostenibilidad, cautela, revitalización y prevención constituyen las estrategias fundamentales que garantizan la prolongación del mantenimiento de las estructuras físicas y materiales de los bienes, sin alterar su autenticidad. Resulta también prioritario salvaguardar y potenciar tanto los inmuebles como los espacios libres situados en el ámbito del PECH, a través del fomento respetuoso de su utilización, la mejora de sus instalaciones e infraestructuras de acuerdo al mantenimiento de su integridad y autenticidad como condición indispensable.

Siguiendo las Recomendaciones de la Conferencia General de la UNESCO de 2001, al ámbito del PECH se ha considerado Paisaje Urbano Histórico al tratarse de una zona urbana que es resultado de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, que transciende la definición y delimitación del Conjunto Histórico declarado, para abarcar el contexto urbano global y su entorno geográfico. La noción de “paisaje urbano histórico” responde al objetivo de preservar la calidad del medio en el que viven las personas, mejorando la utilización productiva y sostenible de los espacios urbanos, sin perder de vista su carácter dinámico, y promoviendo la diversidad social y funcional. En ella confluyen los objetivos de la conservación del patrimonio urbano y los del

desarrollo social y económico. Es un planteamiento basado en una relación equilibrada y sostenible entre el medio urbano y el medio natural, entre las necesidades de las generaciones presentes y venideras y la herencia del pasado.

Los criterios establecidos por el PECH que deben orientar el desarrollo de las actuaciones sobre el ámbito son:

a. **Principio de Conservación:** El valor del patrimonio arquitectónico no reside únicamente en su aspecto externo, sino también en la integridad de todos sus componentes como producto genuino de la tecnología constructiva propia de su época. Las actuaciones sobre el Casco Histórico de Sigüenza deben orientarse a la prolongación de la vida de los bienes, de su estructura física y material, el mantenimiento de su imagen y su ambiente general, así como su funcionamiento ecológico en el caso de que alberguen esta clase de valores. Para ello, se ha de garantizar especialmente la integridad de los aspectos y atributos que son soporte de los valores culturales que se han de proteger.

b. **Principios para la Restauración:** Estas intervenciones deben ser entendidas como un medio al servicio del elemento construido en su conjunto. Las actuaciones permitidas en el ámbito exigen, no sólo el mantenimiento de las estructuras físicas y materiales, sino además el esclarecimiento de los valores históricos, artísticos y culturales, sin alterar la autenticidad de los bienes. A través de la restauración se debe buscar la consolidación e integridad de los bienes o la clara definición de sus elementos protegibles.

c. **Principios para la Rehabilitación:** Es necesario considerar la rehabilitación como una acción compleja e integrada por múltiples factores y, por tanto, como una política alternativa de intervención en la ciudad que rechaza actuaciones de conservación y restauración inspiradas en criterios histórico-artísticos. La protección de conjuntos urbanos y paisajes como elementos indisolubles, implica que las propuestas en el Casco Histórico se han de orientar al uso adecuado de los diferentes tipos de bienes, para

lo que se ha de promover la mejora de las infraestructuras y dotaciones, la mejora de las condiciones de accesibilidad, la mejora de las condiciones de habitabilidad y de las condiciones de ornato, seguridad y salubridad, desde el planteamiento de desarrollo y en cualquiera de las posibles operaciones de mejora urbana y de recualificación ambiental que se desarrollen.

d. **Principios para la revitalización y mantenimiento de la vida urbana:** La protección contenida en el PECH implica el sostenimiento y fortalecimiento de la vida urbana en su ámbito, la recualificación urbanística con acciones de reequipamiento y dotación, reurbanización, etc. De la diversidad de usos y actividades que conviven en los centros históricos, así como en su entorno, deriva una compleja realidad funcional y social que enriquece la vida urbana de estos espacios y les da singularidad.

2.1.1 El Paisaje Urbano Histórico: Un modelo de protección cultural ambiental y arquitectónica.

La definición de Paisaje Urbano Histórico del Casco Histórico de Sigüenza establece las bases de un plan de desarrollo sostenible de la ciudad en su totalidad. Esta definición se refiere, no sólo los aspectos patrimoniales, históricos o culturales sino que también incluye otros rasgos del sitio, principalmente su topografía, geomorfología, hidrología y características naturales; su medio urbanizado, tanto histórico como contemporáneo; sus infraestructuras, tanto superficiales como subterráneas; sus espacios abiertos y jardines, la configuración de los usos del suelo y su organización espacial; las percepciones y relaciones visuales; y todos los demás elementos de la estructura urbana. También se incorporan los aspectos inmateriales del patrimonio (los procesos económicos, los usos y valores sociales y culturales, etc.) en relación con la diversidad y la identidad.

El Plan Especial distingue dos naturalezas en los bienes protegidos. Por un lado, los Bienes Culturales Ambientales que están constituidos por paisajes y conjuntos,

entendidos como agrupación integrada de bienes que constituyen sistemas complejos dentro del Paisaje Urbano Histórico; por otro, los Elementos Culturales Unitarios que engloban los edificios y sus componentes, incluido su entorno, los espacios libres públicos o privados y elementos singulares y que constituyen las piezas independientes que conforman, de manera individual, el Paisaje Urbano Histórico, incluyéndose en esta categoría el trazado de calles y plazas.

La protección de los llamados Bienes Culturales Ambientales tiene por finalidad mantener la calidad ambiental, paisajística y urbana de todo el conjunto, es decir, la conservación efectiva del carácter del lugar. Esta protección se superpone a las determinaciones específicas sobre la naturaleza arquitectónica, histórica, perceptiva, estética, etc. establecidas para cada uno de los llamados Elementos Culturales Unitarios, incorporando una visión integral a los criterios de protección particulares.

2.1.2 El Catálogo.

El catálogo se define como el instrumento de “protección” del patrimonio cultural y tiene por objeto la formalización de las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección, y con ello la satisfacción del interés público en la conservación de los instrumentos culturales típicos de una época que, por sus peculiares y notables características arquitectónicas u ornamentales, integran y recuerdan el ambiente y modo de vida de un tiempo pasado, digno de mantener vivo en la conciencia social de la ciudad de Sigüenza.

La protección responde a la necesidad de comprender los bienes objeto de salvaguarda, conocer su historia y su significado, pero también su materialidad, estado de conservación, características básicas, etc., en orden a una mejor intervención y recuperación de los mismos. La preservación del patrimonio cultural, en todas sus formas y períodos históricos, halla sus fundamentos en los valores que en cada época se atribuyen al patrimonio. La comprensión de estos valores depende, en buena parte, del grado en el cual las fuentes de información sobre estos valores puedan tomarse como creíbles y verdaderas, con vistas a la mejor conservación, restauración o rehabilitación, para la utilización de las

mejores técnicas disponibles, al quedar definidos con claridad los objetivos de la intervención.

El Plan Especial incluye dentro del Catálogo los siguientes tipos de Bienes Patrimoniales, otorgándoles a cada uno de ellos un grado de catalogación (Integral, Parcial y Ambiental), de acuerdo con el art. 68 del TRLOTAU.

- Edificaciones catalogadas.
- Conjuntos: murallas y barrios.
- Espacios públicos catalogados: plazas, calles, soportales, jardines, parques y otros espacios verdes públicos.
- Vistas catalogadas: vistas de especial interés para el control y mejora del paisaje urbano histórico y de entorno.
- Elementos urbanos y ornamentales de interés catalogados (puertas, torreones, fuentes y escudos), obras civiles (muros del antiguo acueducto y puentes) y cerramientos de espacios libres privados.
- Jardines privados y públicos con trazado y composición de elevado interés y espacios libres privados con valores ambientales y paisajísticos actuales o potenciales.
- ~~Bienes del patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos.~~
- Calles y espacios públicos protegidos, en términos de catalogación ambiental.

2.1.3 La Muralla

El Plan Especial de Casco Histórico pone en especial relevancia los lienzos de la muralla, en relación a la edificación de su entorno inmediato, recogiendo las protecciones genéricas de la muralla y ampliando la perspectiva de definición de un programa de intervención con criterios de valoración histórica y de cualificación paisajística.

El PECH protege todos los elementos que integran la muralla con independencia de sus condiciones materiales y de su integración en edificios y espacios libres, públicos y privados y remite a la elaboración de un Plan Director para la valoración de las murallas. Este Plan Director deberá contener las determinaciones precisas para la conservación y restauración del conjunto de la muralla, así como las líneas estratégicas para la valoración de la muralla como bien patrimonial público y la valoración paisajística de las vistas.

2.1.4 Las Vistas

El PECH tiene como objetivo el mantenimiento y puesta en valor del paisaje actual, con el fin de preservar la calidad urbana y la realidad de un paisaje natural de valor que configura su entorno. El patrimonio cultural, histórico y artístico de Sigüenza, no es solo sus edificios o su arquitectura, como su castillo, torres, puertas, sino también su forma urbana, sus paisajes urbanos, la relación entre estos espacios y el territorio que ocupan, y sin lugar a dudas su valioso entorno natural y paisajístico donde se ubican todos estos elementos, y desde donde se perciben como vistas todos ellos.

Sigüenza cuenta con una característica muy especial y es la lectura espacial del conjunto de la ciudad desde los entornos más cercanos, desde donde no sólo se perciben sus fachadas, y algunas coincidentes con el perfil de sus murallas, cuanto también sus tejados, y el total del Casco Histórico. Pocas ciudades, del valor de la ciudad de Sigüenza pueden presumir de esta valiosa lectura en tres dimensiones desde el entorno cercano. Esto lleva a la necesaria puesta en valor, conservación y protección de sus vistas, integrándose éstas como parte específica del Catálogo, con un marco específico que en este PECH se define para la protección paisajística.

Los proyectos de intervención arquitectónica que se realicen en el interior del límite del PECH, habrán de respetar el objetivo de calidad paisajística mencionado anteriormente, al igual que aquellos en el exterior deberán también contar con una lectura integral del entorno en el que se sitúan. Se pondrá especial atención a aquellas intervenciones que se ubiquen en las áreas más sensibles para los que

se especifican los instrumentos de evaluación paisajística que deberán acompañar a dichos proyectos al objeto de garantizar la preservación de la calidad paisajística y su entorno.

Cada intervención o proyecto debe tener como finalidad específica la mejora de la calidad paisajística, garantizando, en primer lugar, que no constituye un elemento de deterioro de la misma. Por ello, se evaluarán en cada caso los efectos de los proyectos, con arreglo a las reglas de integración que, a continuación, se exponen.

A efectos de llevar a cabo estos objetivos, se consideran las visuales desde diversos miradores como el indicador básico del estado de la cuestión del paisaje en la ciudad, convirtiéndose en la referencia de partida para la ordenación, la gestión y la intervención sobre los mismos, inventariándose las visuales de reconocido valor y estableciéndose la normativa de protección visual, que evitará que las intrusiones que se realicen en dichas vistas no se integren o deteriores los valores de contemplación que se pretenden proteger.

Se consideran Vistas Protegidas aquellas que se engloban en percepciones de valor parciales o de la totalidad de la ciudad de Sigüenza, desde el paisaje exterior al Recinto Amurallado, y que así se contienen en los planos de ordenación:

- Las vistas panorámicas de Sigüenza desde el Mirador de la Ronda.
- Las vistas panorámicas de Sigüenza desde el Cerro de la Quebrada.
- Las vistas panorámicas de Sigüenza desde el Cerro del Mirón.
- Las vistas desde los caminos y calles del valle del Vadillo y el Henares.

Se consideran vistas de interés o vistas singulares el conjunto de vistas desde los diferentes miradores de la ciudad, desde los espacios interiores de esta hacia el paisaje circundante y desde el paisaje circundante hacia la ciudad:

- Vistas en el entorno del Castillo y Patio de Acceso.
- Vistas en la Plaza y Calle Mayor
- Vistas de la Plaza de la Catedral y entorno

2.2 Clasificación de los elementos catalogados

De acuerdo con el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para cada uno de los elementos catalogados, el Plan establece unos niveles de protección y preservación, distinguiendo entre Integral (I), Parcial (P) y Ambiental (A). Además, se incorpora un cuarto grado de protección denominado Protección Paisajística y Ambiental en Suelo Rústico, Urbano y Urbanizable (PPA).

2.2.1 Protección Arquitectónica Integral

La protección Integral tiene por objeto la conservación estricta de las edificaciones y elementos protegidos en su integridad, manteniendo su estado actual, tanto en su aspecto interior como exterior, sin alteraciones significativas. Se pretende preservar, por tanto, todas sus características, su forma y cuantía de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido. Dentro de esta categoría, se han catalogado un total 18 edificios, 5 conjuntos, 2 espacios públicos y 15 elementos urbanos y ornamentales y 17 calles con protección ambiental. Los criterios que se han tenido en consideración para realizar esta clasificación son:

- Singularidad o valor etnológico del bien patrimonial.
- Buen estado de conservación, en su mayor parte.
- Representatividad por ser tipologías edificatorias tradicionales o moderna que son precisas de conservar, al constituir testimonio histórico o por albergar sus buenas condiciones de habitabilidad y de relación con el entorno.
- Conservar los elementos arquitectónicos principales, su tipología y sus elementos decorativos y formales, originales en su mayor parte, o fruto de transformaciones históricas, o recientes realizadas con criterios de respeto al bien arquitectónico.

- En el caso de los espacios, vistas o elementos de interés, conservar la configuración y el valor simbólico original, en su mayor parte o con transformaciones realizadas en base a la tutela del bien.

El PECH establece tres niveles dentro del grado de protección integral, atendiendo a su configuración como inmuebles independientes o conjuntos arquitectónicos, independizando aquellos que cuentan con expediente de incoación o declaración como Bienes de Interés Cultural. Así, los niveles establecidos son:

- Nivel de protección “BIC”: Protección integral para los edificios con categoría de Bien de Interés Cultural, estén declarados o simplemente incoado su expediente de declaración, incluyendo el entorno de los mismos.

- Nivel de protección “INTEGRAL”: Protección integral para los edificios identificados en el catálogo.

- Nivel de protección “INTEGRAL DE CONJUNTO”: Protección integral para el conjunto de arquitectura, espacios libres y paisaje que forman un elemento indisociable, y cuyo valor es la suma de las piezas que lo integran además de cómo elementos individuales.

Para asegurar la protección de los valores identificados en los elementos catalogados con esta categoría, se salvaguarda la forma y el diseño de la edificación, sus materiales y sustancia, los elementos tradiciones y sus técnicas contractivas, su expresión arquitectónica y los elementos particulares de interés (incluidos los que formen parte del patrimonio etnográfico e inmaterial). El carácter tipológico derivado del uso y función, así como su entorno para la conservación del paisaje urbano, son también aspectos protegidos por el Plan.

Las intervenciones permitidas en edificios y conjuntos con protección Integral irán destinadas a la conservación y mantenimiento de las condiciones de estabilidad, autenticidad e integridad de la edificación, con el fin de prolongar la vida de la estructura física y material del bien. Todas estas intervenciones deberán contar con una Memoria de Idoneidad Técnica y una inspección previa que analice y

evalúe las incidencias e impactos particulares de las intervenciones, obras o actividades sobre el bien.

2.2.2 Protección Arquitectónica Parcial

El grado de protección parcial se aplica a aquellos edificios y parcelas con la finalidad de conservar, en su integridad, los elementos materiales (físicos) auténticos de cada edificio afectado, incluyendo la estructura, la envolvente y la configuración arquitectónica general (composición, volumetría, etc.), como salvaguarda de la identidad de la edificación, manteniendo aquellos elementos arquitectónicos que definen su tipología y las características del edificio en relación con su entorno.

La dificultad que introduce el estado de deterioro o abandono, en algunos casos, y las grandes transformaciones habidas en otros, exige una intervención profunda de restauración tipológica y de garantía de las condiciones de habitabilidad. Es este un grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

El presente Plan Especial incluye en la categoría de Protección Arquitectónica Parcial 65 edificios, 1 espacio público y 1 elemento urbano y ornamental. Los criterios aplicados para asignar este grado de protección a los distintos bienes son:

- Conservar elementos individuales notables, aunque no excepcionales, de tipo no sólo superficial o decorativo (rejas, balcones, recercos de puertas y ventanas, materiales de pavimentación, etc.) y/o configurativo (patios, jardines, escaleras, recorridos, arbolado, etc.) que han de ser protegidos y mantenidos.

- Contar con un alto porcentaje de sustituciones o haber sufrido transformaciones poco respetuosas con el Bien.

- Contribuir a la definición de aquellos ambientes urbanos con mayor peso en la trama urbana.

Para la conservación en condiciones de autenticidad e integridad de los valores objeto de protección, el Plan señala el mantenimiento de la forma y diseño de la estructura y la envolvente del edificio, sus materiales y sustancia, tradiciones y técnicas constructivas. Así mismo, se protege el carácter tipológico derivado del uso y función y el mantenimiento del paisaje urbano que configura.

Las obras e intervenciones permitidas tienen por objeto garantizar la conservación estructural, manteniendo la configuración arquitectónica actual de la edificación y su identidad, derivadas de su organización espacial y de su estructura arquitectónica. Se permite, en este grado, adaptar la organización espacial a nuevas necesidades de uso para su adecuada utilización, como garantía de la futura conservación del mismo. Para la realización de actuaciones generales en los edificios o aquellas que modifiquen los usos y actividades existentes en el inmueble, será necesario elaborar una Memoria de Idoneidad Técnica que analice y evalúe el impacto de las intervenciones, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma que acompaña a este PECH.

2.2.3 Protección Arquitectónica Ambiental

La finalidad de este grado de protección es conservar el tejido, la trama y el ambiente urbano, entendido como el conjunto de los trazados viarios y las tipologías arquitectónicas, que ha llegado a nuestros días, en condiciones de autenticidad e integridad, considerado desde el “mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, de la silueta paisajística, de las características del ambiente y de los valores que motivaron la declaración del Casco Histórico de Sigüenza como Conjunto Histórico Artístico”. El tejido y ambiente urbano quedan definidos a través de las propias edificaciones, su volumetría, su forma y cuantía de ocupación del espacio, los espacios libres y los elementos característicos tradicionales de la arquitectura de Sigüenza.

El grado de protección Ambiental incluye un total de 258 edificios y 15 espacios públicos, los cuales han sido clasificados en base a los siguientes criterios:

- Edificios en los que, aun con transformaciones importantes, se mantienen los volúmenes originales del edificio que suponían y suponen una contribución positiva a la imagen urbana.

- Edificios que constituyen ejemplos de tipología edificatoria donde sigue siendo reconocible su organización espacial, considerándose válida y habitable en la actualidad.

A través de este grado de protección se protege la forma y cuantía de ocupación del espacio, desde el punto de vista de su diseño y posición (volumetría y la edificabilidad actual) ya que son los elementos que conforman el ambiente y el paisaje urbano. Se conservan también las tradiciones y técnicas constructivas valiosas que los edificios así catalogados alberguen.

Es por ello que, en las fichas de catálogo relativas a la protección ambiental, debido a la no constancia documental y conocimiento de los elementos que componen la fachada, en términos generales, se establece un marco de información general, en el que las operaciones autorizadas en este tipo de edificios tienen por objeto conservar la tipología, permitiendo su reestructuración, ampliación, etc.

2.2.4 Protección Paisajística y Ambiental.

Esta protección tiene por objeto poner en valor el entorno histórico de Sigüenza y su paisaje urbano, diferenciando entre aquellos elementos naturales del medio físico que albergan una estrecha relación con la ubicación territorial del casco histórico y con su desarrollo como ciudad, y los elementos de los espacios públicos/privados que representan valores ambientales. Se establecen dos niveles de protección:

- Nivel de protección 1, “protecciones paisajísticas de ámbitos históricos”. Se incluyen dentro de este nivel las huertas, vegetación de ribera y pinares, así como los páramos del entorno del Casco Histórico de Sigüenza, preservando todas las características que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio natural y

paisajístico, entendiendo como tales los elementos naturales que configuran el paisaje (topografía, vegetación, sistema hidrológico); los usos y actividades rurales y/o agrarias que en él se desarrollan, así como las instalaciones y construcciones necesarias para su práctica; la ocupación en el espacio (parcela, predio, edificaciones), etc.

- Nivel de protección 2, “protecciones del paisaje urbano histórico”. Se incluyen dentro de este nivel los ámbitos que representan los valores ambientales de espacio público/privado, más sobresalientes y propios de Sigüenza.

En la categoría de Protecciones Paisajísticas de Ámbitos Históricos se ha identificado tres entornos paisajísticos a conservar, que permiten una lectura de los distintos conjuntos monumentales y enriquecen la visión del paisaje lejano.

- **Huertas.** Localizadas al norte del Casco Histórico de Sigüenza, constituyen ámbitos en el entorno de las vegas del río Henares y del Arroyo del Vadillo que muestran las dinámicas de uso agrario de gran parte del territorio seguntino.

Gráfico 2. Huertas entre el arroyo Vadillo y la Catedral vistas desde el puente

- **Vegetación de ribera.** Se protegen los márgenes del río Henares al objeto de potenciar la visión de la ciudad en contraste con los elementos de vegetación del fondo de la Vega.

- **Pinares.** La vista del perfil del Casco Histórico desde el entorno de la carretera de Soria tiene, como fondo de escena, el pinar de La Raposera, estableciendo una estrecha relación entre el patrimonio cultural y el natural. El Plan propone la protección de este pinar ubicado el este del Castillo.

La estrategia de protección del paisaje urbano histórico se concentra en la conservación de los jardines, parques y espacios verdes de carácter público, así como en los espacios libres privados, poniendo en valor el papel de los espacios verdes en el tejido urbano, como elementos que aportan calidad a la percepción del conjunto histórico y que permiten la penetración del paisaje natural en el paisaje construido. Dentro de este nivel de protección, el PECH identifica los siguientes elementos:

- Jardines parques y espacios verdes de carácter público.
    - Ámbitos de valor paisajístico. Esta categoría engloba el escarpe que rodea el Castillo hasta alcanzar la vega del arroyo del Vadillo.
    - Jardines de proyecto unitario con valores singulares. Constituido por el Parque del Paseo de La Alameda, proyecto de conjunto que genera un espacio libre de ámbito general para el municipio.
    - Protección genérica de vegetación en zonas ajardinadas. Recoge todas las zonas con arbolado y vegetación, que enriquecen la calidad ambiental del espacio urbano.
- Espacios privados.
    - Jardines con trazado y composición de elevado interés.

- Espacios libres con valores ambientales y paisajísticos actuales o potenciales.

La protección paisajística y ambiental permite realizar actuaciones de conservación integral-ambiental que tengan por finalidad conservar y mejorar las condiciones actuales del espacio paisajístico y natural al objeto de salvaguardar la calidad ambiental y los usos y procesos que sobre estos ámbitos se producen (restauración y rehabilitación ambiental y arquitectónica, acondicionamiento de parcelas, pavimentación etc.).

2.3 Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el Plan. Secuencia de desarrollo del SUNC.

