

**PROYECTO DE DEMOLICION Y SUSTITUCION EN BERLANGA DE DUERO:
A: MODIFICACION PUNTUAL SOBRE EDIFICIO PROTEGIDO.**

TEXTO APROBACION DEFINITIVA



**EMPLAZAMIENTO:
PROPIEDAD:
ARQUITECTO:**

**CALLE NUESTRA SEÑORA DE LAS TORRES 17
HNOS MARTINEZ HERNANDEZ
LUIS LOPEZ GARCIA**



**PROYECTO DE DEMOLICION Y SUSTITUCION EN BERLANGA DE DUERO:
A: MODIFICACION PUNTUAL SOBRE EDIFICIO PROTEGIDO.**
TEXTO APROBACION DEFINITIVA

EMPLAZAMIENTO: CALLE NUESTRA SEÑORA DE LAS TORRES 17

PROPIEDAD: HNOS MARTINEZ HERNANDEZ

ARQUITECTO: LUIS LOPEZ GARCIA

MEMORIA

PLANOS:

PLANO	Nº	01.	PLANO DE SITUACION (callejero).
PLANO	Nº	02.	PLANO DE EMPLAZAMIENTO
PLANO	Nº	03.	MODIFICACION PLANO 052 DE LAS NORMAS URBANISTICAS
PLANO	Nº	04.	MODIFICACION PLANO 06 DE LAS NORMAS URBANISTICAS
PLANO	Nº	05.	MODIFICACION PLANO 08 DE LAS NORMAS URBANISTICAS

INDICE

MODIFICACION PUNTUAL N° 15:

**MODIFICACION DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL A PROTECCION AMBIENTAL DE
LOS INMUEBLES SITUADOS EN LOS NUMEROS 17 Y 17D DE LA CALLE NUESTRA
SEÑORA DE LAS TORRES**



**PROYECTO DE DEMOLICION Y SUSTITUCION EN BERLANGA DE DUERO;
MODIFICACION PUNTUAL SOBRE EDIFICIO PROTEGIDO.**

EMPLAZAMIENTO: CALLE NUESTRA SEÑORA DE LAS TORRES 17 Y 17D

PROPIEDAD: HNOS MARTINEZ HERNANDEZ

ARQUITECTO: LUIS LOPEZ GARCIA

I- MODIFICACION PUNTUAL

1.- INTRODUCCIÓN

2.- ANTECEDENTES, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

3.- MODIFICACION PUNTUAL

4.- CONCLUSIÓN

5.- ANEXO

1.- INTRODUCCION:

Se trata el presente trabajo del proyecto de demolición de los inmuebles situados en los números 17 y 17D de la calle Nuestra Señora de las Torres de Berlanga de Duero.

Dichos inmuebles se hallan catalogados por las Normas Subsidiarias con la categoría de protección estructural.

Se va a justificar la necesidad de su demolición total dado su avanzado estado de derrumbe y para posibilitar el cumplimiento de la normativa se propondrá **una modificación puntual**, que en vez de protección estructural les asigne protección ambiental.

Únicamente afecta a estos inmuebles.

Se va a justificar dicha modificación en la inexistencia de los valores arquitectónicos que justificarían dicha protección.

2.- ANTECEDENTES CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:

2.1.-ANTECEDENTES.-

Se realizó una inspección pormenorizada de ambos inmuebles constatando el estado de avanzado deterioro de ambos.

Se comprobó que dichos inmuebles pertenecen al caserío tradicional y donde ya ha desaparecido el inmueble colindante por la derecha.

El catalogo de bienes protegidos de las normas subsidiarias de Berlanga de Duero establece cuatro grupos tipológicos a los cuales asigna tres grados de protección en función de los valores arquitectónicos que contienen.

El grado de protección estructural lo reserva para los denominados **edificios de interés** donde la norma incluye los edificios Históricos y los de arquitectura culta o tradicional, o sea, según la propia norma la arquitectura noble (casas palacio) y en concreto a construcciones de los siglos XVII y XVIII y con fachadas de piedra. Por otro lado incluye a otra arquitectura posterior (siglos XIX y principios del XX) también con características homogéneas (tres plantas, altillo.....)