El nuevo límite del PECH, se adapta al marco normativo establecido según el cambio del límite del Conjunto Histórico Artístico según Acuerdo de 10/10/2017, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Conjunto Histórico Artístico de Sigüenza (Guadalajara), declarado Conjunto Histórico Artístico por Decreto 1504/1965, de 20 de mayo y Bien de Interés Cultural en virtud de la disposición adicional primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español de Conjunto Histórico Artístico y del Entorno de Protección. Este límite se amplía en la parte de la Vega del Arroyo de Valdemedina y la ladera que queda a los pies del recinto amurallado en su fachada oeste, al objeto de completar adecuadamente este perfil urbano.

Esta área y su entorno presenta una gran cantidad de nuevas construcciones, sin embargo, constituye un elemento de gran presencia visual en el perfil de la ciudad que debe ser tratado con los mismos criterios de integración que el resto del Conjunto Histórico.

La zona del Arrabal, parte de ella incluida dentro del PECH se encuentra prácticamente consolidada, exceptuando el conjunto de parcelas situado entre la Calle Alfarerías (dentro del PECH) y la Calle Padre Saturnino López Novoa (fuera del PECH). En esta zona, la continuidad de la trama urbana se ve interrumpida,

impidiendo la conexión entre los dos viarios mencionados (Alfarerías y Padre Saturnino López Novoa).

El gran vacío urbano que configuran los patios traseros de las parcelas con frente a la calle Padre Saturnino López Novoa, define un elemento de gran presencia visual desde el Mirador del Cid en el cerro de la Quebrada. Se incluye dentro del PECH, el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, con el objetivo de resolver la discontinuidad en la trama urbana y conservar el vacío urbano generado, el PECH incorpora entre sus contenidos de ordenación urbanística la delimitación de dos ámbitos de actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado, destinados al desarrollo de sendos Planes Especial de Reforma Interior (PERI) que permitan completar el perfil urbano en este ámbito, y resolver los problemas de continuidad urbana.

El ámbito norte (UNC-1) queda delimitado al oeste por la Calle Padre Saturnino López Novoa y los límites de las parcelas edificadas con frente a la citada calle; al norte por la Calle de la Villa de Atazón; al este por la Calle Arroyo Valdemedina y al sur por la prolongación propuesta de la Calle Las Parras. Por su parte, el ámbito sur (UNC-2) limita al norte con el PERI anterior, al sur con la calle Prado San Pedro y tanto al este como al oeste con los límites de las parcelas edificadas que configuran el borde del vacío urbano. Este ámbito sur tiene accesos desde las calles Las Parras y Arroyo Valdemedina.

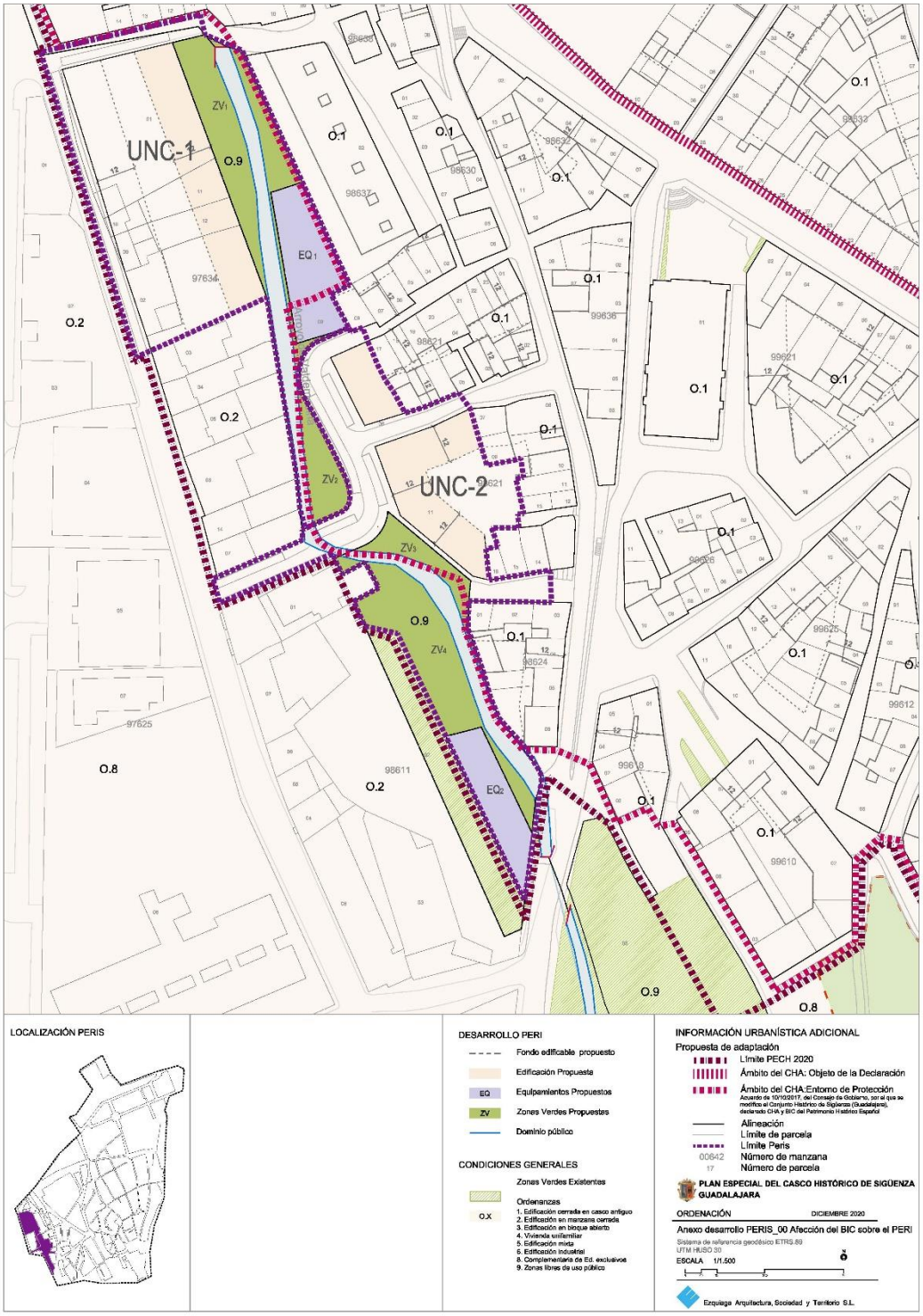


Gráfico 3. Detalle del plano de Calificación y gestión del PECH de Sigüenza.

2.4 Usos, intensidades y densidades.

El uso global característico del ámbito de actuación del PECH es residencial, siendo la tipología dominante la manzana cerrada, en la que se combina la vivienda unifamiliar y colectiva. Las determinaciones del PECH regulan, a través de sus planos de ordenación, los parámetros urbanísticos básicos que definen la intensidad de uso (parcela mínima, ocupación de suelo, altura y fondo máximo de la edificación).

Según se indica en la memoria informativa, el índice de intensidad edificatoria se cifra en torno a 1,51 m^2c/m^2s, siendo la intensidad edificatoria del ámbito es de 11.044 m^2 construidos por hectárea.

2.5 Sistemas generales.

Los sistemas generales existentes en el ámbito del PECH, son coincidentes con los reconocidos por el planeamiento vigente, sin establecer ninguna variación en cuanto a su superficie.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos incluidos en el ámbito del PECH son:

- SG-EL_1 Paseo de la Alameda, localizado en el extremo norte del ámbito de actuación, es de carácter público y cuenta con una superficie de 20.509, 60m^2.
- SG-EQ_1 Ayuntamiento, situado en el límite este del Casco Histórico, cuenta con una superficie de 834, 56 m^2. Constituye un equipamiento público.

Así mismo, se consideran Sistemas Generales Viarios, los ejes viarios estructurantes que configuran las calles Paseo de la Alameda, San Roque y Avenida Pío XII y que atraviesan el ámbito del PECH por su extremo norte.

2.6 Criterios para la ordenación del suelo rústico

La revisión de los límites del Casco Histórico planteada por este PECH incluye suelos clasificados como rústico de protección en sus grados 1 y 2, en el extremo sur y este del ámbito delimitado por el Plan.

El Suelo Rústico de Protección Especial corresponde con las áreas que deben ser protegidas por sus valores naturales, de paisaje rural y arquitectónico. La zona identificada con el grado 1, corresponde con los suelos rústicos localizados a los pies de la muralla del Castillo y sobre ellas está prohibida la ejecución de cualquier tipo de edificación. El grado 2 permite una ocupación máxima de parcela del 10% con una edificabilidad de 0,05 m^2/m^2, debiendo arbolar y ajardinar el 70% de la superficie de parcela.

Además, el Plan Especial establece, como estrategia para la protección del paisaje urbano histórico, la conservación de los jardines, parques y espacios verdes poniendo en valor el papel de las zonas verdes, como elementos que aportan calidad a la percepción del conjunto histórico y que permiten la penetración del paisaje natural en el paisaje construido. Los terrenos ubicados en la falda del Castillo y la Muralla se protegen como Ámbitos de Valor Paisajístico, reforzando la idea de preservación de sus características naturales como elemento integrante del patrimonio edificado.

2.7 Tratamiento de los bienes de dominio público.

Son bienes de dominio público los sistemas generales, entendiendo como tales las dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, se localiza los sistemas generales definidos en el apartado 2.5 de la presente memoria justificativa.

Así mismo, se considera bien de dominio público hidráulico la zona de cauce y protección del río Henares y los Arroyos del Vadillo y Valdemedina. El PECH establece el grado de protección Paisajística y Ambiental para la conservación de los valores naturales y paisajísticos que albergan el río Henares y el Arroyo del Vadillo.

2.8 Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento

Los principales nodos de atracción en el interior del Casco Histórico de Sigüenza se localizan en el Castillo y la Catedral de Santa María, como elementos de mayor representatividad en el patrimonio arquitectónico de la ciudad. Ambas edificaciones cuentan con amplios espacios libres de acceso en los que se permite la circulación de tráfico rodado.

Se estima que la afluencia turística en estas zonas podría generar un tráfico más intenso. Por ello, el PECH propone establecer restricciones al tráfico vehicular en las épocas de mayor afluencia de visitantes, limitando así la circulación por el interior del Casco Histórico y la aglomeración de vehículos en los puntos de mayor actividad turística, y en el conjunto del Casco Histórico.

El casco histórico no dispone de espacios adecuados para la ejecución de aparcamientos que permitan resolver la actual carencia, propia además de un casco medieval. En el ámbito del PECH no es posible ubicar aparcamientos específicos, fuera de los propios de las edificaciones o de parcelas privativas que permitan ejecutar expresamente este uso.

Serán obligatoriamente las NNSS o en su defecto el POM que las sustituya, los documentos de ordenación, que, desde una visión de conjunto, deban proponer espacios adecuados para la ejecución o ampliación de aparcamientos públicos, tanto para residentes, cuanto para visitantes. De esta forma, este PECH considera la ampliación de los espacios destinados a aparcamiento existentes, especialmente en la cercanía del Castillo, por la capacidad física de su ejecución, si bien deben considerarse parte de equipamientos a ejecutar en el suelo rústico.

Las alternativas son limitadas y se concentran en la ampliación de los ya existentes o la creación de nuevos en su entorno inmediato, y entre ellas destacarían:

- El situado al Sur del Casco, y junto al Castillo, al final de la Calle Puerta Nueva y Calle Valencia, donde actualmente existe un aparcamiento disuasorio, y que por la configuración física del espacio en el entorno tiene amplia capacidad de crecimiento. Actualmente cuenta con una ocupación de 75 plazas, y en una ampliación podría alcanzar una superficie suficiente para localizar más de 180 nuevas plazas. En este espacio, las NNSS/POM deberán considerar la ampliación sobre suelo rústico como un equipamiento necesario para dar servicio especialmente al uso turístico, en momentos de alta afluencia. Se considera que cumple todos los requisitos de accesibilidad y cercanía al Casco Histórico.
- El situado al este del casco histórico, en la zona entre el Camino Bajo del Cementerio y el Camino de la Raposera, donde podrían localizarse 80 nuevas plazas, y donde sería necesario ejecutar obras de aterrazamiento o similar que permita resolver la acusada pendiente.

Como parte de este documento se establecen en epígrafes posteriores cálculos específicos de tráfico asociados a las actividades turísticas.

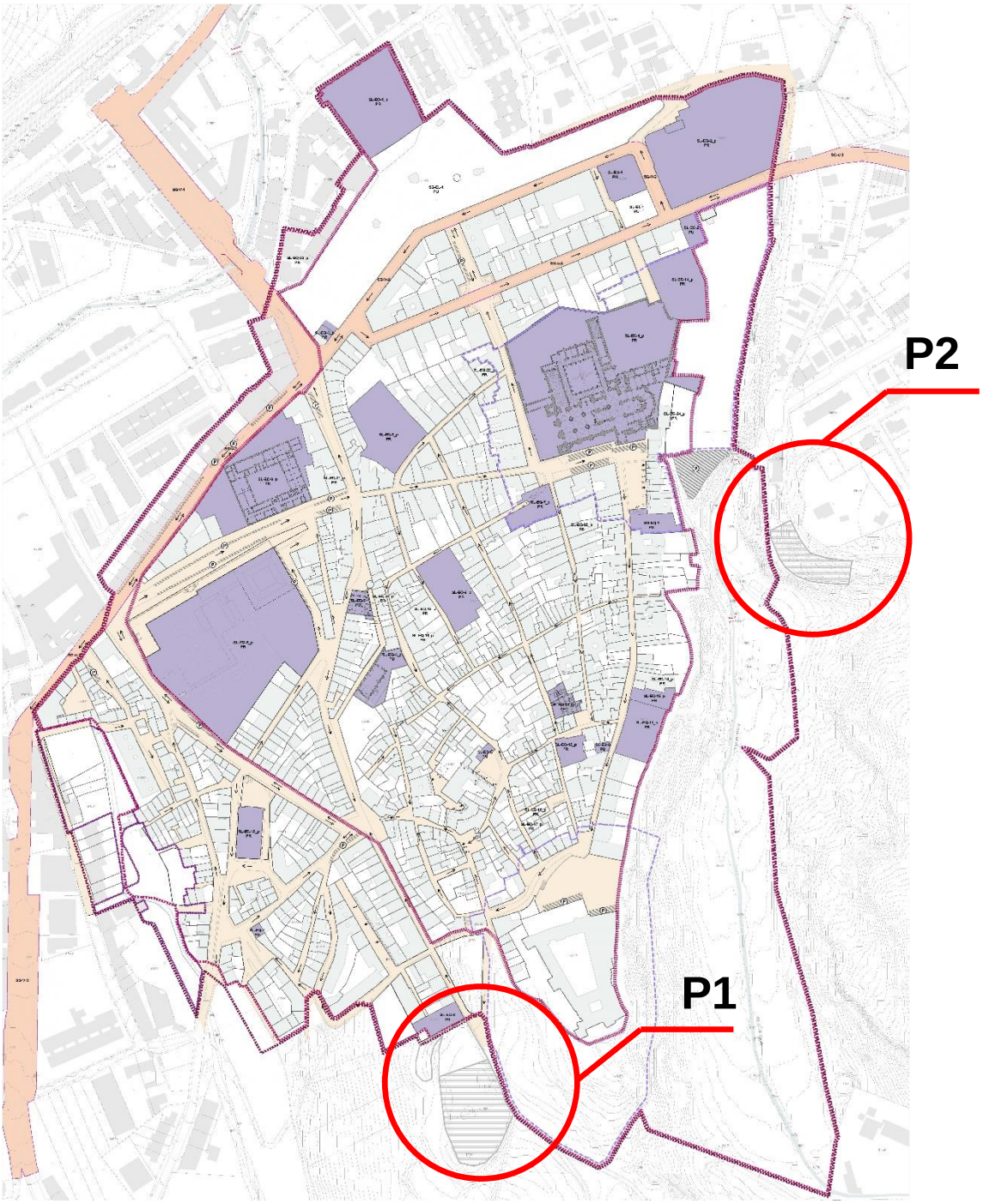


Gráfico 4. OE 2_Plano de ordenación estructural_ Comunicación, equipamientos y espacios libres donde se han indicado espacios que pudieran ser adecuados para la ejecución de nuevas plazas de aparcamiento

2.9 Ordenación de la localización de establecimientos donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

En el presente PECH no prevé la instalación de nuevas actividades molestas insalubre nocivas o peligrosas, ni se ha identificado la presencia de este tipo de actividades en el Casco Histórico.

3 Ordenación detallada

3.1 Viarios y espacios libres públicos

El casco histórico de Sigüenza se estructura según una red principal que recorre la parte norte del casco, en la zona del ensanche, y que se diluye en la red de calles que conforman el entramado medieval de la ciudad de Sigüenza.

Esta red principal, calificada como sistema general de viario, la conforman las calles:

- Avenida Juan Carlos I, Pio XII y Paseo de la Alameda, como continuación de la carretera autonómica CM- 1101
- Avenida de Alfonso VI, continuación de la CM- 110
- Calle de san Roque, prolongación de la GU-127

El viario secundario está compuesto por el resto de vías interurbanas del casco histórico, de las cuales las más relevantes son:

- Avenida de José de Villaviciosa y su continuación, Avenida de Cardenal Mendoza.
- Calle Medina, entre el Paseo de la Alameda y la plaza del Obispo Don Bernardo.
- Calle Mayor, entre las Plazas Mayor y del Castillo
- Calle humilladero y Valencia,
- Bajada de san Jerónimo, entre Avenida de Pio XII y la Plaza de Portal Mayor.

La revisión del PECH otorga una importancia relevancia a la red de espacios libres, ya sean público o privados, como elementos configuradores del paisaje urbano histórico que refuerzan la calidad ambiental y perceptiva del entorno. Los espacios públicos quedan recogidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y se les confiere la categoría de “escena urbana”, lo que les permitirá ordenar la edificación que los conforman. El PECH aplica a los espacios libres

distintos grados de protección, según los criterios expuestos en el apartado 0, de acuerdo a los valores arquitectónicos y/o paisajísticos que albergan.

Cabe destacar las plazas Mayor y Obispo Bernardo, casi consecutivas, y que significan el remate de una de las principales vías de acceso a Sigüenza, además de ser uno de los ejes indiscutibles del comercio de la ciudad. La plaza del Castillo es también otro de los espacios clave para la salvaguarda del paisaje urbano e histórico de Sigüenza, que es zaguán urbano del Castillo y mirador hacia el paisaje del valle del arroyo Vadillo.

Otras plazas de interés:

- Plaza del Hierro
- Plaza del portal Mayor
- Plaza de san Juan

3.2 Localización de zonas verdes y equipamientos

Las zonas verdes públicas en el Casco Histórico se concentran principalmente en dos ámbitos: paseo de la Alameda y la plaza de Las Cruces, sumando una superficie total combinada de 20.637 m^2 y reúnen el mayor porcentaje de la masa arbórea de Sigüenza. Se sitúan en la zona norte del ámbito del PECH y quedan calificadas como Sistema General y Sistema Local, respectivamente. Estos grandes espacios libres verdes, junto con los espacios ajardinados privados, generan una amplia red de espacios libres que configuran el paisaje urbano de la ciudad, incluidos en el Plan como espacios a proteger por su vínculo histórico-paisajístico con el entorno que los rodea.

Los equipamientos en el entorno del PECH, recuerdan el pasado como sede episcopal y centro de servicios dotacionales para una amplia zona rural, esto hace que predominen los equipamientos privados en suelo público,

Los equipamientos públicos ascienden a un total de 8 sistemas locales, y el Ayuntamiento como sistema general; y los privados, un total de 16 todos sistemas locales. Se localizan en su mayoría en el interior de los recintos amurallados.

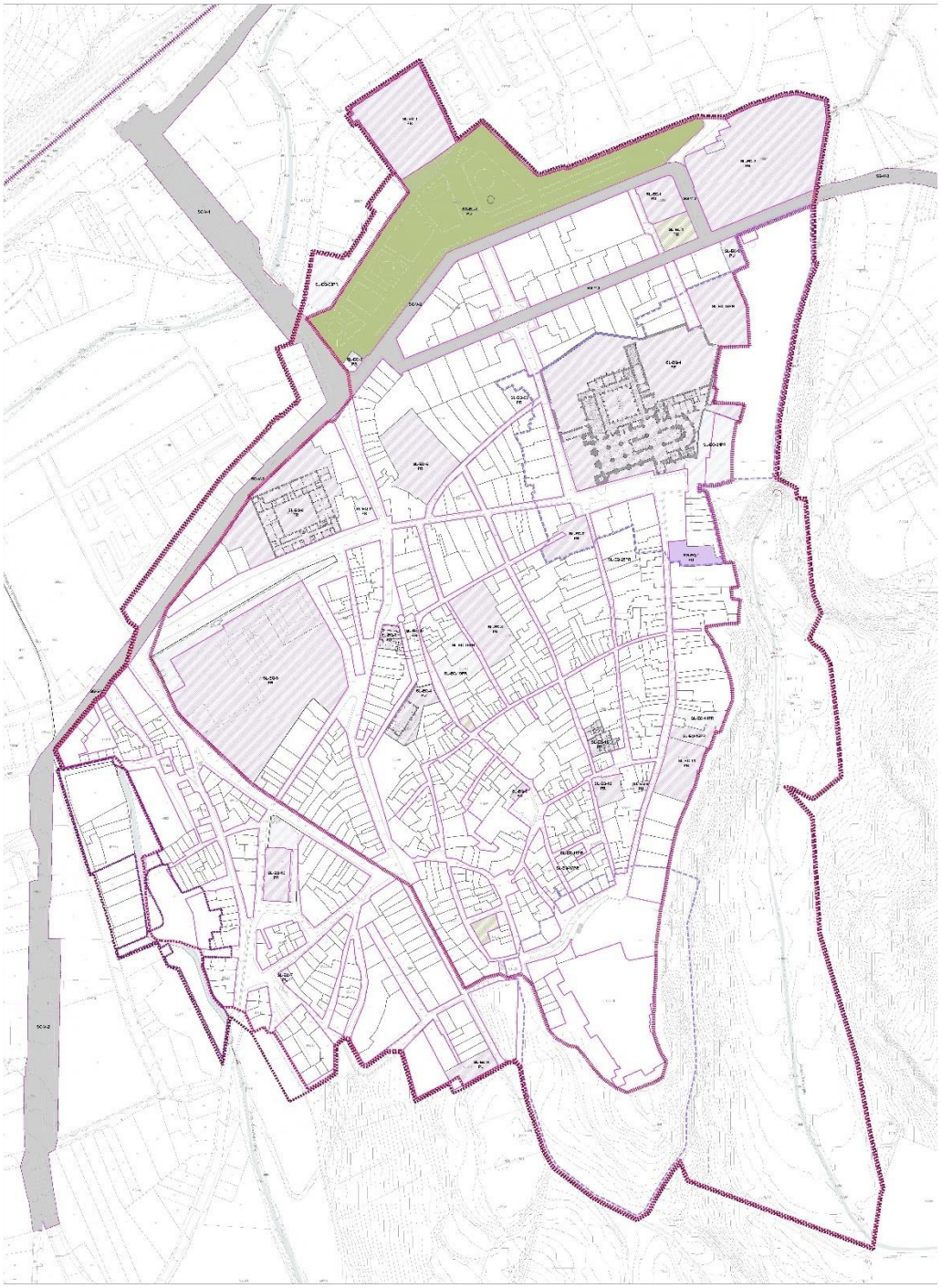


Gráfico 5. *OE 2*_Plano de ordenación estructural_ Comunicación, equipamientos y espacios libres

3.3 Ordenanzas tipológicas

El PECH establece una única ordenanza tipológico para la totalidad del Casco Histórico, cuyo uso característico es el residencial y la tipología dominante es la manzana cerrada, en la que se combina la vivienda unifamiliar y colectiva. La edificación en Manzana Cerrada comprende aquellas construcciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores.