Como se ve en el reportaje fotográfico ninguna relación con los inmuebles objeto de este informe.



Entiendo que las construcciones que nos ocupan nada tienen que ver con ninguna de dichas arquitecturas, si no más bien a lo que la memoria en su apartado A1 denomina Arquitectura Tradicional AT (caserío primitivo más popular ocupando el parcelario más irregular y sin pretensiones con fachadas simples de pocos huecos, estructura de madera a veces vista y algunas veces con soportal); e estos los denomina la norma de **carácter ambiental** y les asigna el grado de protección ambiental.

2.2.- JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

En cumplimiento de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento que la desarrolla, se redacta esta memoria para justificar los cambios propuestos en relación con la modificación puntual de las normas subsidiarias de Berlanga de Duero.

La justificación e interés público de la modificación se basa en la inexistencia de los valores arquitectónicos que pretende preservar ya que no posee ninguno de los rasgos que define a los denominados edificios de interés. Creemos que los inmuebles situados en los números 17 y 17D de la Calle Nuestra Señora de las Torres encaja perfectamente en la categoría de Arquitectura Tradicional por lo que le corresponde el grado de protección ambiental. Preservamos así el interés público al eliminar el peligro que constituye la existencia de ruinas en el casco urbano manteniendo en todo caso su carácter tradicional con la nueva protección.

Se aporta documentación gráfica y escrita que describe el carácter de caserío y su mal estado de conservación lo que fija la conveniencia y oportunidad de promover la presente modificación puntual.

No existe influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido, ni sobre la ordenación general que las normas subsidiarias establecen, ni de las redes ni infraestructuras.

3.- MODIFICACION PUNTUAL.-

Constatada la inexistencia de los valores que justificarían la protección estructural que el planeamiento de aplicación le asigna y constatando el perfecto encaje con las características que deben tener los inmuebles señalados con protección ambiental pretendemos se realice una modificación puntual de las Normas Urbanísticas de Berlanga de Duero.

Dicha modificación puntual consiste en la supresión de la protección estructural a los inmuebles situados en los números 17 y 17d de la calle Virgen de las Torres, sustituyéndola por una protección ambiental que perpetúe en el tiempo los valores ambientales característicos del BIC.

Esta modificación afectaría a la ficha del catálogo E.22, (que se sustituiría por otra denominada A.150) donde se debería modificar el tipo de protección de estructural a ambiental y se debería eliminar el aspa de las casillas estructura, fachadas y cubierta en la limitaciones a la alteración del elemento.

Esta modificación puntual se reflejaría en la modificación de los planos 05.2, 06 y 08.

Se aporta en la documentación gráfica la modificación de los planos 05.2, 06 y 08 de la Normas Subsidiarias.

La referencia al inmueble sito en la calle Nuestra Señora de las Torres nº 17 y 17D pasaría en el catálogo a la lista con protección ambiental, corresponde al elemento 22 referencia catastral 16071/05. Se aporta al final del documento copia del listado con inmueble subrayado.

Se aporta igualmente, nueva ficha para el catálogo con las modificaciones señaladas.

4.- CONCLUSIÓN

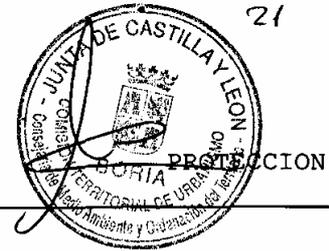
Las modificaciones propuestas pasarán a formar parte de las determinaciones de las Normas Urbanísticas municipales de Berlanga de Duero tras su tramitación y aprobación definitiva de acuerdo con la Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan.