La ordenanza tipológica del PECH se regula, a través de sus planos de ordenación, en los que se definen los siguientes parámetros:

- Alturas: La altura se regula en número de plantas, dentro del código para cada ámbito dado en los planos de ordenación, así como en los alzados de ordenación que forman parte del PECH (Plano OD4: Plano de Catálogo y Bienes protegidos y Conjunto de Planos OD5: Alzados).
- Fondo máximo: Se representa en los planos de ordenación.
- Dimensiones de las parcelas (frente mínimo y fondo de parcela; parcela mínima). Se regula para cada caso en los Planos de Ordenación.
- Ocupación de la parcela y espacios libres. Según los fondos edificables permitidos que se acotan para cada en los Planos de Ordenación. Se respetarán en todo caso los espacios libres que se definen en el Plano OD4: Plano de Catálogo y Bienes protegidos.

3.4 Redes de infraestructuras

La propuesta en materia de infraestructuras y servicios se centra en mejorar y consolidar las redes existentes, completando los anillos de conexión y mejorando la eficiencia de las instalaciones existentes.

3.4.1 Red de Saneamiento

La red de saneamiento queda definida en el plano de ordenación detallada OD4_Red de saneamiento. La nueva red planteada en este PECH plantea una red de saneamiento de pluviales que conecta todos los colectores de pluviales ya ejecutados, y que actualmente se unen a la red de fecales. En los viarios dónde se plantea esta nueva red de pluviales, se mantendrá la utilización el colector existente para las aguas residuales, obteniendo así un sistema separativo. En el caso de que este colector existente este en mal estado se deberá proceder a su sustitución.

La red actual de colectores de aguas pluviales vierte en el río Henares. Previamente al vertido se deben realizar las obras adecuadas para la protección del cauce con el fin de minimizar los efectos de estos caudales en los cauces receptores. Para este fin, se diseña un tanque de tormenta calculado para retener el agua de lluvia de los primeros minutos. Una vez recogida el agua sucia el resto se evacuará al cauce.

El resto de instalaciones que configuran la red de saneamiento se mantienen de acuerdo con la descripción incluida en la memoria informativa que acompaña a este Plan Especial.

3.4.2 Red de Abastecimiento

La red de abastecimiento existente en el Casco Histórico de Sigüenza garantiza el suministro de agua potable a la población, habiéndose calculado unas necesidades máximas de estío en torno a los 38 l/s. Su red de distribución se encuentra en un estado aceptable, con secciones adecuadas y un buen mantenimiento. No obstante, de acuerdo con las indicaciones recogidas en la memoria informativa, la red presenta algunas deficiencias relativas a los materiales, presión insuficiente y carencia de contadores.

Para solucionar en parte estos problemas se proyectan anillos de cierre de las arterias ya existentes con una doble función, por un lado, para obtener mayor garantía de suministro y por otro para dotar de servicio de abastecimiento de agua

a los nuevos crecimientos proyectados. Todas estas arterias proyectadas pueden verse en el plano correspondiente. La red de abastecimiento existente y propuesta queda grafiada en el plano de ordenación detallada OD3_Red de abastecimiento de agua.

3.4.3 Red de Energía Eléctrica

La red eléctrica actual que abastece el municipio de Sigüenza, ampliada en 2011, es adecuada y suficiente para cubrir las necesidades de energía actuales, teniendo en cuenta las subestaciones existentes. Las líneas de distribución se grafían en el plano OD5_Red de energía eléctrica y alumbrado.

3.4.4 Red de Gas

Según se expone en la memoria informativa, la red de canalización de gas está siendo implantada actualmente dentro del Casco Histórico de Sigüenza. Es interesante impulsar la infraestructura gásica como alternativa energética, ya que supone mejoras ambientales y las redes pueden llegar hasta zonas de baja densidad y relativamente alejadas, si se garantiza una razonable opción gásica para los tres usos (cocina, agua caliente y climatización).

El PECH no incorpora nuevas propuestas en materia de servicio de gas.

3.4.5 Red de Telefonía

El municipio de Sigüenza, cuenta en la actualidad con una central telefónica (perteneciente a la compañía Telefónica) existente. Para los nuevos desarrollos previstos en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, se realizará un entronque con la red actual. En el caso de ser necesaria otra central se deberá estudiar su situación, a partir de la cual se realizan canalizaciones subterráneas ramificadas para dotar a los distintos sectores proyectados del servicio de telefonía.

3.4.6 Red de Alumbrado

En la actualidad todo el casco urbano de Sigüenza se encuentra dota de alumbrado público con un total de 956 puntos de luz y una potencia instalada de 70 kW. El PECH propone incorporar medidas de ahorro energético a través de la sustitución del alumbrado público. Los nuevos puntos de luz mejoran la eficiencia energética en cuanto a consumos y también en cuanto a contaminación lumínica. Todos los equipos nuevos deberán ser de halogenuro metálico con una potencia de 70W, que se reduce a partir de las 12 de la noche, permitiendo un ahorro energético estimado en el 25%, sólo en esa franja horaria, mientras que en el conjunto de la aplicación está cifrado en el 65%. Los nuevos equipos sustituirían a los de vapor de mercurio de 125 W + 15 W de consumo de reactancia que eran mucho menos eficaces.

Asimismo, la renovación disminuye la contaminación lumínica. Las antiguas farolas emiten iluminación también hacia hemisferio superior y a los paramentos verticales de los edificios. En este caso, su proyección no era aprovechable por dirigirse fuera de la calzada que es la zona que realmente es necesario alumbrar. Además, los nuevos equipos necesitan menos mantenimiento. Tienen una garantía de funcionamiento de entre 30.000 y 40.000 horas, por las 8.000 que tenían los anteriores.

El plano OD5_Red de energía eléctrica y alumbrado recoge la distribución de esta nueva red de alumbrado público.

3.5 Unidades de actuación

Como ya se ha referido en apartados anteriores, el PECH únicamente plantea dos unidades de actuación en Suelo Urbano No Consolidado, las cuales tienen por objeto resolver la discontinuidad en la trama urbana y generar un espacio público en el entorno del cauce del Arroyo Valdemedina.

El ámbito norte, denominado "Arrabal 1" queda delimitado al oeste por la Calle Padre Saturnino López Novoa y los límites de las parcelas edificadas con frente a la citada calle; al norte por la Calle de la Villa de Atazón; al este por la Calle Arroyo

Valdemedina y al sur por la prolongación propuesta de la Calle Las Parras. Por su parte, el ámbito sur ("Arrabal 2") limita al norte con el ámbito del "Arrabal 1", al sur con la calle Prado San Pedro y tanto al este como al oeste con los límites de las parcelas edificadas que configuran el borde del vacío urbano. Este ámbito sur tiene accesos desde las calles Las Parras y Arroyo Valdemedina.

A continuación, se incluyen las fichas de gestión urbanística propuestas para cada uno de los ámbitos.

Ficha de gestion urbanistica

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁMBITO

Sectores de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sujetos a reforma interior

diciembre de 2020

A-DENOMINACION DEL ÁMBITO

NOMBRE	*Arrabal 1*	CÓDIGO	*UNC-1*	HOJA PLANO	*OD-1*
B-CLASIFICACION DEL SUELO					
CLASE DE SUELO	*Suelo Urbano no consolidado*	FIGURA DE GESTIÓN			*P. REPARCELACIÓN*

C-PLANO DE SITUACIÓN *e: 1/2000*

D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL / DETALLADA

D.1 Objetivos de la Ordenación

1. Urbanización del ámbito y consolidación de la edificación. Respeto y puesta en valor del arroyo Valdemedina y zonas verdes del entorno
2. Creación de una nueva zona residencial como remate del ámbito del PECH, con respeto de la integración paisajística.

D.2	SUPERFICIE TOTAL (m²)	*6.621*
D.4	SUPERFICIE DEL ÁMBITO (NETA) (m²)	*6.621*
D.5	USO MAYORITARIO	Residencial
D.6	EDIFICABILIDAD TOTAL DEL ÁMBITO (m²c)	*1.816*
D.6.1	EDIFICABILIDAD UNITARIA DEL ÁMBITO (m²c/m²)	*0,274*
D.7	DENSIDAD POBLACIONAL TOTAL DEL ÁMBITO (nº de hab)	*54*
D.7.1	DENSIDAD POBLACIONAL UNITARIA DEL ÁMBITO (nº de hab/Ha)	*82*
D.7.3	DENSIDAD DE VIVIENDA DEL ÁMBITO (NETA) (nº de viv)	*18*
D.7.4	DENSIDAD DE VIVIENDAS UNITARIA DEL ÁMBITO (nº de viv/Ha)	*27*
D.8	APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO (m²)	*1.816*
D.9	AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁMBITO (m²)	*1.816*
D.10	PORCENTAJE DE CESION DE APROVECHAMIENTO TIPO (%)	*10%*
D.11	PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA (% y m²c) *Art.24.3 DL 1/2010 TRLOTAU*	10% *182*

Ficha de gestion urbanística — **CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AMBITO**

Sectores de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sujetos a reforma interior — **diciembre de 2020**

NOMBRE	*Arrabal 1*	CÓDIGO	*UNC-1*	HOJA PLANO
CLASE DE SUELO	*Suelo Urbano no consolidado*	FIGURA DE GESTIÓN		*P. REPARCELACIÓN*

D.12 OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO (O.E.)

ESFERAS DE ACTUACIÓN	*Privada*	GESTIÓN	*Indirecta*

CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (O.E.)

1. La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El ámbito constituye un Area de Reparto independiente.

2. La ordenacion Detallada para el sector es la definida en el presente PECH. En caso de modificación de la Ordenación Detallada, la ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un PERI para el conjunto del ámbito.

3. En el diseño de zonas verdes se utilizarán especies de bajo consumo hídrico, con carácter de autóctonas. Se utilizarán técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua. En ningún caso se emplearán especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras establecidos por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto.

4. La red de alumbrado público deberá incorporar un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche. Asimismo, deberá estar diseñada de tal manera que evite la contaminación lumínica.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (O.E.)

El PERI, en el caso de modificarse la ordenación detallada en este PECH, deberá incorporar como mínimo los aspectos siguientes:

1. El esquema de ordenación del ámbito.

2. Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos.

3. Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes.

4. Resolución del contacto del ámbito con las Zonas Verdes colindantes del arroyo Valdemedina.

5. Estudio hidrológico detallado

E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

E.1 RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES (m²)		Mínimo legal	OD
E.1.1. Zonas Verdes (m²)	*art. 21 RP y 31 TRLOTAU*	*327*	*1.367*
E.1..2. Equipamientos (m²)	*art. 21 RP y 31 TRLOTAU*	*363*	*690*
E.1.3. Aparcamientos públicos (nº de plazas)	*art. 21 RP (50% en via publica)*	*18*	*20*
E.1.4. Red Viaria (m²)			*1.186*

E.2 SUPERFICIE DE SUELO NETO LUCRATIVO (m²)	*1.009*

E.3 USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN	
E.3.1 USO PORMENORIZADO	*Vivienda coleciva*
E.3.2 ORDENANZA	2

E.4 OBSERVACIONES	
E.4.1 USOS COMPATIBLES	*Terciario-Comercial*
E.4.2 USOS PROHIBIDOS	*Industrial*

Ficha de gestion urbanística

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁMBITO

Sectores de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sujetos a reforma interior

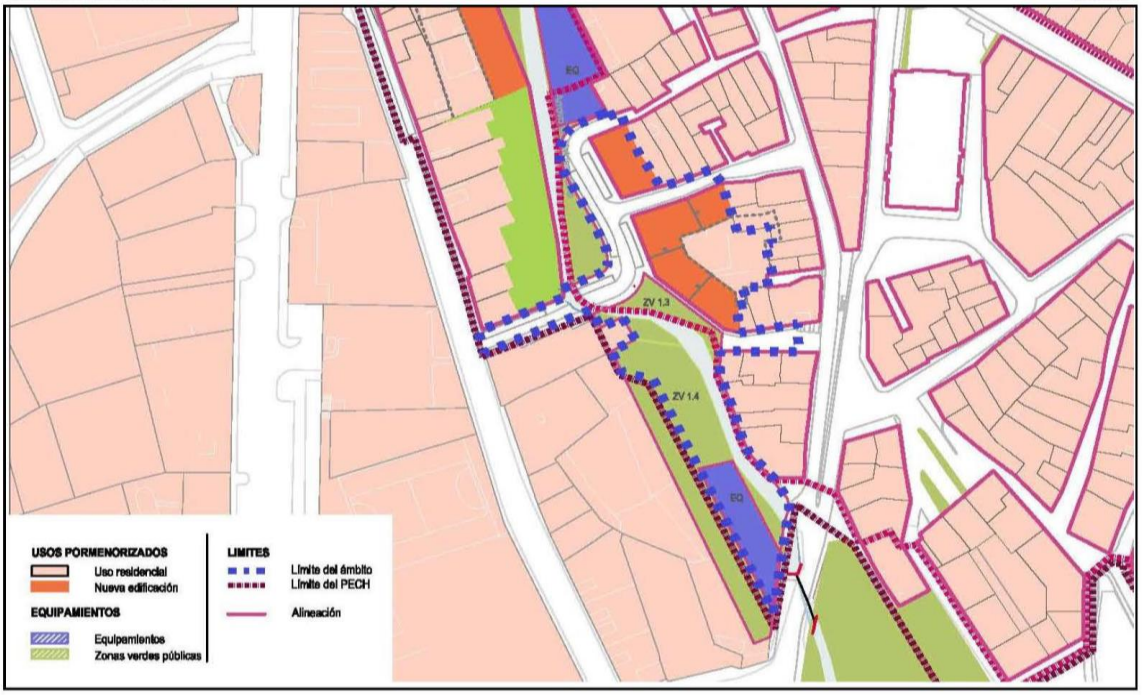
diciembre de 2020

A-DENOMINACION DEL ÁMBITO

NOMBRE	*Arrabal 2*	CÓDIGO	*UNC-2*	HOJA PLANO	*OD-1*
B-CLASIFICACION DEL SUELO					
CLASE DE SUELO	*Suelo Urbano no consolidado*	FIGURA DE GESTIÓN			*P. REPARCELACIÓN*

C-PLANO DE SITUACIÓN

e: 1/2000



D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL / DETALLADA

D.1 Objetivos de la Ordenación

1. Urbanización del ámbito y consolidación de la edificación. Respeto y puesta en valor del arroyo Valdemedina y zonas verdes del entorno
2. Creación de una nueva zona residencial como remate del ámbito del PECH, con respeto de la integración paisajística.

D.2	**SUPERFICIE TOTAL (m²)**	*5.854*
D.4	SUPERFICIE DEL ÁMBITO (NETA) (m²)	*5.854*
D.5	USO MAYORITARIO	Residencial
D.6	EDIFICABILIDAD TOTAL DEL ÁMBITO (m²c)	*1.976*
D.6.1	EDIFICABILIDAD UNITARIA DEL ÁMBITO (m²c/m²)	*0,338*
D.7	DENSIDAD POBLACIONAL TOTAL DEL ÁMBITO (nº de hab)	*59*
D.7.1	DENSIDAD POBLACIONAL UNITARIA DEL ÁMBITO (nº de hab/Ha)	*101*
D.7.3	DENSIDAD DE VIVIENDA DEL ÁMBITO (NETA) (nº de viv)	*20*
D.7.4	DENSIDAD DE VIVIENDAS UNITARIA DEL ÁMBITO (nº de viv/Ha)	*34*
D.8	APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO (m²)	*1.976*
D.9	AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁMBITO (m²)	*1.976*
D.10	PORCENTAJE DE CESION DE APROVECHAMIENTO TIPO (%)	*10%*
D.11	PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA (% y m²c) *Art.24.3 DL 1/2010 TRLOTAU* — 10%	*198*

Ficha de gestion urbanística — **CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AMBITO**

Sectores de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sujetos a reforma interior — **diciembre de 2020**

NOMBRE	*Arrabal 2*	CÓDIGO	*UNC-2*	HOJA PLANO
CLASE DE SUELO	*Suelo Urbano no consolidado*	FIGURA DE GESTIÓN		*P. REPARCELACIÓN*

D.12 OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO (O.E.)

ESFERAS DE ACTUACIÓN	*Privada*	GESTIÓN	*Indirecta*

CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (O.E.)

1. La intervención se puede realizar en una o más unidades de actuación. El ámbito constituye un Area de Reparto independiente.

2. La ordenacion Detallada para el sector es la definida en el presente PECH. En caso de modificación de la Ordenación Detallada, la ejecución de dichas unidades de actuación no se podrá realizar sin la previa redacción de un PERI para el conjunto del ámbito.

3. En el diseño de zonas verdes se utilizarán especies de bajo consumo hídrico, con carácter de autóctonas. Se utilizarán técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua. En ningún caso se emplearán especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras establecidos por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto.

4. La red de alumbrado público deberá incorporar un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche. Asimismo, deberá estar diseñada de tal manera que evite la contaminación lumínica.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (O.E.)

El PERI, en el caso de modificarse la ordenación detallada en este PECH, deberá incorporar como mínimo los aspectos siguientes:

1. El esquema de ordenación del ámbito.

2. Descripción de las nuevas zonas verdes y equipamientos.

3. Continuidad con viarios de los ámbitos colindantes.

4. Resolución del contacto del ámbito con las Zonas Verdes colindantes del arroyo Valdemedina.

5. Estudio hidrológico detallado

E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

E.1 RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES (m²)		Mínimo legal	OD
E.1.1. Zonas Verdes (m²)	*art. 21 RP y 31 TRLOTAU*	*356*	*1.286*
E.1..2. Equipamientos (m²)	*art. 21 RP y 31 TRLOTAU*	*395*	*537*
E.1.3. Aparcamientos públicos (nº de plazas)	*art. 21 RP (50% en via publica)*	*20*	*20*
E.1.4. Red Viaria (m²)			*1.668*

E.2 SUPERFICIE DE SUELO NETO LUCRATIVO (m²)	*1.098*

E.3 USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN	
E.3.1 USO PORMENORIZADO	*Vivienda colectiva*
E.3.2 ORDENANZA	2

E.4 OBSERVACIONES	
E.4.1 USOS COMPATIBLES	*Terciario-Comercial*
E.4.2 USOS PROHIBIDOS	*Industrial*

3.6 Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación

El PECH identifica en el plano de información I.15 Edificaciones Fuera de Ordenación existentes aquellos edificios que se encuentran Fuera de Ordenación por resultar incompatibles con los criterios y valores de protección definidos en el presente PECH. En ellas sólo se podrán autorizar obras de conservación, entendiéndose estas como obras de consolidación de estructura por motivos de seguridad para las personas y acondicionamiento con el alcance que se determina en estas Normas.

~~Se han incluido dentro de las edificaciones fuera de ordenación determinadas construcciones privadas que recrecen, modifican o intervienen sobre los cubos y lienzos de murallas. En caso de actuaciones en los edificios que incluyen esos componentes, éstos deberán suprimirse.~~

4 Estudio de integración paisajística

4.1 Introducción

Tomando de referencia las recomendaciones de la UNESCO, se plantea en este documento que entender y gestionar cualquier ambiente urbano histórico necesita de la toma de conciencia de que la ciudad no es un conjunto estático de monumentos o edificios o elementos urbanos de valor, sino que está sometida a dinámicas económicas, sociales y culturales que no sólo la construyeron en su momento, cuanto que son responsables de su constante “remodelación”.

Las políticas modernas de conservación urbana, recogidas en las recomendaciones y cartas internacionales existentes, han creado el marco de referencia para la preservación de conjuntos urbanos históricos. Sin embargo, las dificultades actuales y por venir exigen la formulación y aplicación de una nueva generación de políticas públicas que sirvan para reconocer y proteger la estratificación de valores culturales y naturales y el equilibrio entre ellos que la historia ha ido fraguando en las zonas urbanas. De esta forma, y entendiendo que se plantea una propuesta que va desde lo general hasta lo particular, se desarrolla en primer lugar la relación del conjunto urbano y de cada una de sus piezas con el paisaje.

Para ello este documento ha de convertirse en una oportunidad para repensar globalmente la ciudad histórica recomponiendo el relato urbano a través del patrimonio y de sus componentes con una perspectiva donde cada uno de los “conjuntos monumentales” y piezas específicas adquiera sentido en la ciudad, donde se valoren los espacios vacíos (plazas, calles, jardines, patios y huertos) como parte de los espacios construidos, y como parte del valor a conservar, y donde los lienzos de las murallas y otros elementos contengan elementos de protección y puesta en valor como conjunto. Es aquí donde una aproximación desde el paisaje urbano histórico es útil, como reflexión sobre las piezas singulares y sus entornos, atenta a las continuidades espaciales.

4.2 Paisaje y espacio urbano

La Ciudad Histórica de Sigüenza mantiene aún, y a pesar de las múltiples transformaciones derivadas de la expansión urbana del último siglo, una relación directa, espacial y visualmente perceptible, con su entorno territorial inmediato, representado por los ámbitos rurales del Arroyo del Vadillo y entorno del Río Henares. La permanencia de un conjunto importante de relaciones de tipo natural y cultural de Sigüenza con su entorno hace necesaria una aproximación de carácter paisajístico a la Ciudad Histórica.

Parece adecuada una lectura de los distintos conjuntos monumentales dentro del conjunto de la ciudad histórica, y un acercamiento desde tres ámbitos del paisaje: la escala territorial o geografía local percibida que ofrece la visión del paisaje lejano, acercándose desde las riberas del Henares, y desde las del arroyo del Vadillo, la dimensión urbana que permite objetivar el paisaje interior de la ciudad, articulando recorridos, conjuntos y piezas, y el paisaje cultural que nos acerca a lo intangible de Sigüenza y los seguntinos.