En Soria, mayo de 2012

Luis López García
Arquitecto colegiado 2423 de Colegio de arquitectos de Castilla y León Este

ANEXO 1: PAGINA PRIMERA DEL LISTADO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE BERLANGA DE DUERO

Nº CATALOGO	REFERENCIA CATASTRAL	SITUACION	PROTECCION
I.1.	16051/13	Pl. Luis López Pando, nº 12 (Iglesia B.I.C.)	INTEGRAL
I.2.	S/R.C.	Pl. Luis López Pando. (Fuente)	INTEGRAL
I.3.	S/R.C.	Avda. Fuenmayor-Pl. Hospital (Portada antiguo Hospital S.Antonio)	INTEGRAL
I.4.	S/R.C.	Avda. Fuenmayor, nº 39 (Ermita de Ntra. Sra. de las Torres)	INTEGRAL
I.5.	S/R.C.	Avda. Fuenmayor-C/ Ntra. Sra. de las Torres. (Puerta de Aguilera)	INTEGRAL
I.6.	16094/01	Avda. Estación, nº 24 (Ermita-Humilladero de Ntra. Sra. de la Soledad)	INTEGRAL
I.7.	S/R.C.	Castillo de los Tovar-Velasco.	INTEGRAL
I.8.	S/R.C.	La Picota	INTEGRAL
I.9.	S/R.C.	Avda. Estación. (Crucero)	INTEGRAL
E.1.	15057/04/03	C/ Daniel Ruiz Montejo, nº 2	ESTRUCTURAL
E.2.	15057/05	C/ Daniel Ruiz Montejo, nº 4	ESTRUCTURAL
E.3.	15057/17	C/ Daniel Ruiz Montejo, nº 28	ESTRUCTURAL
E.4.	15051/01	C/ Ronda, nº 24	ESTRUCTURAL
E.5.	15051/02	C/ Ronda, nº 26	ESTRUCTURAL
E.6.	16051/08	C/ Daniel Ruiz Montejo, nº 11	ESTRUCTURAL
E.7.	16051/12	C/ Daniel Ruiz Montejo, nº 1	ESTRUCTURAL
E.8.	17051/13	Pl. Luis López Pando, nº 15	ESTRUCTURAL
E.9.	17049/14	Pl. Luis López Pando, nº 6	ESTRUCTURAL
E.10.	17041/22	Pl. Luis López Pando, nº 9	ESTRUCTURAL
E.11.	17041/21	Pl. Luis López Pando, nº 10	ESTRUCTURAL
E.12.	17038/02	C/ Monjas, nº 7	ESTRUCTURAL
E.13.	17034/14	C/ Bedoya, nº 7	ESTRUCTURAL
E.14.	17034/20	C/ Pedro Carpintero, nº 9	ESTRUCTURAL
E.15.	17041/01	Pl. Luis López Pando, nº 7	ESTRUCTURAL
E.16.	17041/23	Pl. Luis López Pando, nº 9	ESTRUCTURAL
E.17.	17041/02	C/ Bedoya, nº 2	ESTRUCTURAL
E.18.	17041/03	C/ Bedoya, nº 4	ESTRUCTURAL
E.19.	17041/06	C/ Bedoya, nº 10	ESTRUCTURAL
E.20.	17034/10	C/ Monjas, nº 4	ESTRUCTURAL
E.21.	18031/11	C/ Bajada Dehesa, nº 38	ESTRUCTURAL
E.22.	16071/05	C/ Ntra. Sra. de las Torres, nº 17	ESTRUCTURAL
E.23.	16072/10	C/ Ntra. Sra. de las Torres, nº 18	ESTRUCTURAL
E.24.	16072/09	C/ Ntra. Sra. de las Torres, nº 20	ESTRUCTURAL
E.25.	16071/02	C/ Ntra. Sra. de las Torres, nº 21	ESTRUCTURAL
E.26.	16071/01	C/ Ntra. Sra. de las Torres, nº 23	ESTRUCTURAL
E.27.	15078/04	C/ Leones, nº 37	ESTRUCTURAL
E.28.	16061/15	C/ Aldehuela, nº 2	ESTRUCTURAL
E.29.	16055/12	C/ Urbano Martínez, nº 5	ESTRUCTURAL
E.30.	15078/01	Avda. Fuenmayor, nº 20	ESTRUCTURAL
E.31.	16081/13	Travesía Postigo, nº 18	ESTRUCTURAL
E.32.	16081/01	Avda. de la Estación, nº 22	ESTRUCTURAL



ANEXO 2: FICHA DEL CATALOGO MODIFICADA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

BERLANGA DE DUERO.