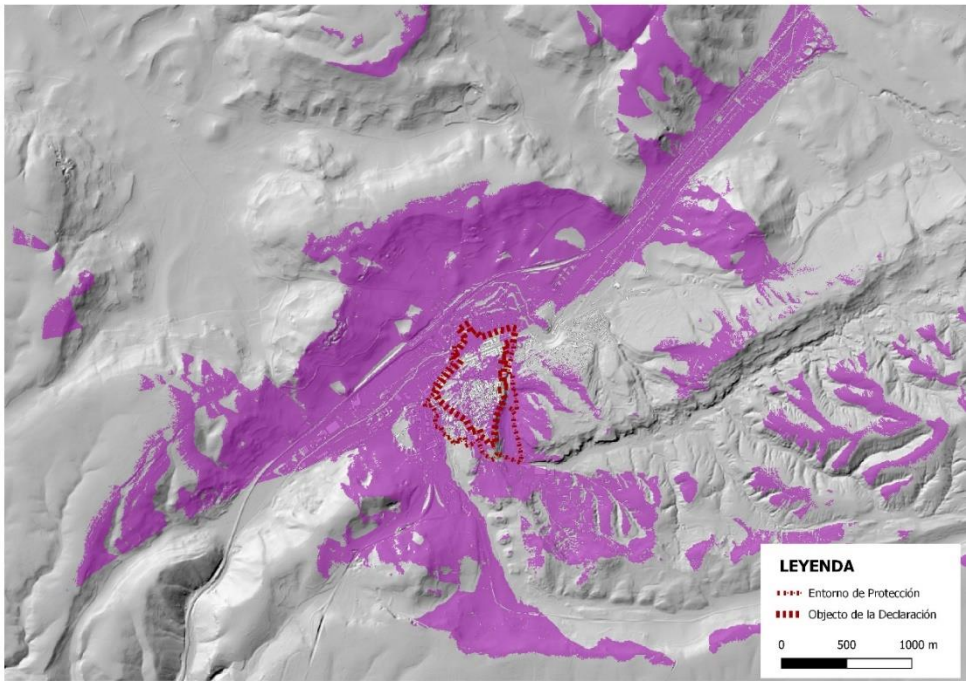


Gráfico 6. Cuenca visual del Castillo (calculada desde el punto más alto del cerro, considerando una altura de observador de 10 m desde el terreno). Elaboración propia según datos del IGN

La dimensión visual juega un papel importante en la creación del primitivo asentamiento seguntino como fortaleza dominando el valle del Henares. El emplazamiento elegido en lo alto del cerro del castillo permite abarcar casi 7 km de longitud del fondo de valle, desde las inmediaciones de Alcuneza hasta la Fuente del Obispo, y una parte importante de las cuencas de los Arroyos Vadillo y Valdemerina.

El paisaje del valle del Henares y el entorno del casco muestra las dinámicas de uso agrario y forestal de gran parte del territorio junto con la expansión urbana, moderada pero real, de la ciudad.

Gráfico 7. Vista desde el cerro de la Quebrada, al oeste

La visión de la ciudad en su contexto próximo muestra un contraste con los elementos de vegetación del fondo de la Vega del Henares, de los pinares del sur, o entre las formas y materiales más ocres del casco antiguo y nuevas zonas de crecimiento. Se aprecian también contrastes de tamaño entre iglesias como la de Santa María y su entorno, más menudo.

Gráfico 8. Vista desde el cerro de la Quebrada hacia el arco del Portal Mayor

Gráfico 9. Vista desde el noreste hacia la Catedral

La vista desde el noreste muestra el contraste entre la densidad edificada del casco histórico y la más baja de las zonas de unifamiliares más recientes. También muestra la magnitud de la muralla hacia el Vadillo de la tapia del conjunto catedralicio y la magnitud de las edificaciones no visibles a nivel de calle en la ciudad.

Gráfico 10. Vista desde el Norte

En la vista desde el norte se aprecian las manchas forestales del entorno del arroyo Vadillo a la izquierda; la estación de ferrocarril es visible, al igual que las manchas de arbolado del paseo de la Alameda.

Gráfico 11. Vista desde el norte. Ampliación en la zona de la calle Vicente

La visión en mayor detalle desde el Norte muestra la variedad de estados de conservación de las cubiertas, con la presencia de algunos faldones con teja mixta en lugar de árabe, y la sucesión de medianeras acompañando la pendiente de la calle San Vicente. Se aprecia igualmente la presencia del arbolado en las zonas con más parcelas vacantes en el entorno de las traveseras, y el menudo grano de los cuerpos edificados.

En la vista hacia el entorno de la Plaza de la Cárcel se nota el aspecto claramente diferenciado del edificio de la Posada del Sol, conformando un plano de fachada mucho más grande que el de los edificios de su entorno, con un cromatismo poco frecuente. Se aprecia igualmente la presencia de medianeras aparentemente resultantes de la sobreelevación de edificios que no han recibido tratamientos adecuados.

Gráfico 12. Vista desde el norte. Ampliación en la zona de la plaza de la cárcel

Gráfico 13. Vista desde el mirador sobre el arroyo Vadillo, al Este, hacia la Catedral

En la vista desde el mirador del arroyo Vadillo hacia la Catedral se aprecia la falta de homogeneidad en las fachadas traseras de las edificaciones que conforman el frente oriental de la plaza Mayor. Las vistas hacia el entorno de la iglesia de Santiago y el castillo muestran, pese a la existencia de algunas edificaciones con un estado precario de conservación o con un impacto visual inadecuado en el fondo del cañón, una imagen de gran calidad visual.

Gráfico 14. Vista desde el mirador del arroyo Vadillo hacia el escarpe y la iglesia de Santiago

Gráfico 15. Vista hacia el castillo desde el mirador del arroyo Vadillo

4.3 Paisaje y Arquitectura

Gráfico 16. La catedral y su entorno vistos desde el oeste

La arquitectura del casco antiguo está conformada en la actualidad por la sucesión de formas que resultan de su formación histórica, y por el contraste, habitual en conjuntos monumentales, entre arquitecturas religiosas y civiles representativas y monumentales, y arquitecturas más domésticas que configuran el grueso del tejido.

Los edificios más representativos están edificados con piedra de canteras cercanas, normalmente caliza o arenisca, combinando mampostería y sillería. En los elementos de arquitectura más doméstica existen algunos ejemplos de entramados de madera con plementería, como por ejemplo en la plazuela del Doncel, pero lo más habitual son muros de mampostería con revocos. El paisaje se configura en la larga distancia por la presencia de los tejados, tradicionalmente de teja árabe.

La composición de fachadas de los edificios catalogados en el PECH vigente muestra una diversidad en términos compositivos entre proyectos basados en la regularidad y otros en los que se da una composición irregular. En algunos casos, como en la Catedral, se combinan elementos y fachadas con vocación de

regularidad con otras más orgánicas, pero no por ello de menor potencia y calidad, como en su frente hacia la plaza Mayor.

Gráfico 17. Puerta del Hierro, en un entorno sin una composición formal

4.4 La aproximación a la protección del patrimonio desde los conceptos integradores del Paisaje Urbano Histórico

El Plan Especial debe plantearse desde la visión integradora contenida en las Recomendaciones y Directrices de Actuación sobre el Patrimonio Mundial de la UNESCO, entendiendo que su destino es garantizar la “protección eficaz del bien para las generaciones presentes y futuras, y la sensibilización de la sociedad sobre la necesidad de preservar el mismo. Las partes implicadas buscarán un uso sostenible que no perjudique el valor universal excepcional, a la integridad y/o autenticidad”.

Estas premisas se recogen en los Planes de Gestión, que abordan, desde una concepción de planificación estratégica la protección y puesta en valor del bien donde convergen los objetivos del desarrollo sostenible.

Estamos por lo tanto en la evolución del propio concepto de protección del patrimonio, y en particular de los conjuntos urbanos. Es necesario ajustar las herramientas de que se dispone al conocimiento de la ciudad, y detectar los problemas específicos, tanto desde el aspecto urbano como del patrimonial. No es sólo la ciudad histórica, cuanto el concepto de paisaje urbano histórico que permite conceptualizar la ciudad y pensarla desde una perspectiva de mayor alcance, donde se ligan los valores que la hacen específica a los de autenticidad e integridad de cada uno de los elementos que la componen.

El Plan Especial debe contar con aportar un método específico de interpretación del paisaje, distinguiendo aquel que es caracterizador, paisaje urbano interior y exterior, y paisaje cultural. El objetivo es ofrecer una lectura articulada de la ciudad y de su patrimonio, abordándolo desde el horizonte visual e histórico, e insistiendo no sólo en la ciudad material, física o tangible, cuanto, en su asociación con lo intangible, siempre menos evidente pero igualmente valioso. No se trata de establecer sólo lo que puede o no se puede hacer a través de la regulación de un régimen de obras para cada edificación o entorno, cuanto de contribuir a que todo lo que se haga, en mayor o menor medida, debe estar pensado para enriquecer lo que es sustancialmente el paisaje de Sigüenza.

Sigüenza, como ciudad histórica viva, está sometida a cambios socioeconómicos y culturales con efectos difíciles de evaluar, una ciudad donde la aplicación de los criterios de autenticidad e integridad en las políticas de conservación ha podido entenderse en algún momento aleatorio. La conservación y puesta en valor del patrimonio en la ciudad necesita convivir con la con la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, y el aumento del atractivo para concentrar nuevamente usos urbanos en este espacio, especialmente residenciales.

La elaboración del Plan Especial, desde la experiencia de los Planes de Gestión del Patrimonio Unesco, debe constituir una oportunidad para repensar globalmente la ciudad histórica, recomponiendo el relato urbano a través de sus componentes con una perspectiva donde cada uno de los conjuntos monumentales adquiera sentido en la ciudad. Es aquí donde la aproximación desde el paisaje urbano histórico es fundamental, como reflexión sobre las piezas

singulares y sus entornos, atenta a las continuidades espaciales y a la morfología urbana características.

Es necesario por tanto este primer análisis de la evolución reciente tanto del espacio físico como de las estrategias de intervención aplicadas, y detectar la evolución de las tensiones y tendencias existentes, contextualizadas en el conjunto del sistema urbano de Sigüenza.

4.5 Una lectura comprensiva de la ciudad desde el Paisaje Urbano Histórico.

Como se ha apuntado, parece adecuada una lectura de los distintos conjuntos monumentales dentro del conjunto de la ciudad histórica, y un acercamiento desde tres ámbitos del paisaje: la escala territorial o geografía local percibida que ofrece la visión del paisaje lejano, acercándose desde las riberas del Henares, y desde las del arroyo del Vadillo, la dimensión urbana que permite objetivar el paisaje interior de la ciudad, articulando recorridos, conjuntos y piezas, y el paisaje cultural que nos acerca a lo intangible de Sigüenza y los seguntinos.

Es absolutamente urgente y necesario proponer una lectura paisajística integradora, estructural y operativa donde el conocimiento del valor del patrimonio y de sus elementos se concrete en sus valores culturales, ya sean estos arquitectónicos, urbanos, arqueológicos, etnográficos, o inmateriales. Sobre estos aspectos se conjugan los siguientes, traslación de las recomendaciones de la UNESCO en relación al paisaje urbano histórico:

- Garantizar la conservación del patrimonio cultural, urbano y arquitectónico, material e inmaterial.
- Fortalecer la singularidad de dicho patrimonio, destacar sus componentes, favorecer las interacciones con recursos próximos y posibles.
- Facilitar la vida de los residentes y visitantes en la ciudad, estableciendo unos límites a los impactos de la vida urbana en los bienes protegidos, pero manteniendo la flexibilidad de adaptación necesaria a la vitalidad urbana que una ciudad histórica necesita.
- Definir con coherencia, la unidad, forma y funciones de los espacios públicos de Sigüenza, y de forma que se articule los conjuntos monumentales y los espacios vinculados directa e indirectamente a ellos.

4.5.1 Relaciones visuales de larga distancia, territoriales o geográficas

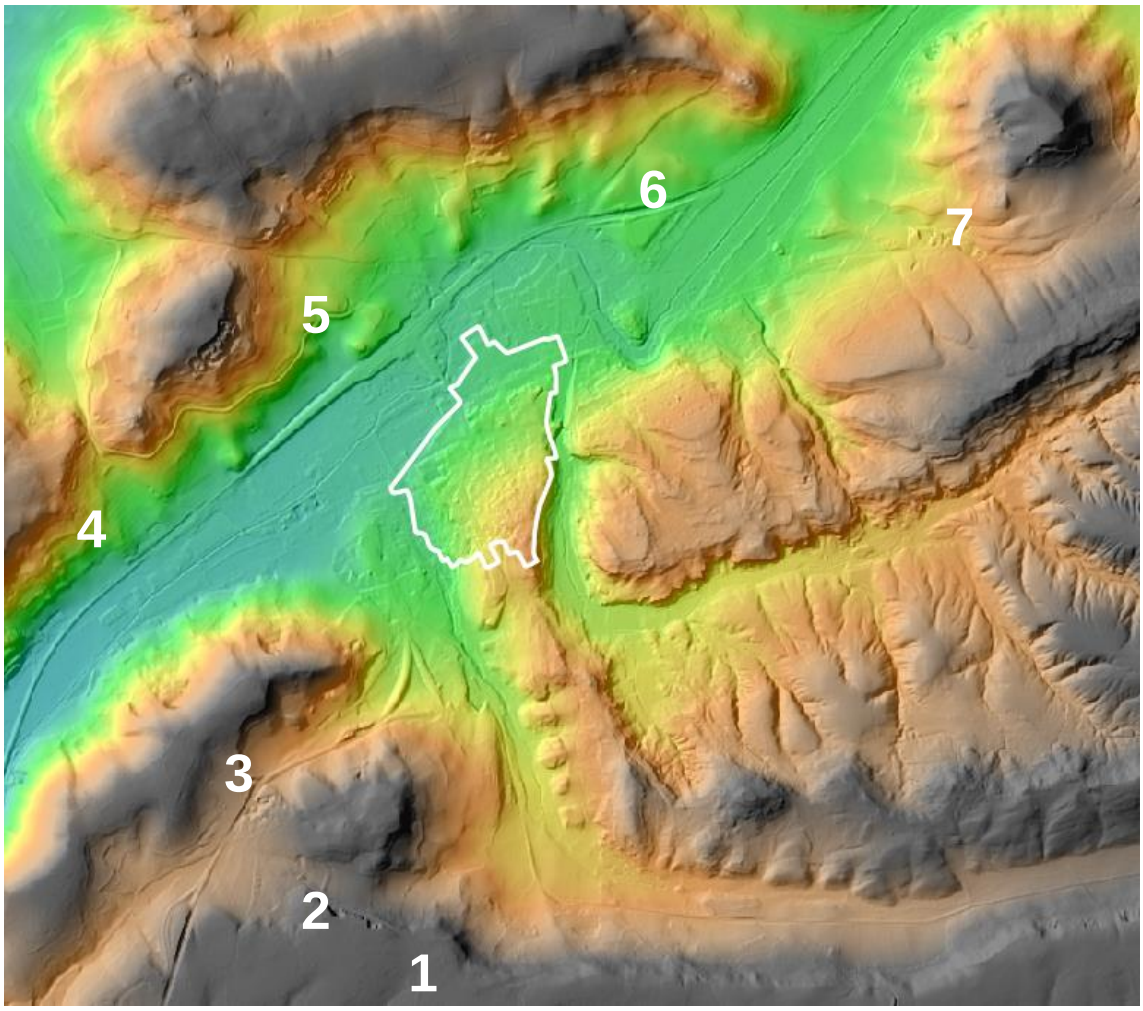


Gráfico 18. Puntos de vista lejanos analizados: 1- Carretera hacia Pelegrina, 2- La Buitrera, 3- La Quebrada, 4- Entorno de la Carretera de Soria, 5- Norte de la estación, 6- Villavieja, 7- Otero

La visibilidad del casco histórico en la larga distancia ha sido analizada desde puntos accesibles de su periferia, con especial atención a los puntos de mayor altura. La presencia de vegetación o la dificultad de acceso han complicado la visibilidad en la larga distancia desde el cuadrante sureste, para el cual se ha realizado un análisis basado en imágenes más cercanas por la relevancia del Arroyo Vadillo en la inserción paisajística del Casco.

El relieve marca claramente la organización del paisaje seguntino, con la calle Mayor como eje de conexión entre el Castillo y la Catedral y sus traseras apoyadas sobre el escarpe hacia el arroyo Vadillo. Por ello, la visibilidad de estos tres elementos definitorios del relieve desde diferentes puntos de vista es un elemento central de cualquier análisis de visibilidad.

La Catedral impone su presencia en el paisaje a través de la altura de sus torres, mientras que en el Castillo es la posición en el punto más alto lo que le confiere presencia. Las murallas, que en su momento marcaron de manera clara la ciudad, hoy sólo son visibles en algunos de sus tramos, siendo muy relevante su presencia en el escarpe del Vadillo donde todavía se perciben como elementos exentos, sin edificación asociada a éstas.

Gráfico 19. El volumen edificado del caserío menudo completa la trama, con volúmenes más comedidos en las zonas altas y mayor número de alturas en las zonas bajas, debido al momento histórico de su desarrollo principalmente.

Gráfico 20. Vistas desde el sur, Carretera de Pelegrina.

Gráfico 21. *Vistas desde el sur, Carretera de Pelegrina.*

Desde esta vista el castillo se asienta directamente sobre el terreno, que únicamente presenta una vegetación de hierba baja. El volumen de la edificación en su entorno inmediato por la izquierda es irregular, con elementos menudos de arquitectura doméstica.

Gráfico 22. *Vistas desde el sur, Carretera de Pelegrina.*

Desde esta vista la mayor parte de la altura de la catedral queda oculta, sobresaliendo por encima del caserío únicamente las torres de la portada y la del Gallo, el crucero y parte de la nave central. El aparcamiento ubicado junto al castillo es visible, aunque la superficie asfaltada se destaca poco por ser casi rasante a la línea de visión.

Gráfico 23. Vistas desde el sur, Carretera de Pelegrina.

Más a la izquierda se aprecian ya las edificaciones más recientes del entorno de la urbanización El Castillo, cuyas fachadas son las más visibles, aunque con un contraste cromático reducido respecto a la edificación tradicional y siempre en un plano inferior; los mayores contrastes se producen en cuanto a algunos elementos de huecos.

Gráfico 24. *Vistas desde el oeste (La Buitrera)*

En relación con la vista anterior, el giro del punto de vista independiza más claramente el volumen de la catedral. Se pueden apreciar en primer término las edificaciones de la Urbanización El Carmen (A).

Gráfico 25. *Vistas desde el oeste (La Buitrera)*

Gráfico 26. Vista desde La Quebrada el eje de la calle Bajada del Portal Mayor es claramente visible (A). La separación visual entre el castillo y la Catedral es mayor, por lo que se ven con mayor claridad algunos elementos que caracterizan la zona.

Gráfico 27. El aparcamiento junto al borde del castillo sigue siendo un elemento visible, y las fachadas de las viviendas de reciente construcción en la urbanización El Castillo son el elemento de mayor visibilidad por debajo de los paños de muro del castillo.

En la visión desde el entorno de la carretera de Soria se aprecia una visión casi frontal de la portada de la catedral. En la vega del Henares se aprecia la presencia de elementos de edificación reciente.

En la zona más próxima a la catedral destaca, bajo esta, el volumen del Colegio de la Sagrada Familia en su fachada hacia el Norte (A). Se aprecia igualmente la

traza de la calle Cardenal Mendoza (B) con una serie de medianeras vistas. A la izquierda se aprecia el volumen del Palacio de los Infantes (C). En primer término se aprecian edificaciones residenciales construidas en décadas recientes, que han modificado la primitiva relación de la ciudad histórica con la vega del Henares.

A la derecha del Castillo se puede apreciar el Seminario de la Inmaculada y el Palacio Episcopal (A). Al fondo, sobre los pinares de La Raposera, destaca el campanario de la iglesia de San Vicente (B). Desde esta perspectiva, el impacto de las edificaciones recientes de la Urbanización La Lastra (C) queda atenuado por la distancia. Al igual que en el detalle anterior la relación histórica con la Vega del Henares ha cambiado por la edificación residencial reciente.

En el tramo comprendido entre la iglesia de San Vicente y el Castillo se aprecian los volúmenes de la antigua cárcel (A) y de la iglesia de Santa María (B), así como las edificaciones recientes en la calle San Lázaro (C).

A la derecha se aprecia la vista de los ámbitos que conforman el borde suroccidental del casco, con una importante presencia de edificación reciente (zona de las calles Tinte y Urbanización El Castillo) (A).

Gráfico 28. Sigüenza muestra, desde el Cerro Otero, casi un alzado del escarpe del Arroyo del Vadillo

El Castillo se ve en situación aislada, contrastando con el valle formado entre los cerros de la Quebrada y la Buitrera, y con una posición claramente dominante de

su plaza. La posición de las edificaciones que se asoman al escarpe en las traseras de la calle Mayor (A), retranqueadas en todos los casos respecto a la muralla y con jardines y espacios libres privados hasta alcanzar el cuerpo posterior de la iglesia de Santiago, contribuye de forma sobresaliente al valor paisajístico de este escarpe.

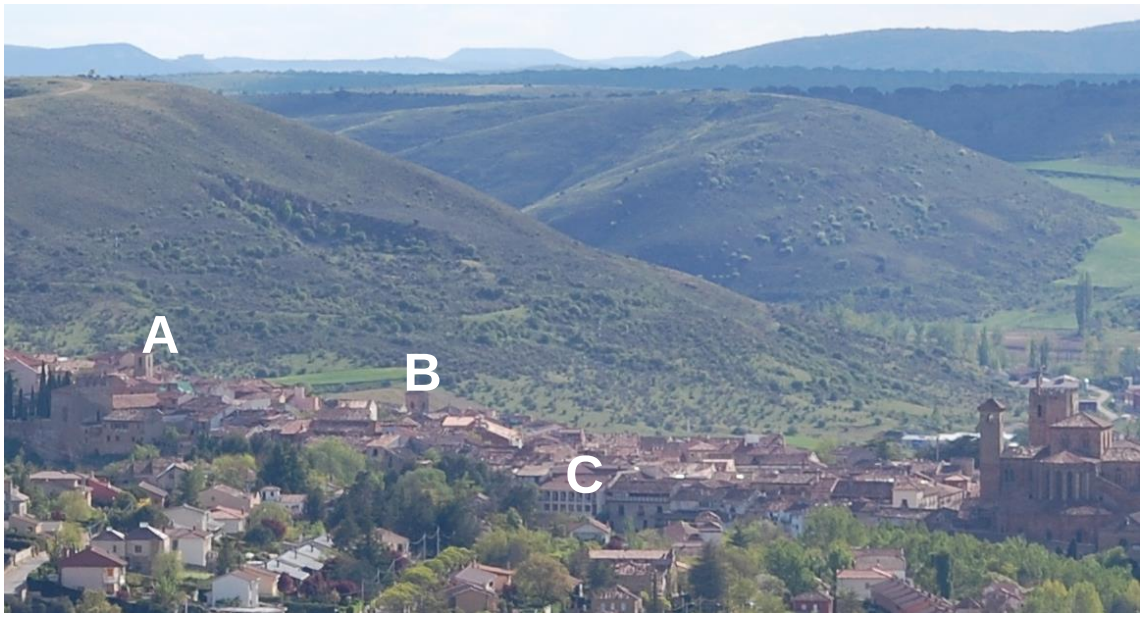


Gráfico 29. Vista desde el cerro Otero- tramo del borde del arroyo Vadillo entre la iglesia de Santiago y la Catedral. Pueden apreciarse los campanarios de las iglesias de San Vicente (A) y Santa María (B), y las traseras de las casas consistoriales (C)

Gráfico 30. Vista desde el cerro Otero- entorno de la catedral y zonas ubicadas al Norte. Se aprecia la trama del barrio de San Roque y el eje de la calle homónima (A).

Gráfico 31. Vistas desde el Noroeste (Villavieja) La vista permite una mejor visión del escarpe del arroyo Vadillo.

El arbolado a lo largo del eje del arroyo tiene una clara presencia en el paisaje, aportándole calidad a la percepción del conjunto urbano. Desde este punto de vista se cuenta con una buena visión de la parte posterior del Palacio de los Infantes (A) y del ábside de la Catedral.

De nuevo el Castillo se muestra como elemento indiscutible, en gran medida por la distancia de las edificaciones en su entorno, la existencia de jardines que hacen que estas se separen del límite superior del escarpe marcado con la muralla cuyo paño es en este tramo completamente exento, y de ahí su valor, y a la muy reducida altura de las edificaciones de su entorno que corresponden a la evolución de las pequeñas casas del asentamiento medieval inicial a su alrededor.

En la zona baja es visible el arbolado del entorno del convento de Ursulinas (A) y del Paseo de la Alameda (B), que se ve casi sin transición hacia la vega del Henares debido a la baja altura de la edificación unifamiliar presente en la misma.

4.5.2 Relaciones visuales de entorno urbano

El aparcamiento ubicado junto al Castillo es más visible desde este punto. La torre de la Iglesia de San Vicente (A) pasa a ser visible, con un fondo en el que cobran protagonismo las edificaciones existentes en el suelo clasificado como urbanizable en las NNSS, así como las fachadas de las edificaciones con frente hacia la plaza del Castillo (B)

Gráfico 32. Vistas desde el oeste (La Buitrera). Desde este punto la catedral no tiene competencia visual en su entorno directo.

Gráfico 33. El frente sureste del casco muestra la configuración de las nuevas edificaciones del borde urbano y, en la parte superior de la imagen, las edificaciones en la plaza del Arco del Portal Mayor (A)

Gráfico 34. La iglesia de Santa María y la calle Cruz Dorada (A) son el elemento más visible de esta parte de la imagen. Por diferencia de cota el Palacio Episcopal (B) tiene escaso protagonismo.

Gráfico 35. El borde del casco en el arroyo de Valdemedina no es visible desde este punto de vista, siendo las referencias más claras el centro de Salud (A, fuera del ámbito) y las viviendas de reciente construcción en la calle San Lázaro (B).

Gráfico 36. El arroyo de Valdemerina y su arbolado son visibles parcialmente en la base de esta parte de la imagen. La edificación del entorno del callejón del Tinte presenta una apariencia poco ordenada.

Gráfico 37. El volumen de la iglesia de Santa María (A) cobra mayor protagonismo por el ángulo respecto a la visual.

Gráfico 38. *La Catedral se destaca de forma más nítida del volumen del caserío*

Gráfico 39. *El silo ubicado junto a la estación de ferrocarril se convierte en un elemento que cobra protagonismo. Puede apreciarse el cuerpo posterior de la Iglesia de Santiago (A) y la vegetación de la Alameda (B), así como arbolado del claustro de la Catedral (C).*

Gráfico 40. Las nuevas edificaciones cobran todo el protagonismo en los planos más cercanos. Es visible el eje de la calle Comedias (A) y la variedad de tratamiento de los testeros que configuran las medianeras de sus fachadas, así como el campanario de San Esteban en su parte alta. El Castillo se destaca nítidamente del caserío por la importante diferencia de altura de su fachada respecto a las cubiertas de las edificaciones existentes.

Gráfico 41. Desde este punto de vista el volumen del colegio Sagrada Familia es claramente dominante en la parte baja de la imagen (A). De nuevo, al igual que en la calle Comedias, cabe apreciar las diferencias en el tratamiento de los testeros en las calles en pendiente (B)

Gráfico 42. *Vista del castillo desde el fondo del valle.*

Se aprecia el claro contraste de la masa del monumento en relación con la escala más comedida de las edificaciones del borde del escarpe (traseras de la calle Mayor), que además se ve atenuada por su retranqueo respeto al paño de muralla. Cabe apreciar que al igual que en el resto de su contorno, la base del castillo aparece despejada de arbolado, que en este caso arranca del fondo del valle.

Gráfico 43. Catedral desde vial de borde de la Ronda;

En la fotografía superior, a la derecha, se aprecia el resto del arranque del antiguo acueducto de Los Arcos. El arbolado enmascara la presencia del aparcamiento y, parcialmente, las fachadas traseras de las edificaciones que configuran la plaza mayor.

Gráfico 44. *Vista del Castillo desde La Ronda*

Gráfico 45. *Vista del Palacio de los Infantes*

Gráfico 46. Vista del escarpe hacia el Arroyo Vadillo desde la vertical del camino Isla

Gráfico 47. Vista consolidada del escarpe en 1905 (fotografía tomada de "Sigüenza- Imágenes para el recuerdo"). Puede apreciarse que a la izquierda de la torre de la iglesia de Santiago las edificaciones se retranquean, para crear jardines y huertos entre estas y el paño de la muralla.

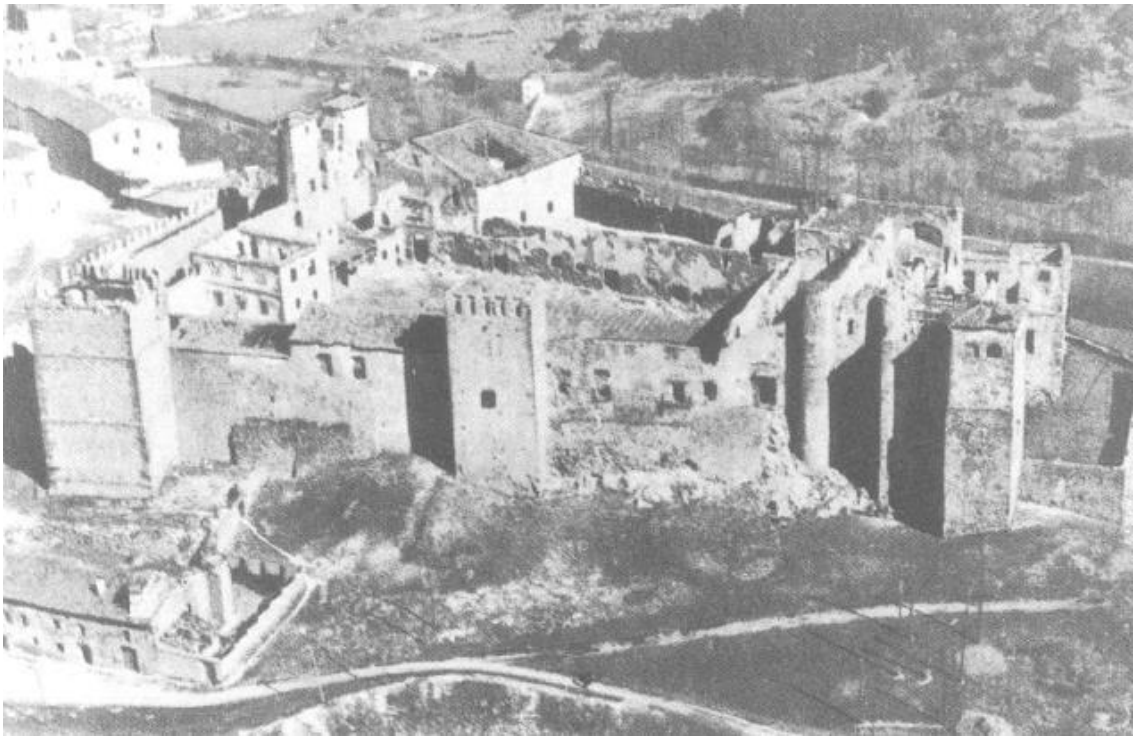


Gráfico 48. Vista del Castillo antes de su restauración (fotografía tomada de "Sigüenza-Imágenes para el recuerdo").

Gráfico 49. El apoyo de la muralla sobre el escarpe, y sobre esta la iglesia de Santiago que corresponde a una segunda etapa de construcción de la muralla románica correspondiente al siglo XIII

Gráfico 50. El camino de ronda junto a la muralla.

Gráfico 51. Vista hacia el norte desde el camino en la base del castillo

Gráfico 52. Edificaciones en la base del Arroyo Vadillo

Gráfico 53. Traseras de la catedral desde el Paseo de Los Arcos

Gráfico 54. Huertas entre el arroyo Vadillo y la Catedral vistas desde el puente

4.6 Ámbitos urbanos y otros elementos que necesitan de una puesta en valor específica desde el nuevo PECH

El PECH vigente supuso un gran paso adelante en la protección y puesta en valor del patrimonio de la ciudad de Sigüenza. Ha constituido durante todos los años de vigencia un ejemplo y elemento de referencia para los seguntinos en la toma de decisiones de ordenación que han supuesto la protección efectiva de un patrimonio valioso, pero la propia evolución de los términos de la protección, el conocimiento y el marco normativo en su conjunto hace necesaria una revisión en los contenidos y alcance del mismo.

Por el momento de redacción del PECH vigente, y por la propia evolución de los trabajos de protección y puesta en valor de los elementos patrimoniales, este documento carece de la delimitación y regulación de elementos muy importantes

como espacios vacíos, ya sean éstos espacios públicos urbanos plazas, calles, o espacios privados como patios, jardines, etc., o elementos tan referenciales como los lienzos de la muralla en relación a la edificación de su entorno inmediato, y fuera de las puertas y espacios efectivamente protegidos y contenidos en el catálogo. Esta necesidad implica identificar claramente los fondos edificables más adecuados, la permanencia de jardines, huertos y espacios arbolados interiores, como espacios de enorme valor en la ciudad medieval, y muy pocas veces valorados en su conjunto en los planes de protección.

A la vez, es también importante que se recojan elementos muebles, etnográficos, arqueológicos, y la puesta en valor del paisaje como elemento aglutinador, tanto del paisaje urbano histórico, como de las vistas consolidadas que forman parte indisoluble de la construcción de la memoria histórica de los seguntinos.

5 Análisis de tráfico y movilidad

En el presente apartado, se recogen las determinaciones sobre tráfico y movilidad conforme al contenido dispuesto en el Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, que establece la inclusión en la documentación de los instrumentos de planeamiento, un "Análisis de tráfico y movilidad" que tenga por objeto "*determinar la idoneidad de la ordenación prevista en relación con el tráfico y la movilidad*" y un contenido documental que especifique:

- Las medidas propuestas en relación con el transporte colectivo.
- Las medidas propuestas para facilitar la movilidad peatonal y rodada sostenible y la permeabilidad entre las áreas urbanas y su entorno natural.
- Las medidas propuestas para facilitar la movilidad de personas discapacitadas, tanto en los nuevos desarrollos como en las áreas urbanas consolidadas.
- Se calculan las necesidades de tráfico generadas por los usos, existentes y previstos, y se justifica la suficiencia de las soluciones adoptadas, tal y como se indica en el apartado *4.3 Recomendaciones propuestas para facilitar el servicio de estacionamiento residencial y de visitantes.*

En términos generales, la capacidad del viario existente se considera suficiente para dar servicio a la población residente, no obstante, la estacionalidad turística provoca el incremento de la demanda en la época estival o en torno a las festividades locales.

En atención a esta problemática, el PECH plantea la limitación del acceso rodado en ocasiones puntuales o en determinadas franjas horarias, poniendo al servicio de los visitantes y residentes, los aparcamientos perimetrales al Casco Histórico,

que se localizan en el entorno de la Puerta del Toril y en la Calle Valencia al sur del ámbito delimitado por el PECH.

La importancia de la estructura de red, en términos de movilidad, se debe a la capacidad de proponer itinerarios continuos en un modo no mecanizado; es decir, a potenciar viajes a pie mediante la oferta de condiciones adecuadas (alineaciones claras, eliminación de obstáculos, espacios estanciales suficientes, etc.). El área prioritaria para la generación de esta red peatonal la constituye el Casco Histórico. Aunque el PECH no plantea la peatonalización de este ámbito, sí se propone medidas para compatibilizar el tráfico rodado y peatonal a través de los viarios de coexistencia y la limitación de velocidad en el ámbito con la implantación de área a 30.

Se debe considerar como primer objetivo en la gestión de la movilidad que el crecimiento lógico del número de viajes mecanizados en la ciudad se produzca sólo en transporte público, con la consiguiente estabilización del tráfico de vehículos privados (el reparto modal se irá inclinando hacia una mayor participación del transporte público).

5.1 Medidas previstas en relación al transporte colectivo

El PECH establece los criterios que se deben considerar en relación al transporte público colectivo para su fomento y que son:

- La gestión de la movilidad debe ser una política global, no debiéndose plantear actuaciones sectoriales sin analizar su repercusión en otros modos.

- Los cambios en los patrones de viaje son lentos, no pudiendo esperarse modificaciones importantes mediante actuaciones “estrella”. El cambio de hábitos requiere una línea de actuación continua y decidida a través de la cual los propios ciudadanos adopten el cambio de comportamiento buscado por propio convencimiento según las ofertas alternativas posibles.

- Hay que diseñar una ciudad a la medida de las personas. Los movimientos peatonales y ciclistas deben ser fáciles y atractivos en cualquier punto del

casco urbano y la oferta de paradas de transporte público debe ser abundante.

Asimismo, se incluyen medidas concretas:

- La red de transporte público urbano debe ser única, con independencia del tipo de vehículo utilizado y con integración tarifaria.

- Las líneas pasantes por el centro de la ciudad deben presentar una mejor accesibilidad y una mayor ocupación que las líneas radiales equivalentes.

- La adecuación oferta – demanda se debe realizar mediante el dimensionamiento adecuado de los vehículos, no modificando la frecuencia de las líneas.

- La coordinación de horarios de las diferentes líneas debe facilitar el intercambio entre ellas, por una parte, y complementar la oferta en tramos coincidentes (dos líneas que circulen por la misma calle no deben coincidir en el horario de paso por las paradas).

- El transporte público urbano debe tener intercambio directo con el transporte público interurbano, mediante la integración en la misma estación, y con el vehículo privado de viajes de penetración, a través de puntos de intercambio en las áreas periurbanas.

- El tiempo de viaje en transporte público debe ser independiente del nivel de congestión existente en la red viaria, debiendo preverse una red de calles y carriles de uso exclusivo sobre la que discurran las diferentes líneas.

- El transporte público debe ser accesible a toda la población, debiendo contar con todos los avances que permiten la integración: piso bajo, información visual y acústica, zonas adaptadas para PMR, etc.

- Debe preverse la posibilidad de incorporar una línea de transporte público puntual, que conecte los aparcamientos disuasorios con el centro del Casco Histórico, de cara a los momentos de mayor afluencia de visitantes según las estadísticas anuales.

5.2 Medidas propuestas para facilitar la movilidad peatonal y rodada sostenible y la permeabilidad entre las áreas urbanas y su entorno natural

5.2.1 Movilidad peatonal

Se proponen itinerarios más utilizados y los polos de atracción y de generación de actividades más importantes de la ciudad, vinculados a la actividad comercial y turística. Estos itinerarios se definen a través de la minimización de los recorridos de los usuarios para acceder a los servicios y edificios de uso público más frecuentados, maximizando la accesibilidad a la cadena de transporte (autobús, ferrocarril, taxi), enlazando y comunicando los jardines, parques, instalaciones culturales, etc, facilitando las actividades de la vida diaria y minimizar las fricciones con otros flujos, como los del tráfico rodado.

La mejora de la accesibilidad para personas con movilidad reducida también debe ser tenida en consideración como elemento principal en el análisis de la movilidad urbana. Por ello se plantea actuar en cuatro ámbitos:

- Acciones en vías públicas (para intentar acabar con todos los obstáculos en las calles),
- Actuaciones en los edificios municipales y en aquellos catalogados que cuenten con horarios de visita para el público (mejora de la accesibilidad externa, aparcamientos y rampas),
- Mejoras en transporte público (para conseguir una red de transportes integrada y accesible)
- Medidas de comunicación sensorial (que contempla una mejora de la señalización, como sonorización adecuada de los semáforos).
- Mejoras de la trama de pavimentación asegurando la accesibilidad de modo que cumplan con criterios de resbalicidad, así como proponer soluciones de calles con sección de plataforma única para facilitar la accesibilidad universal.

5.2.2 Movilidad rodada sostenible: movilidad ciclista

El PECH apuesta por la utilización de la bicicleta como medio de transporte limpio y sostenible a través de la creación de una red de carriles de circulación preferente para bicicletas dentro del propio Casco Histórico con garantías de seguridad para los usuarios y como elementos de dinamización del turismo en la ciudad. Se plantea establecer recorridos que conecten el interior del Casco Histórico con los espacios naturales de las inmediaciones y con los ámbitos señalados como Vistas de especial interés, al objeto de poner en valor la definición de Paisaje Urbano Histórico que se propone como estrategia global del PECH.

5.3 Recomendaciones propuestas para facilitar el servicio de estacionamiento residencial y de visitantes

Establecer unas medidas para el mejoramiento del estacionamiento residencial y especialmente el disuasorio propio de los usos turísticos para Sigüenza, es clave para garantizar la accesibilidad de sus visitantes y la habitabilidad de la ciudad.

A pesar de que los aparcamientos disuasorios planteados se encuentran fuera del límite del PECH y por tanto no pueden ser objeto de la ordenación del presente Plan, atendiendo a que incluso debe considerarse la recalificación de suelo rústico para ello, y por tanto se considera más propio un documento de planeamiento de alcance municipal, a continuación se establecen una serie de recomendaciones para garantizar el mejor funcionamiento de la movilidad en la ciudad de Sigüenza.

5.3.1 Objetivos

- Mejora de la movilidad urbana, especialmente en las horas y días punta de mayor intensidad y volumen de tráfico vehicular.
- Mejorar el medio ambiente y la escena urbana, disminuyendo el número de vehículos privados de visitantes que acceden al centro del casco histórico de Sigüenza.
- Garantizar la accesibilidad de visitantes y estacionamiento de residentes.

5.3.2 Definición de aparcamiento disuasorio

Los aparcamientos disuasorios son bolsas de estacionamiento situadas a la entrada de las ciudades, junto a las principales vías de acceso por carretera, cuyo uso comporta un bajo coste para el usuario y que están conectados al centro urbano bien por su cercanía y por tanto a través de comunicaciones peatonales, o a través de transporte público.

Un coche aparcado en un aparcamiento disuasorio supone no solamente un coche menos aparcado en el centro de Sigüenza, que no tiene dimensión ni espacio para su estacionamiento, sino también dos trayectos menos hacia el centro urbano,

mejorando por tanto la calidad del aire por la menor cantidad de emisiones, reduciendo el ruido, y mejorando la escena urbana y la calidad y dimensión del espacio público destinado a los ciudadanos.

5.3.3 Criterios de diseño de la red de Aparcamientos Disuasorios

Existen tres elementos consustanciales en la concepción de una infraestructura de aparcamiento disuasorio eficiente.

1. TIEMPO: El tiempo total que se emplea desde que se estaciona el coche privado hasta que se llega al punto de destino bien sea en transporte público o andando, teniendo el grado de congestión circulatoria, ha de ser menor o igual al que se emplearía en ese mismo desplazamiento en coche privado. La cercanía de estos espacios propuestos para acoger los aparcamientos al propio Casco es un elementos muy positivo para evitar sobrecostes de transporte y contaminación innecesarios.
2. PRECIO: La logística en general y el transporte público en especial es una de las materias más sensibles al precio, siendo el coste de este servicio más ventajosa con respecto al transporte privado. Se puede optar por varias modalidades. Tasa de parking a los visitantes y gratuidad a los residentes y tasa por transporte público al centro para los visitantes y gratuidad para los residentes.
3. COMODIDAD: Debe garantizarse la comodidad del transporte y del acceso al estacionamiento, donde debe establecerse en buena relación y ubicación respecto a la plataforma de intercambio en caso de producirse el acceso por medio de transporte público y el buen acceso a pie, que cumpla condiciones de accesibilidad. Además, las playas de aparcamiento, generalmente en superficie en razón del coste de ejecución deberán contar con arbolado y un diseño que permita su integración en el paisaje circundante.

La combinación de estos tres elementos neutralizará paulatinamente las ventajas del desplazamiento del coche privado del uso turístico, aumentando la movilidad peatonal en el caso de Sigüenza que por sus distancias es posible, y tan solo se

debe cubrir la necesidad de garantizar un camino accesible para así cumplir con los requerimientos indicados en la Orden VIV 561.

5.3.4 Elección del modelo constructivo

El aparcamiento disuasorio tipo-por regla general y por economía de costes de ejecución debe construirse a ras de suelo, sin estructura y con posibilidad de ampliación en un futuro. Para su dimensionamiento se establece una ratio de 20m2/plaza aproximadamente.

En este tipo de aparcamiento es fundamental su diseño para el ahorro de costes. Se recomienda eliminar cualquier tipo de cerramiento exterior, que supongan innecesarios. No se propiciarán aparcamientos de varios niveles, con el objeto de preservar la escena urbana.

Las entradas y salidas deben estar sobredimensionadas de tal forma que permitan fáciles y rápidos accesos rodados sin originar colapsos circulatorios, pues hay que tener en cuenta que los usuarios acceden de forma concentrada en un 60% entre las 10:00 h y las 12:00 h fines de semana y festivos. Su estancia media se prolonga unas 8 h al día y aproximadamente la mitad de las salidas se produce por las tardes de 17:00 h a 21:00 h.

El diseño y construcción del aparcamiento disuasorio se ha de realizar pensando en cómo se van a efectuar los desplazamientos a pie, teniendo en cuenta los criterios anteriormente mencionados para su correcta ubicación.

Para el caso de Sigüenza se contabilizará una superficie de 35m^2 por plaza en la que se incluyen los metros cuadrados de viario necesario para circular por la zona.

Las plazas como mínimo tendrán una dimensión de 5x2,50 m.

5.3.5 Aparcamientos existentes.

Según la información facilitada por parte del Ayuntamiento de Sigüenza, se dispone de un aparcamiento disuasorio al sur en el final del tramo de la Calle

Valencia, con un total de 67 plazas y 2.005 m^2 considerándose insuficiente para el volumen de visitantes que recibe la ciudad.

5.3.6 Dimensionado de los aparcamientos disuasorios.

Para su dimensionado se ha tenido en cuenta las estadísticas del anuario estadístico del Instituto Nacional de Estadística en el que se incorporan datos mensuales desde 2019 hasta marzo de 2016 incluyendo turismo nacional y turismo internacional, datos que se desglosan a continuación. Del mismo se extrae el número de visitantes concentrados a lo largo de 8 días al mes, que coincidiría con los fines de semana (sábado y domingo).