SORIA

1 IDENTIFICACION Y LOCALIZACION

TIPO:	ARQUITECTURA CIVIL	SUBTIPO:	RESIDENCIAL	Nº	A.150
DENOMINACION:					R.P.
SITUACION:	C/NTA. STA. DE LAS TORRES N.º 17				R.C.
					15071/05

2 DESCRIPCION

EPOCA:

ESTILO:

DESCRIPCION GENERAL:

TIPOLOGIA: TRADICIONAL

ESTRUCTURA: EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS DE CONSERVABLE FRONTE CON FACHADA POSTERIOR FORMANDO PATIO

CUBIERTA: INCLINADA TEJA, ALERO SOBRE CARGILLONES

DESCRIPCION DE FACHADA:

COMPOSICION: DISPOSICION PERIFERICA DE HUECOS DE PROPORCION CUADRANGULAR FORMANDO BAUCONES SIN O CON LIGERO VALELO.

MATERIALES: REVESTIMIENTO Y PINTURA

ELEMENTOS: ALERO Y MODURAS DE MADEPA CERRAJERIA: RESERCAO DE HUECOS.

ESTADO:

USO: VIVIENDA OCUP: 0

CONSERVACION: BUENA

PROPIEDAD: PRIVADA

AFECCIONES:

DECLARACION D.U.C.:

4 FOTOGRAFIA

3 VALORACION

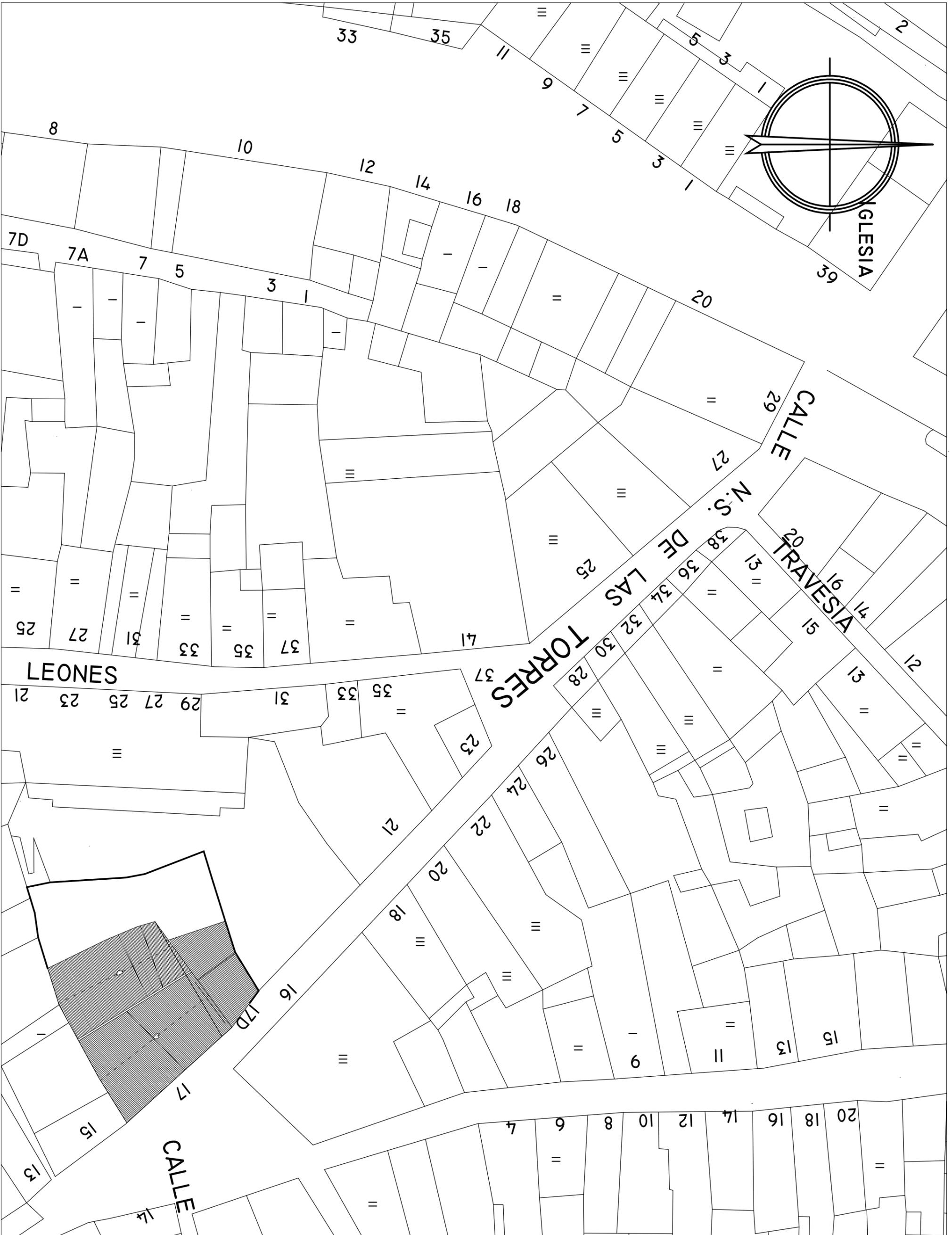
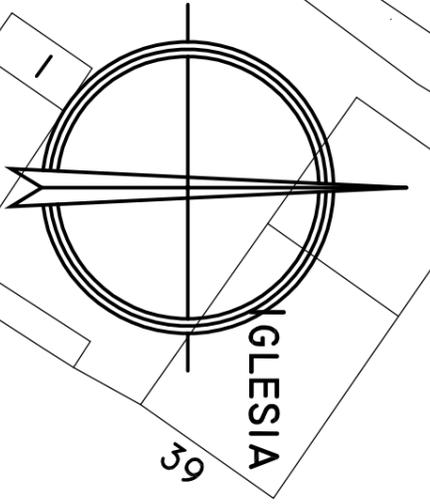
VALORES Y ELEMENTOS DE INTERES:

ACCIONES DE MEJORA Y CONSERVACION

Proteger la composición de la fachada en cuanto a ejes, relación hueco-macizo y materiales utilizados.

5 CONDICIONES DE PROTECCION

TIPO DE PROTECCION: AMBIENTAL			
LIMITACIONES ALTEHACION DEL ELEMENTO:			
ESTRUCTURA	COMP. COLOR		X
ORG. INTERNA	ORNAMENTOS		X
FACHADA(S)	CUBIERTA		



PLANO NUMERO

02

PROYECTO DE DEMOLICION, SUSTITUCION; A:MODIF PUNTUAL EN BERLANGA DE DUERO

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

CALLE NUESTRA SEÑORA DE LAS TORRES N° 17 Y 17D

BERLANGA DE DUERO, SORIA
MAYO DE 2012

ARQUITECTO: LUIS LÓPEZ GARCÍA

PROPIETARIOS: HNOS MARTINEZ HERNANDEZ





PLANO ACTUAL DE ORDENACION EN SUELO URBANO N° 052



PLANO PROPUESTO MODIFICACION PUNTUAL

PLANO NUMERO **03** PROYECTO DE DEMOLICION, SUSTITUCION; A:MODIF PUNTUAL EN BERLANGA DE DUERO
 MODIFICACION PUNTUAL DE PLANIMETRIA CALLE NUESTRA SEÑORA DE LAS TORRES N° 17 Y 17D



ARQUITECTO: LUIS LÓPEZ GARCÍA

PROPIETARIOS: HNOS MARTINEZ HERNANDEZ

BERLANGA DE DUERO, SORIA
 MAYO DE 2012



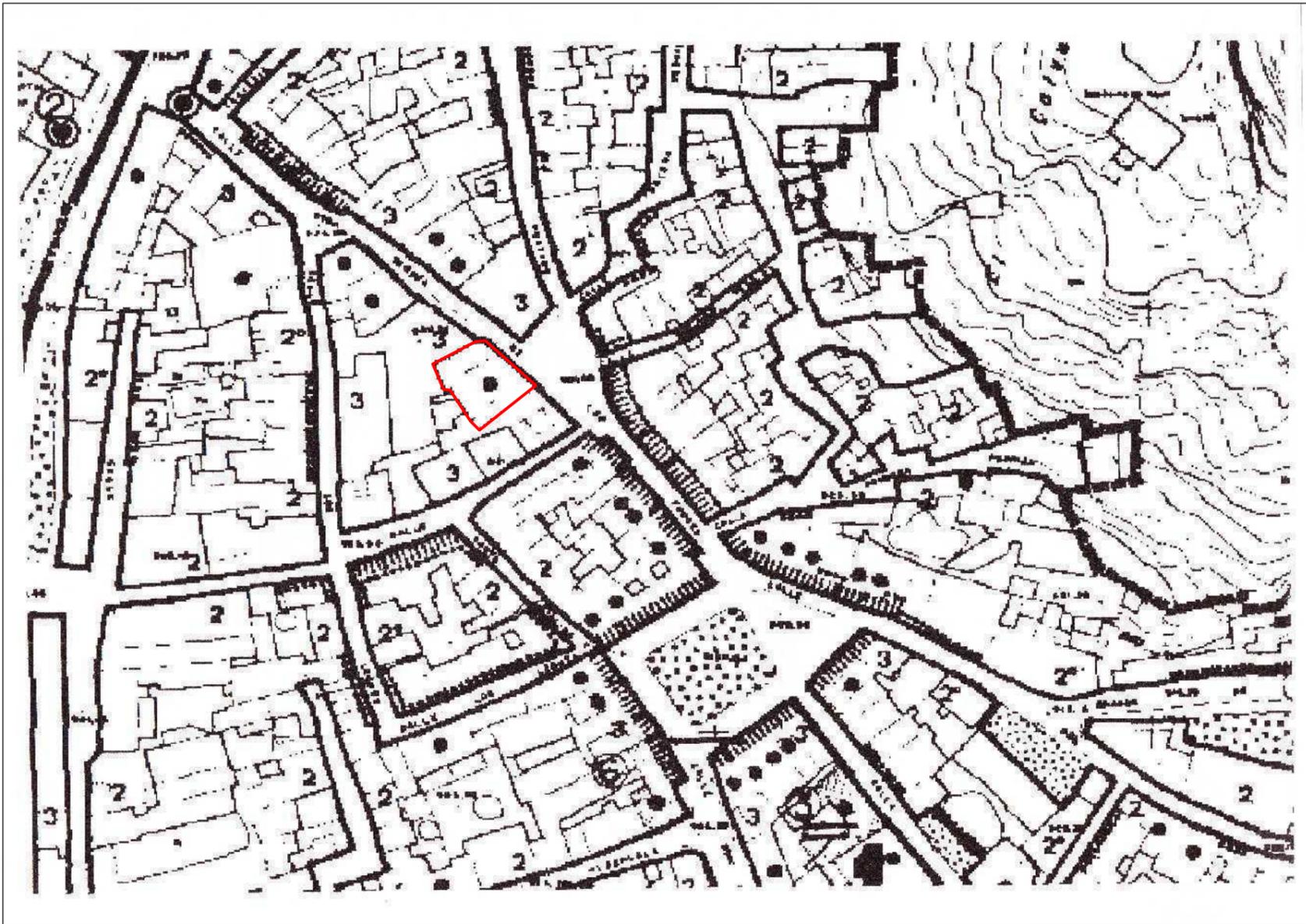
PLANO ACTUAL DE ORDENACION CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS N° 06