Tabla 1. Número de visitantes Nacionales e Internacionales

Nacional	Año/Mes	Nº visitantes	Media por fin de semana (Tot/8 días)
2019	2019M11	2.835,00	36,875
	2019M10	4.079,00	509,875
	2019M09	3.352,00	419
	2019M08	4.209,00	526,125
	2019M07	3.586,00	448,25
	2019M06	3.434,00	429,25
	2019M05	3.189,00	398,625
	2019M04	3.269,00	408,625
	2019M03	3.406,00	425,75
	2019M02	2.387,00	298,375
	2019M01	Sin dato	Sin dato
Media 2019			390,075
2018	2018M12	3.127,00	390,875
	2018M11	2.919,00	364,875
	2018M10	3.299,00	412,375
	2018M09	3.490,00	436,25
	2018M08	3.878,00	484,75

Internacional	Año/Mes	Nº visitantes	Media por fin de semana (Tot/8 días)
2019	2019M11	295	36,875
	2019M10	858	107,25
	2019M09	819	102,375
	2019M08	584	73
	2019M07	654	81,75
	2019M06	788	98,5
	2019M05	777	97,125
	2019M04	493	61,625
	2019M03	307	38,375
	2019M02	266	33,25
	2019M01	Sin dato	Sin dato
Media 2019			73,01
2018	2018M12	159	19,875
	2018M11	232	29
	2018M10	701	87,625
	2018M09	695	86,875
	2018M08	606	75,75

	2018M07	4.122,00	515,25		2018M07	573	71,625
	2018M06	3.380,00	422,5		2018M06	529	66,125
	2018M05	2.637,00	329,625		2018M05	712	89
	2018M04	3.390,00	423,75		2018M04	583	72,875
	2018M03	3.460,00	432,5		2018M03	330	41,25
	2018M02	Sin dato	Sin dato		2018M02	Sin dato	Sin dato
	2018M01	Sin dato	Sin dato		2018M01	Sin dato	Sin dato
Media 2018			424,65	Media 2018			68,91
2017	2017M12	Sin dato	Sin dato	2017	2017M12	Sin dato	Sin dato
	2017M11	3.109,00	388,625		2017M11	300	37,5
	2017M10	3.860,00	482,5		2017M10	570	71,25
	2017M09	3.677,00	459,625		2017M09	714	89,25
	2017M08	4.236,00	529,5		2017M08	669	83,625
	2017M07	4.169,00	521,125		2017M07	533	66,625
	2017M06	3.293,00	411,625		2017M06	757	94,625
	2017M05	2.804,00	350,5		2017M05	531	66,375
	2017M04	3.697,00	462,125		2017M04	694	86,75
	2017M03	2.931,00	366,375		2017M03	251	31,375
	2017M02	Sin dato	Sin dato		2017M02	Sin dato	Sin dato
	2017M01	Sin dato	Sin dato		2017M01	Sin dato	Sin dato
Media 2017			441,33	Media 2017			69,70
2016	2016M12	2.365,00	295,625	2016	2016M12	208	26
	2016M11	2.513,00	314,125		2016M11	347	43,375
	2016M10	3.853,00	481,625		2016M10	613	76,625
	2016M09	3.428,00	428,5		2016M09	686	85,75
	2016M08	4.380,00	547,5		2016M08	729	91,125
	2016M07	3.360,00	420		2016M07	714	89,25
	2016M06	2.725,00	340,625		2016M06	680	85
	2016M05	2.801,00	350,125		2016M05	645	80,625
	2016M04	3.261,00	407,625		2016M04	471	58,875
	2016M03	2.903,00	362,875		2016M03	255	31,875
Media 2016			402,70	Media 2016			70,63

Fuente: Elaboración propia basada en datos del Instituto Nacional de Estadística, 2020

Tabla 2. Número de visitantes totales (Nacional+Internacional) y número de visitantes medio por fin de semana y número de plazas de aparcamiento requeridas.

	Año/Mes	Nº visitantes (Nacional+Internacional)	Nº Visitantes TOTAL MEDIA POR FIN DE SEMANA	Nº plazas aparcamiento requeridas (estimado 2,5 personas por coche)
2019	2019M11	3.130,00	73,75	29,5
	2019M10	4.937,00	617,125	246,85
	2019M09	4.171,00	521,375	208,55
	2019M08	4.793,00	599,125	239,65
	2019M07	4.240,00	530	212
	2019M06	4.222,00	527,75	211,1
	2019M05	3.966,00	495,75	198,3
	2019M04	3.762,00	470,25	188,1
	2019M03	3.713,00	464,125	185,65
	2019M02	2.653,00	331,625	132,65
	2019M01	Sin dato	Sin dato	Sin dato
Media 2019			**463,09**	**185,24**
2018	2018M12	3.286,00	410,75	164,3
	2018M11	3.151,00	393,875	157,55
	2018M10	4.000,00	500	200
	2018M09	4.185,00	523,125	209,25
	2018M08	4.484,00	560,5	224,2
	2018M07	4.695,00	586,875	234,75
	2018M06	3.909,00	488,625	195,45
	2018M05	3.349,00	418,625	167,45
	2018M04	3.973,00	496,625	198,65
	2018M03	3.790,00	473,75	189,5
	2018M02	Sin dato	Sin dato	Sin dato
	2018M01	Sin dato	Sin dato	Sin dato
Media 2018			**493,56**	**197,42**
2017	2017M12	Sin dato	Sin dato	Sin dato
	2017M11	3.409,00	426,125	170,45
	2017M10	4.430,00	553,75	221,5
	2017M09	4.391,00	548,875	219,55
	2017M08	4.905,00	613,125	245,25
	2017M07	4.702,00	587,75	235,1
	2017M06	4.050,00	506,25	202,5
	2017M05	3.335,00	416,875	166,75
	2017M04	4.391,00	548,875	219,55

	2017M03	3.182,00	397,75	159,1
	2017M02	Sin dato	Sin dato	Sin dato
	2017M01	Sin dato	Sin dato	Sin dato
Media 2017			511,04	204,42
2016	2016M12	2.573,00	321,625	128,65
	2016M11	2.860,00	357,5	143
	2016M10	4.466,00	558,25	223,3
	2016M09	4.114,00	514,25	205,7
	2016M08	5.109,00	638,625	255,45
	2016M07	4.074,00	509,25	203,7
	2016M06	3.405,00	425,625	170,25
	2016M05	3.446,00	430,75	172,3
	2016M04	3.732,00	466,5	186,6
	2016M03	3.158,00	394,75	157,9
Media 2016			473,34	189,34

Fuente: Elaboración propia basada en datos del Instituto Nacional de Estadística, 2020

Los datos anteriores arrojan que el número de plazas de aparcamiento requerido se encontraría en torno a un estimado de **230-250 plazas**, lo que permitiría absorber la totalidad del flujo vehicular ocasionado fundamentalmente por el turismo en las fechas de máxima afluencia. Ver plano OD6 Tráfico y Movilidad.

5.3.7 Ubicaciones propuestas

Del análisis de los datos reflejados, se puede deducir la complejidad del problema, sobre todo teniendo en consideración la dificultosa morfología del casco, lo que lleva necesariamente a ubicar dichos aparcamientos a las afueras del casco, según lo que se indica en la tabla e imagen que se detalla a continuación.

Tabla 3. Superficies de aparcamientos disuasorios existentes y propuestos

	Superficie (m2)	Nº plazas
AD 1 (existente)	2005	67,00
AD 2 (propuesto)	4.640	133,00
AD 3 (propuesto)	2083,26	60,00
	Nuevas plazas	193,00
	Plazas totales	260,00

Fuente: Elaboración propia basada en datos de catastro y mediciones propias

El número total de plazas finales alcanzaría un valor de 260 plazas, suponiendo una cobertura suficiente para asumir las demandas de turismo. En cualquier caso, el Ayuntamiento dispondrá de total libertad para modificar tanto su superficie como ubicación, pues lo presente en este documento son unas recomendaciones o directrices sobre la localización y caracterización para las superficies de estacionamiento.

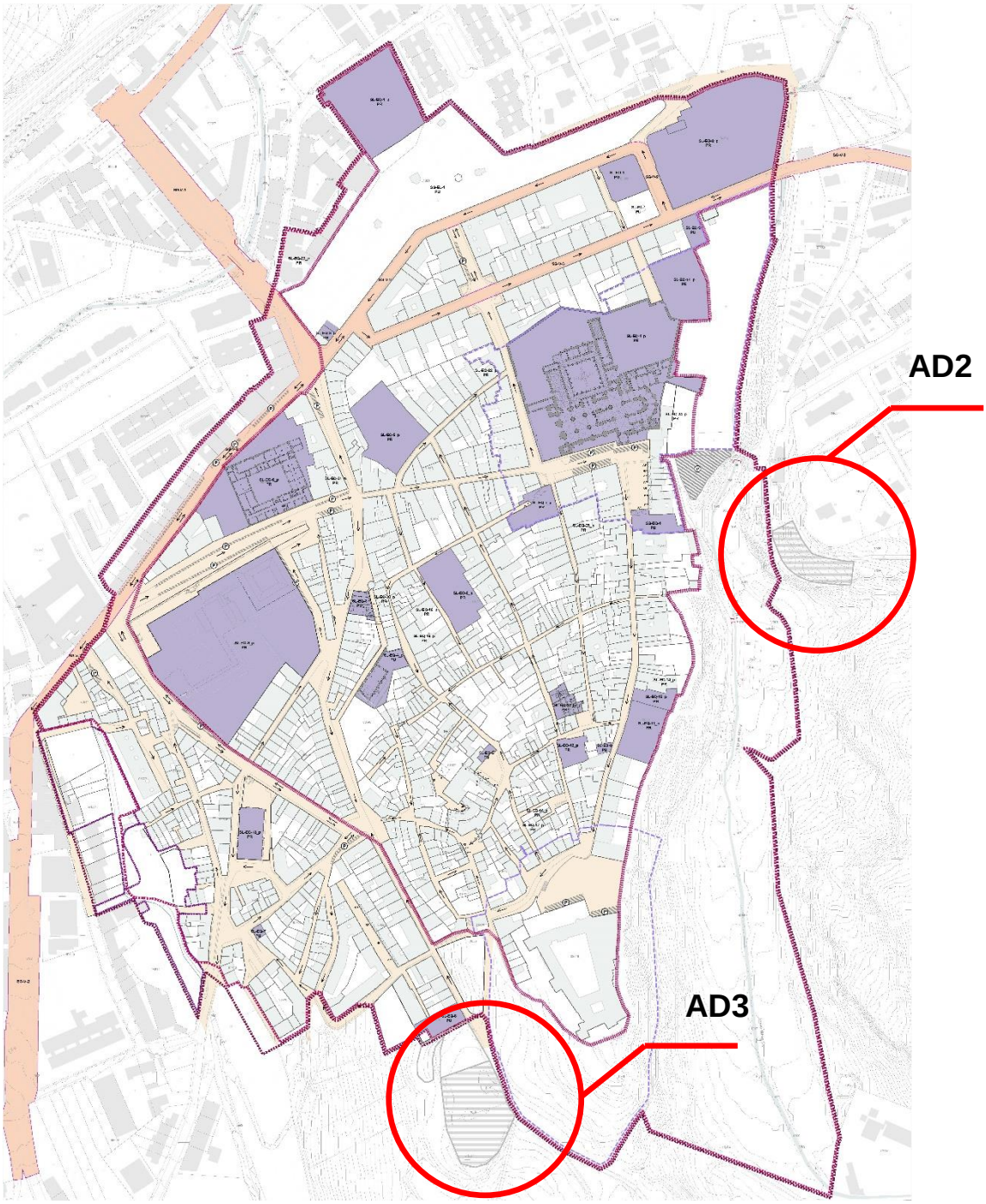


Gráfico 55. Propuesta de localización de aparcamientos disuasorios

Fuente: Elaboración propia

AYUNTAMIENTO
DE SIGÜENZA

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE SIGÜENZA

FASE 5- DOCUMENTO TÉCNICO PARA APROBACIÓN INICIAL

Memoria Justificativa, Convenio Urbanístico Calle Mayor nº 49

DICIEMBRE 2020

Ezquiaga
Arquitectura,
Sociedad y
Territorio S.L.

En Sigüenza, a 22 de septiembre de 2020

REUNIDOS

De una parte, **DOÑA MARÍA JESUS MERINO POYO**, en su calidad de Ilustrísima Alcaldesa Presidenta del **Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza**, en nombre y representación del mismo.

Y de otra, **DON ANTONIO PAJARES CARABAJAL**, mayor de edad, con domicilio en Madrid, calle Miramadrid, 5, 2º E y DNI 04844377-W; DON JESÚS PAJARES CARABAJAL, mayor de edad, con domicilio en Madrid, calle Teniente Compaired, 14, 7º A y DNI 4844376-R, ambos en su propio nombre y derecho y en representación de DOÑA MARÍA-GUADALUPE PAJARES CARABAJAL, mayor de edad, con domicilio en Boadilla del Monte (Madrid) calle Río Algodor, 14 y DNI 1181087-Z, quienes actúan por sí y como únicos integrantes de la comunidad de bienes denominada **HERMANOS PAJARES C.B.** (NIF E-86441243, domiciliada en Madrid, calle Nicolás Usera, 19, local).

A los efectos de llevar a cabo la actuación que se pretende, las partes citadas se reconocen mutua capacidad jurídica y de obrar para la firma del presente CONVENIO URBANISTICO, y a tal efecto

M A N I F I E S T A N

PRIMERO. Que DON ANTONIO, DON JESÚS y DOÑA MARÍA-GUADALUPE PAJARES CARABAJAL, únicos integrantes de la comunidad de bienes denominada **HERMANOS PAJARES C.B.** son propietarios por terceras partes indivisas del inmueble que se localiza en calle Mayor número 49, esquina con la plaza del Castillo, de Sigüenza; referencia catastral: 0365836WL3406N0001RK.

SEGUNDO. - Que el 22 de diciembre de 2014 **HERMANOS PAJARES C.B.** formuló solicitud al Excmo. **Ayuntamiento de Sigüenza** de otorgamiento de licencia de obra mayor, consistente en obra nueva y rehabilitación de edificio de 19 viviendas, locales comerciales y garajes, en dicho emplazamiento, es decir, en la calle Mayor, núm. 49 de Sigüenza.

TERCERO. - Que el día 4 de mayo de 2016 los Sres. Pajares Carabajal interpusieron recurso contencioso-administrativo contra la desestimación presunta por silencio administrativo de la referida licencia de obra, que se ha tramitado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N. º 1 de Guadalajara como procedimiento ordinario número 39/2016.

CUARTO. - Que dicho Juzgado dictó sentencia el 27 de noviembre de 2018, cuyo fallo se transcribe a continuación:

<<Estimando parcialmente el recurso interpuesto por no ser ajustada a Derecho la actuación administrativa impugnada, debo disponer y dispongo la retroacción de las

actuaciones para que el Ayuntamiento de Sigüenza se pronuncie expresamente sobre el otorgamiento de la licencia peticionada por los actores, conforme lo expresado en el fundamento jurídico cuarto de esta resolución. No se efectúa imposición de costas>>.
Dicho fundamento jurídico es del siguiente tenor literal:

<<CUARTO. - De la valoración conjunta del abundante material puesto a disposición de este Juzgador en orden a dirimir la disputa se extraen las siguientes conclusiones, con vinculación tanto para los actores como para el Ayuntamiento demandado:

>>a) La actuación pretendida por los hoy demandantes no puede tenerse por íntegra obra nueva, como tampoco ser tenida la obra prevista como de restauración total, mantenimiento y conservación, reforma o rehabilitación según la a la sazón vigente regulación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Sigüenza, sino que ha de partirse de la situación inmediatamente preexistente al 22 de diciembre de 2014; esto es, donde no estuviera presente en esa data una edificación, por más que deteriorada o ruinosa o arruinada, no tendrían cabida otras actuaciones que las exclusivamente posibilitadas en el PEPCH, no siendo admisible remitirse a estos efectos a pretéritas construcciones desaparecidas, cuando menos, bastantes décadas atrás.

>>b) La protección inherente a la catalogación únicamente ha de desplegar sus efectos respecto de lo edificado preexistente, como resulta de merecer esa preservación explícitamente la edificación de la calle Mayor nº49, no lo inedificado englobado en la totalidad de la parcela, debiendo ser derechamente interpretado lo grafiado en los planos en punto a la catalogación como mero mecanismo identificador de dónde se encuentra lo debido proteger, no de la extensión de lo protegido.

>> c) En cuanto a la altura máxima edificable, ésta ha de entenderse referida a tres plantas para la totalidad del solar, al deberse considerar éste como de esquina por cuanto indiscutido su frente a la calle Mayor, ha de considerarse a esos efectos también el frente lindante al que se denomina consistorialmente Patio del Castillo, que no otra cosa es en la realidad actual que un espacio libre público, de posible calificación como vial público en tanto permite el libre tránsito, imposibilitado para los espacios de propiedad privada, ello con independencia de la denominación o no como calle. Ilustrativa en este extremo es la regulación del Código Civil en punto a las distancias de los huecos para vistas, en tanto excluye las limitaciones cuando los edificios lindan con la vía pública (art. 584).

>> d) Por último, en cuanto hace a la eventual restricción de la perspectiva visual erigido que fuera el edificio proyectado con sus tres alturas, no puede operar la censura que defiende el Ayuntamiento asentada en el apartado 2.6 letra b) de la Memoria General del Plan Especial arriba reseñado, como en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico o el 20.2 del TRLSRU pues bien se ve, en la concomitante redacción de todos ellos, que la óptica a considerar es la referida a la contemplación de bellezas naturales, impidiéndose la ruptura de la armonía del paisaje -lógicamente natural- o la desfiguración propia del mismo, lo que se predicaría en el supuesto respecto de lo que se ve(ría) erigida la edificación proyectada dirigiendo -desde donde el público, la ciudadanía puede libremente situarse- la mirada hacia el entorno natural y no a la inversa. Podría convenirse, en la dimensión extrajurídica de la cuestión, que el edificio proyectado fuera inconveniente, dadas sus dimensiones, pero

esa consideración encontraría válida solución a través de otros mecanismos distintos de la denegación de la licencia, como podrían ser, eventualmente, entender lesiva para el interés público la elevación de la(s) última(s) planta(s) de la edificación proyectada, con consiguiente compensación a los dueños del solar por el beneficio dejado de obtener no agotando la posible altura máxima o incluso -por qué no- expropiándoles los derechos atinentes a esa la restricción de altura, abonándoles el justo precio en esos parámetros apuntados.

>>Consecuencia de cuanto antecede es, estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo al no obtener acogimiento la pretensión de plena jurisdicción articulada añadidamente a la anulatoria, disponer la retroacción de las actuaciones para que el Ayuntamiento de Sigüenza se pronuncie expresamente, como le es obligado legalmente hacer, sobre el otorgamiento de la licencia peticionada de inicio el 22 de diciembre de 2014 y posteriormente a través de las que han sido -innegablemente y no imprecisiones terminológicas- sucesivas nuevas peticiones de licencia acomodadas al hilo de los acontecimientos según iban produciéndose respecto de autorizaciones sectoriales o innovaciones normativas, pronunciamiento consistorial que ha de ser, por lo demás, respetuoso con las cuatro conclusiones que se han desgranado precedentemente>>.

QUINTO. - Que el **Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza** interpuso recurso de apelación contra la citada sentencia que se está tramitando con el núm. 100/2019 ante la sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

SEXTO. - Que por auto número 169/2019 de 29 de octubre de 2019 el mencionado juzgado de lo contencioso-administrativo ha acordado la ejecución provisional de la sentencia reseñada en el exponendo cuarto del presente, sometida a la exigencia de prestación de caución por importe de 1.000.000 de euros, la cual habría de hacerse efectiva en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha del citado auto.

No obstante, por providencia de 13 de diciembre de 2019 el propio juzgado ha acordado la aceptabilidad, como modalidad de caución, de la constitución de hipoteca, la cual, no obstante, no se entenderá prestada, no haciendo operativa la ejecución provisional acordada, hasta que culmine la fórmula planteada.

SÉPTIMO. - Que en el vigente Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Sigüenza de 1990 la parcela de la calle Mayor, número 49 está incluida dentro del Recinto Antiguo, estando regulada por las normas urbanísticas y planos de ordenación correspondientes.

El plano n°3 del Plan Especial señala que existe un edificio catalogado dentro de la parcela. La ficha correspondiente de catalogación identifica la dimensión y superficies del edificio catalogado, así como la superficie de solar vacante. En planta baja se ocupan 245 m^2 y el solar libre de edificación alcanza la superficie de 618 m^2. En plantas primera y segunda se recoge la construcción de 235 m^2 en cada una de ellas.

En los edificios incluidos en catálogo los tipos de obra previstos son los de restauración total, mantenimiento y conservación, reforma y rehabilitación, de acuerdo con lo previsto en el art 3.3 de las normas urbanísticas de dicho plan.

Al resto de la parcela libre de edificación le son de aplicación las condiciones establecidas para obras de nueva planta en el apartado 2.2 de las normas del propio plan especial.

OCTAVO.- Que actualmente se encuentra en proceso de revisión el citado Plan Especial de Rehabilitaciónn del Casco histórico de Sigüenza, habiendose publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha del día 14 de marzo de 2016 el anuncio del **Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza** mediante el que se somete a información pública la redacción técnica de un nuevo Plan Especial del Casco Histórico de la Ciudad de Sigüenza que desarrolla las Normas Subsidiarias de Planeamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 36.2 A) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, con carácter previo a la aprobación inicial de dicho plan.

NOVENO.- Que la parcela objeto del presente CONVENIO URBANISTICO consta regulada en las normas urbanísticas vigentes de Sigüenza y concretamente en el "*ANEXO 1 LISTADO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS HISTORICO ARTÍSTICO*" del "*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HÍSTÓRICO*" correspondiéndose con la finca de la calle Mayor nº 49, y con la numerada con el número 68 en el plano de ordenación "*OE.1.3. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS*" de los planos de la ordenación estructural del Plan Especial del Casco Histórico de la Ciudad de Sigüenza en fase de redacción que estuvo sometido a información pública (en adelante también denominado PECH), en la que se señala que existe un edificio catalogado dentro de la parcela, asignando a dicho edificio la categoría de protección parcial.
Sobre su tipología, la Ficha indica que es "una única construcción [...] con frente [al oeste] a la calle [Mayor], adosada a una medianería [al norte] y con el resto de fachadas [sur y este] hacia jardín propio, el cual se considera con valor histórico [...].

Como elementos de interés en la Ficha se señalan los siguientes:

- <u>En fachada</u>:
  - Miradores y galerías.
  - Balcones.
  - Puertas y ventanas.
  - Alero/cornisa.
  - Sellos/escudos.

- <u>De estructura</u>:
  - Muros.

- <u>De parcela</u>:
  - Cerramiento de muros
  - Jardín.

En la Ficha 68 del Catálogo se describen la composición arquitectónica del edificio, los elementos de valor paisajístico y los acabados de cerramiento del siguiente modo:

"Volumen compacto de dos plantas más la tercera abuhardillada, con cubierta inclinada a dos aguas paralela a la fachada principal. La planta baja está rematada por

una moldura que recorre la fachada principal y se prolonga por el muro de cerramiento del jardín a modo de basamento. Composición de huecos y ventanas simétricas respecto al eje central de acceso con balcones y recercados de piedra local. Muros de cerramiento de mampostería vista, enfoscados en el pasado. Destaca la fachada lateral hacia el jardín como plano homogéneo en piedra con pequeños huecos menos rígidos que dialogan con la arquitectura del castillo"

En la Ficha se contemplan las siguientes actuaciones o tipos de obras autorizables:

- Actuaciones integrales:
  - Restauración.
  - Ampliación/adición.
  - Rehabilitación.
  - Conservación.
  - Reestructuración.
  - Consolidación.

- Actuaciones parciales (las que afectan a partes o elementos del edificio existente):
  - Según normativa.

Respecto a la estructuración y configuraciónn arquitectónica general, en la Ficha se prevé:

- La conservación del volumen del elemento edificado manteniendo:

(i) alineaciones en continuidad con los frentes hacia la plaza del Castillo y cornisa este,
(ii) el número de plantas
(iii) los elementos señalados en calidad de componentes determinantes de la estructuración, composición y de la identidad histórica y del paisaje urbano.

- Se permite "la ampliación sólo en planta baja, en correlación con el basamento y desde la fachada sur, abriendo únicamente los dos huecos de los que queda huella en el muro perimetral. Se prohíbe la imitación del estilo tradicional".

En lo que se refiere a actuaciones según tipos funcionales de edificios, en la Ficha se determina que estas serán coherentes con las tipologías funcionales y se permitirá la sustitución estructural, con materiales similares a los actuales siempre y cuando no conciernan a los cerramientos y previa justificación de que los elementos no estén en condiciones de servicio para el uso al que se destinen.

En relación con la configuración exterior, en la Ficha se prevé la conservación, valoración y restauración de la estructura originaria y de todos los elementos de interés señalados en la propia Ficha.

DÉCIMO.- Que el de 29 de abril de 2016 el representante de **HERMANOS PAJARES C.B.**, en su calidad de parte legitimada por su derecho de propiedad y por su interés legítimo en el inmueble, presentó escrito de alegaciones al PECH solicitando que se realicen en el mismo las modificaciones necesarias para que la finca de la calle Mayor,

49, de Sigüenza mantenga la misma edificabilidad que, conforme al vigente Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Sigüenza de 1990, le corresponde en el resto de la parcela no ocupado por el edificio catalogado, como solar de esquina recayente a la calle Mayor y a la plaza del Castillo y/o, en otro caso, se reconozca el derecho de **HERMANOS PAJARES, C.B.** a ser indemnizada por la restricción del aprovechamiento urbanístico a que se somete a dicha finca en el PECH. Todo ello en los términos expuestos en las mencionadas alegaciones.

UNDÉCIMO.- Que, según el proyecto básico refundido presentado por HERMANOS PAJARES, C.B. ante el Ayuntamiento de Sigüenza en el Expediente relativo a la solicitud de licencia de obra mayor a que se refiere el exponendo segundo de este documento, que cuenta con la pertinente autorización de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, conforme al artículo 27 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, lo que se proyecta es la construcción de una edificación de tres plantas, más el bajo-cubierta y plantas semisótano y sótano.

La parte de la edificación, cuyas fachadas y galería se pretende conservar, cuenta con una planta de locales y dos plantas de viviendas, con bajo-cubierta. De igual modo, la edificación que consolida la plaza del Castillo, incluye locales en planta semisótano y baja, y viviendas en planta primera, segunda y bajo-cubierta. Este conjunto se comunica verticalmente con dos núcleos de comunicaciones y se accede a través de dos portales.

Bajo-rasante se ubican dos semisótanos organizados en diferentes niveles, a los cuales se accede a través de los dos núcleos de comunicación vertical. El acceso rodado se organiza desde la calle Mayor reformando y ampliando el hueco existente en las fachadas actuales.

El conjunto dará lugar a una edificación en "L", cuyo fondo edificable responde a la normativa salvo en la zona donde se mantienen las fachadas existentes. En su interior aparecerá un patio fruto de respetar el máximo fondo edificable.

Se mantienen las fachadas anterior y posterior y los forjados que actualmente se encuentran en buen estado para el edificio ubicado en la calle Mayor. En ambas, se mantienen todos los elementos de interés existentes. De hecho, en la fachada posterior se pretende recuperar la imagen de galería que existe actualmente.

DUODÉCIMO. -Para el acuerdo del presente convenio, HERMANOS PAJARES, C.B. presenta en el Ayuntamiento de Sigüenza, un avance de anteproyecto, en los que se han grafiado:

1 . Parcela. Situación y características. Plano nº 1
2. Plano de alzado a la calle Mayor con nº 2 y fecha septiembre
3. Plano de alzado a la plaza del castillo con nº 3 y fecha septiembre
4. Plano de sección por la edificación existente y patio con nº 4 y fecha septiembre
5. Plano de planta de cubiertas con nº 5 y fecha septiembre

Que se adjuntan como "*ANEXO 2. PLANOS*" al presente convenio.

Cuyas características básicas se exponen a continuación:

El conjunto proyectado, tiene una edificación en forma de "L", alineada a la alineación oficial establecida en el Plan especial de rehabilitación del casco histórico de 1990. El resto de la parcela no ocupada por la edificación, se destina a patio.

La edificación, consta de cuatro cuerpos de edificación claramente diferenciados que se describen a continuación:

Cuerpo 1. Edificación protegida incluida en el catálogo de edificios protegidos del Plan especial de rehabilitación del casco histórico de Sigüenza, con frente a la calle mayor.
Este edificio, afectado por la protección Individualizada del apartado 3 de la normativa urbanística del vigente Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Sigüenza de 1990. En el proyecto se plantea su rehabilitación de acuerdo con lo expresado en el artículo 3.3.4 y cumpliendo con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la normativa.
Se conservarán las fachadas anterior y posterior y los forjados que actualmente se encuentran en buen estado. En ambas, fachadas, se mantendrán todos los elementos de interés existentes. En la fachada posterior se propone recuperar la imagen de galería que existe actualmente.

Cuerpo 2. Edificación con frente a la calle mayor, situada a continuación del cuerpo 1 anteriormente descrito subiendo hacia la plaza del castillo. Tiene una longitud de fachada de seis metros con diez centímetros (6,10 m.).
Se proyecta una planta baja, planta primera, planta segunda y aprovechamiento bajo-cubierta.
La altura de cornisa medida en el punto medio de la fachada se ejecutará a una altura de diez metros con quince centímetros (10,15 m.) respecto a la rasante de la calle.
La fachada posterior de este cuerpo, se alineará con la fachada posterior del cuerpo 1.

Cuerpo 3. Edificación conformando un torreón en la esquina de la calle Mayor y la plaza del castillo. En planta este cuerpo es un cuadrado de ocho (8,00) metros de lado.
Se proyecta planta baja, planta primera, planta segunda y aprovechamiento bajo-cubierta.
La altura de cornisa medida en la esquina de la calle Mayor con la Plaza del castillo, se ejecutará a trece metros con cincuenta centímetros (13,50 m) respecto a la rasante de la calle y plaza.

Cuerpo 4. Edificación con frente a la plaza del castillo. En planta este cuerpo ocupará todo el frente de la parcela desde el torreón al paño interior de la muralla, con un fondo de edificación de catorce metros con cincuenta centímetros (14,50 m).
Se proyecta una planta baja formada por una arquería continua con objeto de que dicha imagen se conserve siempre como una unidad, evitando las posibles trasformaciones de las fachadas de los distintos locales. Sobre esta planta, se edificarán una planta primera, y el aprovechamiento bajo-cubierta.
La altura de cornisa medida en el punto medio de la Plaza del castillo, se ejecutará a ocho metros con treinta centímetros (8,30 m) respecto a la rasante de la plaza.

Bajo-rasante se ubicarán uno o dos semisótanos organizados en diferentes niveles, a los cuales se accederá a través de los núcleos de comunicación vertical.

DECIMOTERCERO. - Que encontrándose pendiente de ejecución la sentencia reseñada en la parte expositiva de este documento y en proceso de revisión el Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza y estando interesados los Sres. Pajares Carabajal en variar las determinaciones urbanísticas que se contienen en este respecto de la finca señalada con el número 49 de la calle Mayor de Sigüenza, tras las oportunas negociaciones con el **Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza** se ha llegado a la culminación de los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO

Es objeto del presente CONVENIO URBANISTICO el establecimiento de las condiciones en las que habrá de llevarse a cabo la modificación del proyecto del Plan Especial del Casco Histórico de la Ciudad de Sigüenza, en tramitación, en el ámbito de la finca número 49 de la calle Mayor de Sigüenza, que se identifica gráfica y descriptivamente en Anexo adjunto, así como fijar las condiciones para el otorgamiento de la licencia de obra mayor cuya tramitación debe continuarse en virtud de lo resuelto en vía jurisdiccional contencioso-administrativa.

SEGUNDO

Las partes que suscriben se comprometen, en la medida que les corresponda y dentro de los estrictos límites, términos y procedimientos autorizados por la vigente legislación en materia urbanística y de régimen local, a asumir las obligaciones y compromisos que se deriven de conformidad con lo establecido en el presente CONVENIO URBANISTICO.

TERCERO

El **Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza** se compromete a llevar a cabo las siguientes actuaciones:

A) Promover la modificación del Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza, actualmente en tramitación, para que la normativa y ordenanzas de dicho plan especial contengan para la parcela situada en la calle Mayor, 49, con vuelta a la plaza del castillo, el contenido de los parámetros urbanísticos de la propuesta de edificación que se adjunta gráficamente en el anexo de planos, y analíticamente en el apartado undécimo de las manifestaciones, así como en los parámetros urbanísticos y condiciones respecto a la muralla que se relacionan en este punto, con objeto de solicitar la licencia para la rehabilitación del edificio actualmente existente y obra de nueva planta en la parcela libre de edificación.

a.1 Parámetros urbanísticos de la edificación:

- La edificación sobre rasante ocupara la totalidad del frente de la alineación oficial, desde la edificación existente hasta la cara interior de la muralla, con un fondo de edificación de 14,50 metros.
- Las alturas y características de los diferentes cuerpos de la edificación coincidirán con las descritas en el apartado undécimo de las manifestaciones.
- En la edificación existente con frente a calle Mayor se mantendrá la altura de cornisa y fondo de edificación actual. Se conservará la fachada con frente a la alineación de la calle Mayor, desmontando las piezas de sillería de las fachadas lateral y trasera para su reutilización en el nuevo proyecto. Asimismo, se mantendrá, el brocal del pozo existente. En la edificación actual en la calle Mayor se mantendrá el actual fondo edificado y el mirador existente.
- - El cuerpo con frente a la plaza del castillo, que se construirá entre el torreón y el paño interior de la muralla con frente al vadillo. Este cuerpo sobre rasante, tendrá dos plantas de alto y aprovechamiento bajo-cubierta. La cota del suelo de la planta baja respecto al punto tomado como referencia de la rasante de la esquina de la Calle Mayor con la Plaza del Castillo será de será de 1,35 m. El fondo de la edificación, tendrá 14,50 m. y la cubierta se ejecutará a tres aguas.
- -En planta sótano del edificio de nueva planta se permitirá la ejecución de un espacio para garajes que deberá respetar los restos arqueológicos y documentados en el estudio arqueológico presentado en el expediente tramitado por la Delegación Provincial en Guadalajara de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes a los fines previstos en el artículo 27 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

a.2 Condiciones de la edificación respecto a la muralla.

- El forjado de cota 0,00/+0,63 (planta baja), del edificio ocupará totalidad de la planta del solar sin apoyarse en la muralla, retranqueándose 2,50 m respecto a la alineación coincidente con la cara interior de la muralla en la zona de afección del patio libre de la parcela en la zona en la que la coronación de la muralla esté por debajo del forjado de la cota -3,10. En los 14.50 metros restantes (fondo edificable medido desde la plaza del Castillo), el edificio se adosará a los haces interiores de la muralla en esta planta y en sucesivas hasta la línea de cornisa.
- El forjado de cota -3,10 (planta sótano 1), del edificio ocupará totalidad de la planta del solar en las zonas en las que la coronación de la muralla, esté situada a la cota inferior a -3,10 retranqueándose un metro respecto al paño interior de la muralla y en toda la longitud de esta.
- El forjado de cota -6,75 (planta sótano 2), del edificio en el caso de que esta planta se ejecute, ocupará la totalidad de la planta del solar, respetando en todo caso los restos arqueológicos, exceptuando la zona de retranqueo de un metro respecto al paño interior de la muralla y en toda la longitud de esta.
- Con objeto de proteger la muralla, sobre esta se ejecutará un revestimiento de mortero de cemento que vierta las aguas hacia el

exterior de la nueva edificación.

B) Realizar las gestiones con objeto de aprobar inicialmente el Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza con los parámetros de edificación, y condiciones establecidos en el apartado "A" precedente, y en base a los condicionantes requeridos por la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara, conforme al artículo 27 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

C) Otorgar licencia de obra mayor a **HERMANOS PAJARES, C.B.** para la edificación de una obra de nueva planta y rehabilitación de edificio de viviendas, locales comerciales y garajes en el emplazamiento de la calle Mayor, núm. 49, de Sigüenza, siempre que el proyecto con el que se solicite la licencia de obra se ajuste a los parámetros urbanísticos determinados en este convenio, y a su vez, se cumplan las condiciones establecidas para obras de nueva planta en el apartado 2.2 Normas de ordenación subsidiarias de Sigüenza vigentes (NNSS); las ordenanzas del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Sigüenza, vigente, o planeamiento especial que pudiera sustituirlo, así como la normativa estatal o autonómica de obligado cumplimiento.

D) Dicha licencia deberá otorgarse en plazo máximo de nueve meses a contar desde la fecha en que **HERMANOS PAJARES, C.B.** presente la modificación del proyecto básico refundido para el que solicitó dicha licencia, actualizado, siendo indispensable el cumplimiento de los parámetros y normativas establecidas en el apartado "C" anterior.

E) Desistir del recurso de apelación a que se refiere el exponendo quinto, antes del día 24 de los corrientes, previo acuerdo del órgano competente conforme a lo previsto en el artículo 74.2 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

CUARTO

Por su parte, **HERMANOS PAJARES C.B.** adquiere los siguientes compromisos:

A) Presentar ante el **Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza** la modificación del proyecto básico refundido que obra en el expediente de solicitud de licencia de obra mayor, para ajustarlo a los parámetros urbanísticos antes determinados en el apartado A) del acuerdo tercero.

B) Suspender el inicio de la ejecución de la sentencia en periodo de apelación, a que se refiere el exponendo cuarto de este documento, y renunciar a la ejecución de la misma una vez se haya producido el otorgamiento de la licencia de obra prevista en el apartado C) del acuerdo tercero, y la aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza incorporando la ordenación prevista en el presente CONVENIO URBANISTICO en los términos convenidos y dentro de los plazos que se establecen en el acuerdo quinto.

C) Renunciar a cualquier reclamación de índole patrimonial en relación con las responsabilidades en que hubiera incurrido o incurra la Entidad Local, respecto de la tramitación del expediente de licencia urbanística ya promovido por HERMANOS PAJARES C.B., los aprovechamientos urbanísticos y condiciones de edificación que resulten aplicables a la parcela así como respecto de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse en el ámbito urbanístico para el Ayuntamiento de Sigüenza.

QUINTO

HERMANOS PAJARES C.B. podrá iniciar y/o continuar la ejecución de la sentencia reseñada en el exponendo cuarto o, a su elección, formular nueva solicitud de licencia de obra mayor de edificio de nueva planta y rehabilitación de edificio de viviendas, locales comerciales y garajes, en el emplazamiento de calle Mayor, núm. 49 de Sigüenza, en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Falta de otorgamiento de la licencia de obra mayor, ajustada a los parámetros urbanísticos determinados en el apartado A) del acuerdo tercero, dentro del plazo fijado en el apartado D) del mismo acuerdo.

2. La falta de promoción por parte de la Entidad Local de la aprobación definitiva del Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza en los términos previstos por el acuerdo tercero letras A) y B).

SEXTO

Las obligaciones y compromisos asumidos en el presente CONVENIO URBANISTICO se extinguiran por su total cumplimiento o por resolución.

Son causas de resolución:

- El incumplimiento de las obligaciones y compromisos recogidos en los precedentes acuerdos.
- Mutuo acuerdo entre las partes.

El total cumplimiento se constatará una vez se haya producido el otorgamiento de la licencia de obra prevista en el apartado C) del acuerdo tercero y la aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza incorporando la órdenación prevista en el presente CONVENIO URBANISTICO.

SÉPTIMO

La validez y eficacia de todo lo acordado en el presente CONVENIO URBANÍSTICO queda sujeta al cumplimiento de la siguiente condición suspensiva: Que el/la letrado/a de la Administración de Administración de Justicia de la Sección Segunda del Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha dicte decreto por el que declare terminado el procedimiento por desistimiento del **Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza** del recurso de apelación a que se refiere el exponendo quinto de este documento que dicho Ayuntamiento formulará antes del día 24 de los corrientes.

Si no se cumpliera dicha condición, quedará ineficaz y se dará por no celebrado el presente CONVENIO URBANÍSTICO.

OCTAVO

Sin perjuicio de la condición suspensiva establecida en el acuerdo séptimo precedente, la validez y eficacia del compromiso que **HERMANOS PAJARES C.B.** adquiere en el apartado C) del acuerdo cuarto del presente CONVENIO URBANÍSTICO queda sujeto, además, al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas:

1.ª) El otorgamiento a **HERMANOS PAJARES C.B.+** de la licencia de obra mayor, ajustada a los parámetros urbanísticos determinados en el apartado A) del acuerdo tercero, dentro del plazo fijado en el apartado D) del mismo.

2.ª) La aprobación definitiva del Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza que incorpore la ordenación prevista en el presente CONVENIO URBANISTICO

En su virtud, si se agotase el plazo previsto para el cumplimiento de la primera condición sin que esta se hubiera cumplido, o si, cumplida dicha primera condición, no se cumpliera la segunda, quedará ineficaz el compromiso adquirido por **HERMANOS PAJARES C.B.** en el apartado C) del acuerdo cuarto y ésta podrá formular las reclamaciones que estime pertinentes frente al Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza.

NOVENO

El presente Convenio podrá ser modificado, previo acuerdo de ambas partes, si en el transcurso del procedimiento de aprobación se observasen defectos o errores materiales de redacción o se estimase oportuno el cambio de alguna de las condiciones técnicas, o de estimarse alguna alegación si la hubiese, siempre que cumpla con la legalidad urbanística.

El presente Convenio, en cuanto a las condiciones técnicas, estará sujeto, asimismo, a posibles cambios para su adecuación a la normativa legal estatal o autonómica si esta sufre modificaciones que afecten al proyecto, antes de la solicitud de la licencia de obras.

Y en prueba de conformidad, firman las partes intervinientes en presencia del Secretario de la Corporación municipal a los efectos de fehaciencia, el presente CONVENIO URBANISTICO por triplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados.

La Alcaldesa,

Fdo: Mª Jesús Merino Poyo

Hermanos Pajares CB

Fdo: D. Jesús Pajares Carabajal

Hermanos Pajares CB

Fdo: Antonio Pajares Carabajal

Hermanos Pajares CB

Fdo: Mª Guadalupe Pajares Carabajal
(p.p.)

El Secretario del Ayuntamiento

Fdo: Gerardo Ruano Caballero

ANEXO 1. OTROS CONDICIONANTES

- En relación con los restos arqueológicos documentados en el solar tras las excavaciones arqueológicas, tal y como figura en las resoluciones emitidas por esta Administración, se deberán integrar en la nueva edificación, planteándose fórmulas que mejoren su visibilidad desde las plantas sótano proyectada.

En este sentido, el proyecto de edificación deberá incluir detalle de la integración de los restos (planta y sección) y proyecto de restauración y musealización de los restos arqueológicos, incluyendo la muralla.

- El forjado de la planta 0 (primera – baja) volará por encima de muralla, protegiéndola, mientras que el resto del edificio hacia abajo se retranqueará al menos 1 metro con respecto a la muralla. (Esto se contradice con otra parte del texto anterior) apartado a2 punto cuarto condiciones retranqueo a muralla.

- El nuevo edificio no se apoyará sobre los restos de la antigua muralla. Se deberá presentar detalle en donde se refleje la relación entre los forjados y la muralla.

- En la edificación de la calle Mayor 49 se mantendrá íntegramente la fachada incluyendo los sillares esquineros. Se rehabilitarán los balcones y puerta original, y en la medida de lo posible el empedrado del zaguán.

- Se procurará recuperar e integrar en la nueva edificación las puertas castellanas originales de la casa.

- Se recuperarán la rejería, recercados de puertas y ventanas y sillares esquineros de las fachadas lateral y trasera, incorporándose en la nueva edificación.

- Se recuperará el brocal del pozo y las piedras de su base, integrándose en el nuevo proyecto, reubicándose en el patio de la nueva edificación.

- Del muro que delimita la parcela, se recuperarán los sillares del arco de entrada, que se reintegrarán en la puerta del garaje, se recuperarán también la línea de imposta, sillares esquineros y recercados de otros huecos, que se reintegrarán en la nueva edificación.

- En el proyecto se incluirán elementos y detalles que ayuden a percibir al torreón, como un edificio independiente. Así, se podrá plantear delimitarlo con sillares esquineros y/o su fachada exterior podrá adelantarse unos pocos centímetros (15 a 30 cm) con respecto a las fachadas de la nueva edificación, tanto en la calle Mayor como en la plaza del Castillo.

De igual manera, la arquería proyectada presentará algún corte o cambio de material o textura en su encuentro con el torreón. En cualquier caso, la carpintería de los arcos se realizará a haces interiores.

El diseño de los nuevos balcones será sencillo y tradicional: la parte inferior ciega y la superior acristalada y volarán el mínimo imprescindible, con ventanas y balcones de

madera y tonos oscuros (color nogal).

Las nuevas barandillas y cerrajería en general que sea visible desde la vía pública, tendrá un aspecto y acabado tradicional, con barrotes verticales.

- En las fachadas traseras que dan al barranco del Vadillo: se evitarán las simetrías de huecos y predominará el macizo sobre el vano.

- Los acabados de fachada, serán similares a los actuales de Mayor 49 en toda la fábrica, estando prohibidos los chapados artificiosos. El rejuntado de la mampostería se realizará con mortero de cal entonado y acabado a junta barrida, entresacando la piedra del mortero.

- Unificar dentro de lo posible las ventilaciones y las chimeneas/salidas de ventilación que sean tubos metálicos simples con capucha o chimeneas sencillas enfoscadas y con tejadillo de teja o chapa metálica, nunca terminaciones prefabricadas de hormigón.