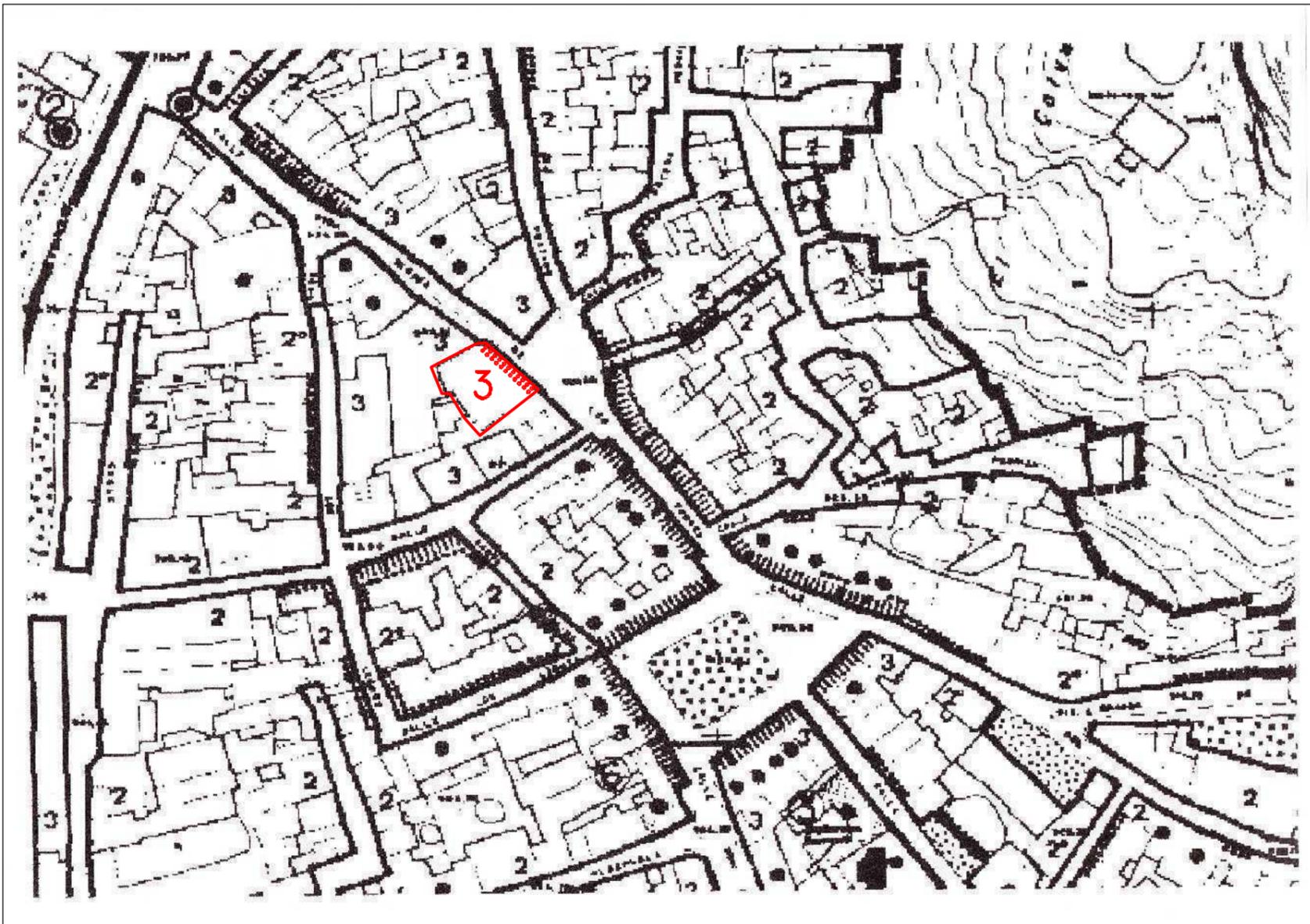
PLANO PROPUESTO MODIFICACION PUNTUAL

PLANO NUMERO **04** PROYECTO DE DEMOLICION, SUSTITUCION; A:MODIF PUNTUAL EN BERLANGA DE DUERO
 MODIFICACION PUNTUAL DE PLANIMETRIA CALLE NUESTRA SEÑORA DE LAS TORRES N° 17 Y 17D
 BERLANGA DE DUERO, SORIA
 MAYO DE 2012

ARQUITECTO: LUIS LÓPEZ GARCÍA PROPIETARIOS: HNOS MARTINEZ HERNANDEZ



PLANO ACTUAL DE ORDENACION EN SUELO URBANO N° 08



PLANO PROPUESTO MODIFICACION PUNTUAL

PLANO NUMERO
05

PROYECTO DE DEMOLICION, SUSTITUCION; A:MODIF PUNTUAL EN BERLANGA DE DUERO
MODIFICACION PUNTUAL DE PLANIMETRIA CALLE NUESTRA SEÑORA DE LAS TORRES N° 17 Y 17D



ARQUITECTO: LUIS LÓPEZ GARCÍA

PROPIETARIOS: HNOS MARTINEZ HERNANDEZ

BERLANGA DE DUERO, SORIA
MAYO DE 2012