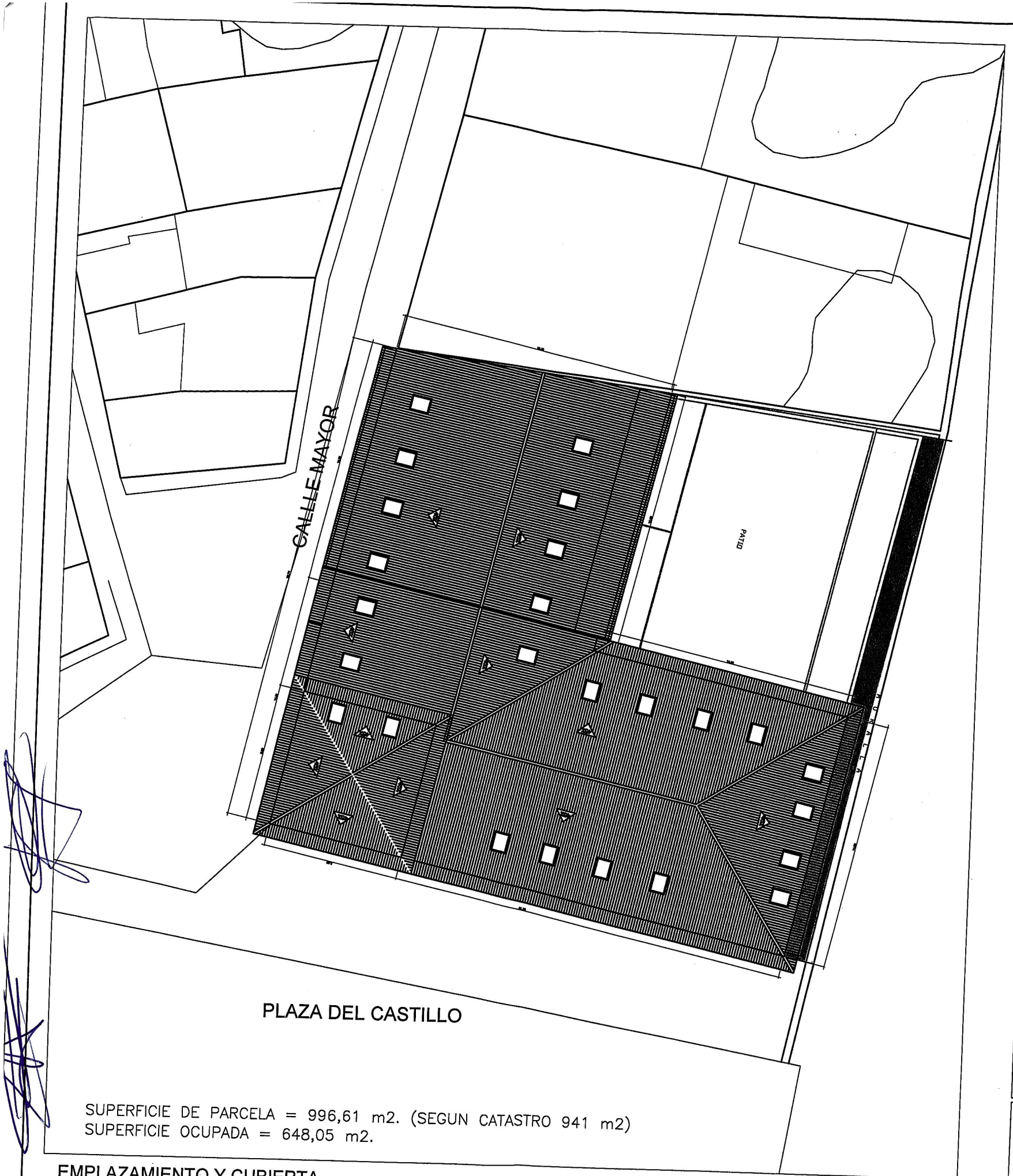
- Cubierta de teja árabe tradicional curva, recuperada y/o envejecida en la cobija pudiendo ser nueva en la canal en C/ Mayor 49. Teja curva tipo árabe vieja o envejecida para el nuevo edificio y de similares características a la existente en Calle Mayor 49.

- Los canalones y bajantes serán de cobre, zinc o metálicos entonados con la fachada y de sección circular.

- Se realizará un control arqueológico intensivo en toda la obra que afectará a los movimientos de terrenos y la restauración y puesta en valor de los restos arqueológicos y la muralla.

ANEXO 2. PLANOS

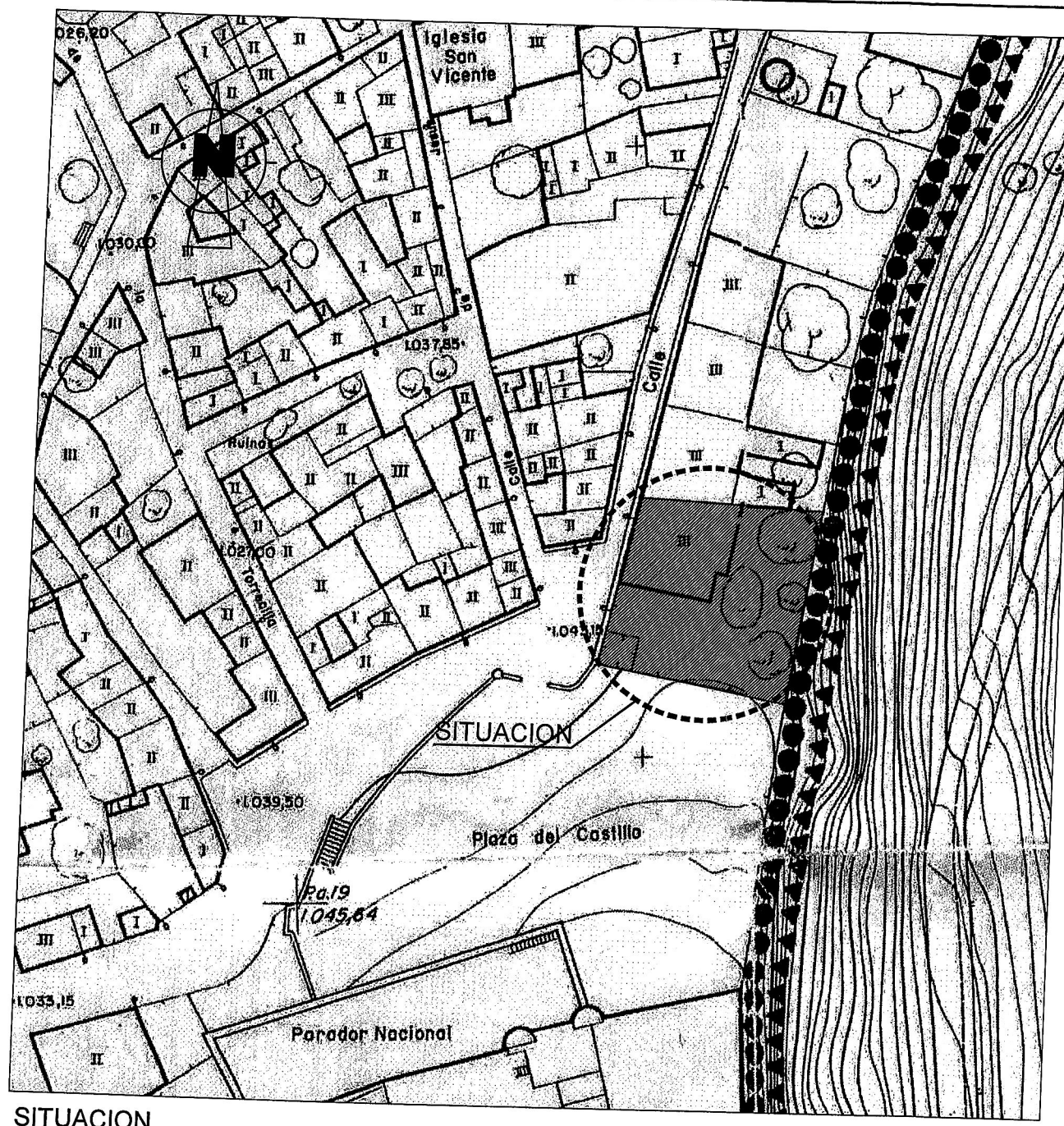
1. Parcela. Situación y características
2. Plano de alzado a la calle Mayor
3. Plano de alzado a la plaza del castillo.
4. Plano de sección por la edificación existente y patio
5. Plano de planta de cubiertas



SUPERFICIE DE PARCELA = 996,61 m2. (SEGUN CATASTRO 941 m2)
SUPERFICIE OCUPADA = 648,05 m2.

EMPLAZAMIENTO Y CUBIERTA

ESCALA = 1:250



SITUACION

ESCALA = 1:1.000

MODIFICACIÓN FINAL CONVENIO URBANISTICO

DE EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDAS EN C/ MAYOR 49, SIGÜENZA (GU)

FECHA: SEPTIEMBRE 2020

TITULO DEL PLANO:

SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y CUBIERTA

ESCALAS: 1/250 1/1.000

EXCMO AYUNTAMIENTO DE SIGÜENZA

ILMA ALCALDESA DE SIGÜENZA
Dª MARÍA JESÚS MERINO POYO
ARQUITECTO MUNICIPAL
D. ANTONIO PALACIOS SANTAELLA

LA PROPIEDAD:

HERMANOS PAJARES C.B.
ANTONIO PAJARES CARABAJAL
JESUS PAJARES CARABAJAL

Nº de PLANO: 01

ALZADO C/MAYOR E: 1/150

MODIFICACIÓN FINAL CONVENIO URBANISTICO

DE EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDAS
EN C/ MAYOR 49, SIGÜENZA (GU)

FECHA: SEPTIEMBRE 2020

TITULO DEL PLANO:
ESTADO REFORMADO:
Alzado a C/ Mayor

ESCALA: 1/150

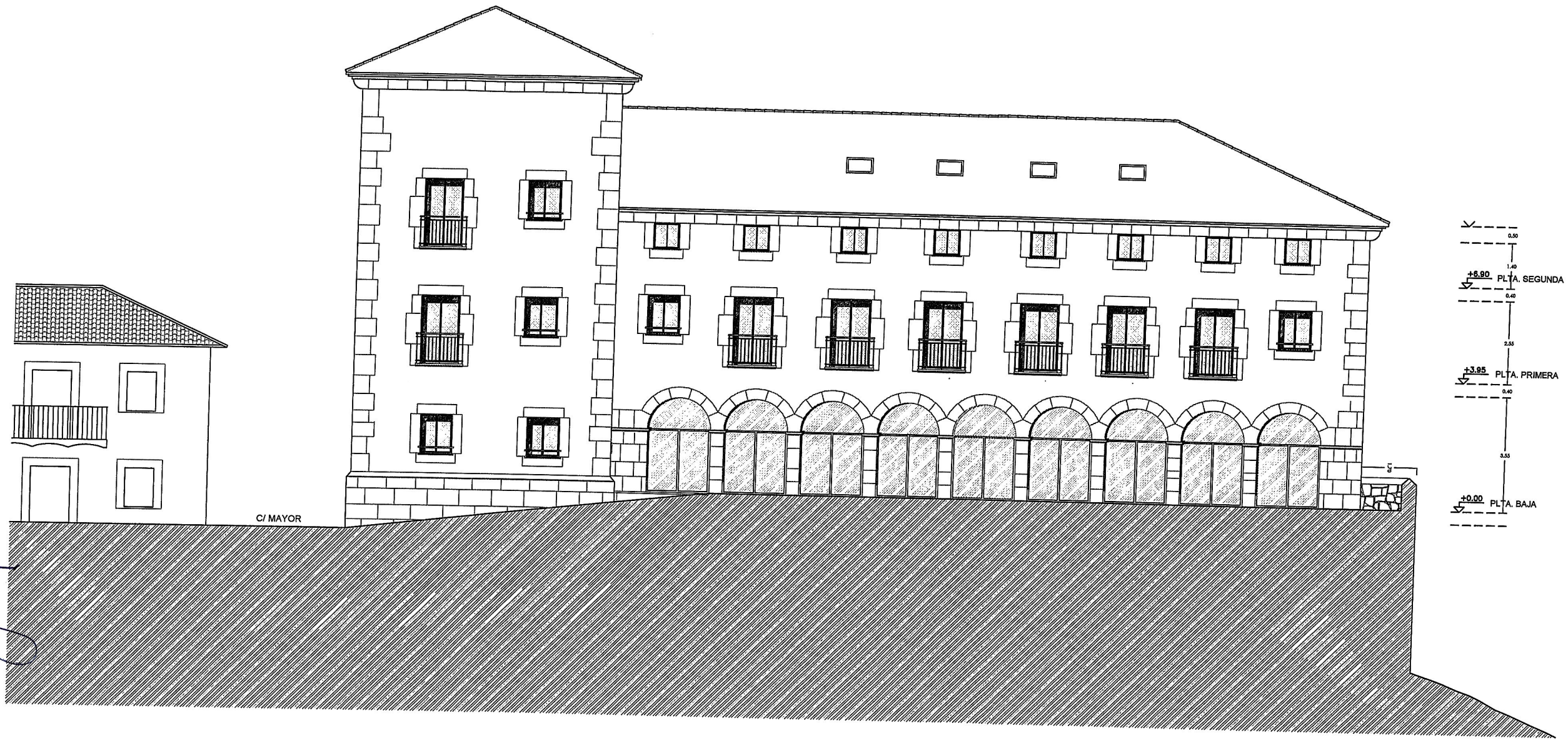
EXCMO AYUNTAMIENTO DE SIGÜENZA

ILMA ALCALDESA DE SIGÜENZA
Dª MARÍA JESÚS MERINO POYO
ARQUITECTO MUNICIPAL
D. ANTONIO PALACIOS SANTAELLA

LA PROPIEDAD:

HERMANOS PAJARES C.B.
ANTONIO PAJARES CARABAJAL
JESUS PAJARES CARABAJAL

Nº de PLANO: 02



ALZADO PLAZA DEL CASTILLO E: 1/150

MODIFICACIÓN FINAL CONVENIO URBANISTICO

DE EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDAS
EN C/ MAYOR 49, SIGÜENZA (GU)

FECHA: SEPTIEMBRE 2020

TITULO DEL PLANO:

ESTADO REFORMADO:
Alzado a C/ Mayor

ESCALA: 1/150

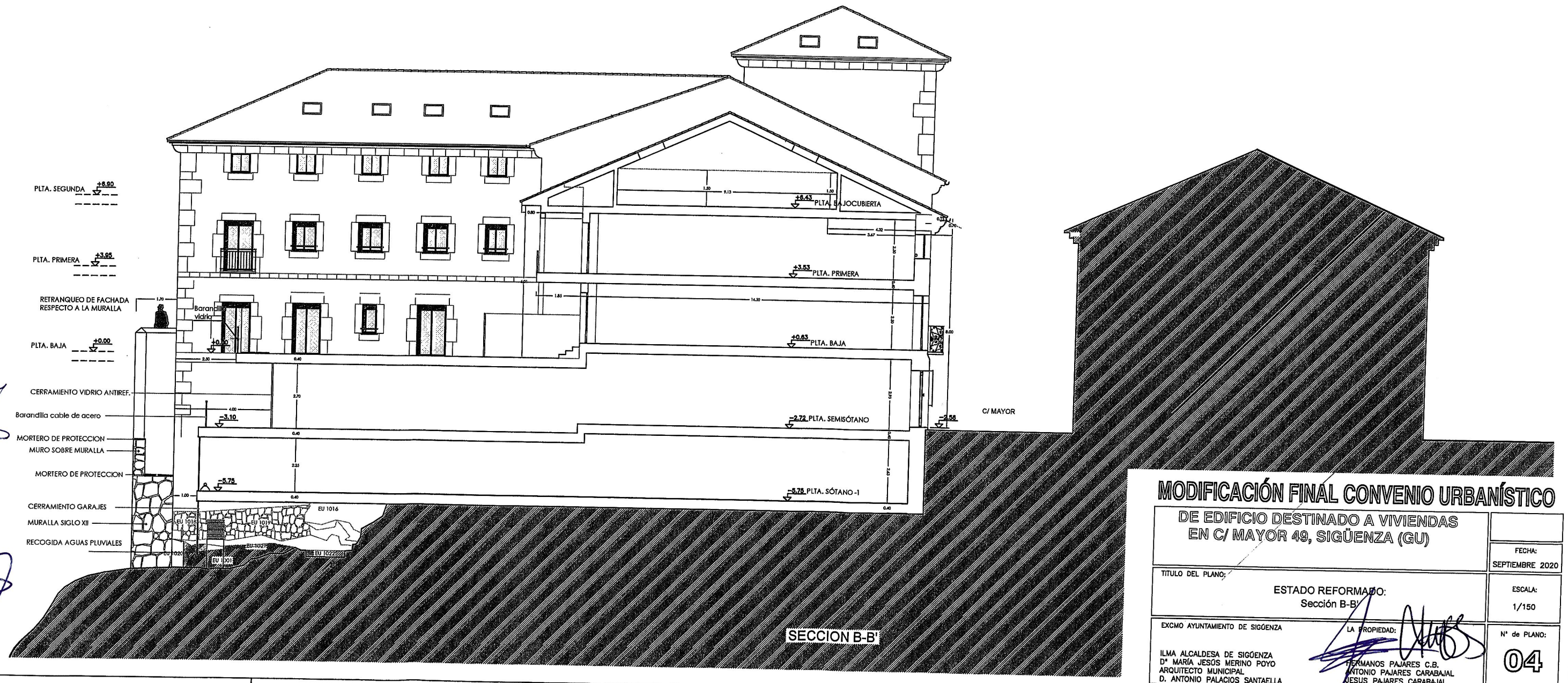
EXCMO AYUNTAMIENTO DE SIGÜENZA

ILMA ALCALDESA DE SIGÜENZA
Dª MARÍA JESÚS MERINO POYO
ARQUITECTO MUNICIPAL
D. ANTONIO PALACIOS SANTAELLA

LA PROPIEDAD:

HERMANOS PAJARES C.B.
ANTONIO PAJARES CARABAJAL
JESUS PAJARES CARABAJAL

Nº de PLANO: 03



MODIFICACIÓN FINAL CONVENIO URBANÍSTICO

DE EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDAS EN C/ MAYOR 49, SIGÜENZA (GU)

FECHA: SEPTIEMBRE 2020

TITULO DEL PLANO: ESTADO REFORMADO: Sección B-B'

ESCALA: 1/150

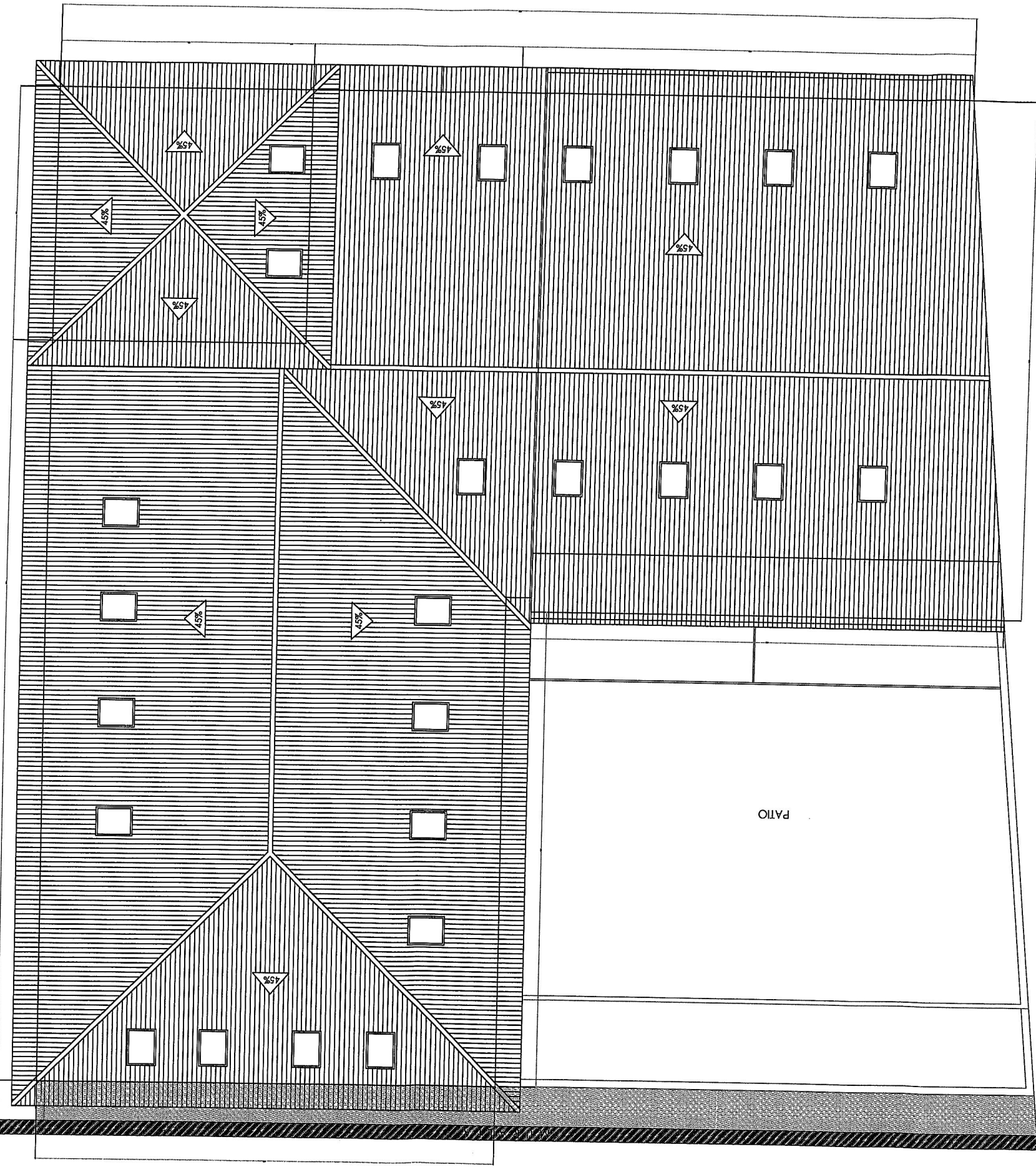
EXCMO AYUNTAMIENTO DE SIGÜENZA

ILMA ALCALDESA DE SIGÜENZA
Dª MARÍA JESÚS MERINO POYO
ARQUITECTO MUNICIPAL
D. ANTONIO PALACIOS SANTAELLA

LA PROPIEDAD:

HERMANOS PAJARES C.B.
ANTONIO PAJARES CARABAJAL
JESUS PAJARES CARABAJAL

Nº de PLANO: 04



MODIFICACIÓN FINAL CONVENIO URBANÍSTICO

DE EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDAS
EN C/ MAYOR 49, SIGÜENZA (GU)

FECHA: SEPTIEMBRE 2020

TITULO DEL PLANO: PLANO DE CUBIERTAS

ESCALA: 1/150

EXCMO AYUNTAMIENTO DE SIGÜENZA

ILMA ALCALDESA DE SIGÜENZA
Dª MARÍA JESÚS MERINO POYO
ARQUITECTO MUNICIPAL
D. ANTONIO PALACIOS SANTAELLA

LA PROPIEDAD:

HERMANOS PAJARES C.B.
ANTONIO PAJARES CARABAJAL
JESÚS PAJARES CARABAJAL

Nº de PLANO: 05