

CASASECA BENEITEZ ANGEL -

Firmado digitalmente por CASASECA BENEITEZ ANGEL -
...
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-11693780M, givenName=ANGEL,
sn=CASASECA BENEITEZ, cn=CASASECA BENEITEZ ANGEL -
Fecha: 2020.07.20 19:36:49 +02'00'

MODIFICACIÓN PUNTUAL al PLAN ESPECIAL de PROTECCIÓN CASCO HISTÓRICO de ZAMORA



Calle Corredera, 15, 17 y 17 D y Prolongación Calle María de Molina. 49002 Zamora

Parcelas afectadas

Calle Corredera 17	1283308TL7918S00010Y
Calle Corredera 17 D	1283309TL7918S0001KY
Calle Corredera 15	1283307TL7918S0001MY

PROMOTORES : D. FRANCISCO FIGUERA REDOLI y D. JOSE FIGUERA REDOLI

ARQUITECTO : D. Angel Casaseca Benítez

INDICE

I MEMORIA INFORMATIVA

I.1 ANTECEDENTES Y OBJETO de la MODIFICACIÓN

I.2 LOCALIZACIÓN del AMBITO de la MODIFICACIÓN

I.2.1 El Entorno Urbano

I.2.2 Marco Urbanístico Vigente

I.2.3 Localización del Parcelario afectado

I.3 MARCO JURÍDICO y NORMATIVO

Localización Parcelas 1/500 .Pag 7

II MEMORIA VINCULANTE

II.1 INTRODUCCIÓN

II.2 LOCALIZACIÓN y ESTRUCTURA PARCELARIA del ÁMBITO de la MODIFICACIÓN

II.3 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO de la MODIFICACIÓN, JUSTIFICACIÓN de su CONVENIENCIA y ACREDITACIÓN del INTERÉS PÚBLICO.

II.3.1 Descripción del ámbito de la Modificación PEPCHA Vigente 1/500 Pg 12

II.3.2 Justificación de la conveniencia de la Modificación

II.3.3. Acreditación del interés público de la Modificación

II.4 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA de las DETERMINACIONES del INSTRUMENTO MODIFICADO que se ALTERA : ESTADO ACTUAL y PROPUESTO

II.4.1 Alineación de la Calle María de Molina.

II.4.2 Supresión de la Unidad de Ejecución " Corredera " PEPCHA Modificado 1/500 Pg 18

II.5 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

II.5.1 Influencia sobre el Modelo Territorial

II.5.2 Influencia de la Modificación sobre espacios Libres y Equipamiento

II.5.3 Influencia de la Modificación sobre el Medio Ambiente y la Sostenibilidad.

ANEXO : PLANOS

Ordenación Vigente y Propuesta en la Modificación ; Alineaciones, Fuera Ordenación 1/200

ANEXO : DOCUMENTACIÓN

Documentación Registral Relativa a las Propiedades

I MEMORIA INFORMATIVA

I.1 ANTECEDENTES Y OBJETIVOS de la MODIFICACIÓN

Los promotores de la presente modificación de planeamiento, D. Francisco Figuera Redoli,

Zamora, y D. Jose Figuera Redoli,

son propietarios de un solar en la calle Corredera de la ciudad de Zamora, cuya característica fundamental es que presenta como frente posterior un importante lienzo del tramo más moderno de la muralla de la ciudad de Zamora en la zona conocida como las Huertas de Puerta Nueva.



En virtud de su situación, el solar está regulado por Plan Especial de Protección del conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Zamora (PEPCHA Za). Dicho planeamiento impone como condición previa a la edificación sobre el mismo la cesión de una franja de terreno que

deberá pasar a ser viario y Terreno libre de uso público, LUP según la terminología del Planeamiento.

De hecho, además de contar con una alineación que obliga a situar la fachada a una distancia creciente de separación con el lienzo posterior de la muralla, parte de la propiedad se encuentra sujeta al desarrollo mediante la figura de una unidad de ejecución, la UE "Corredera" que limita de manera mucho más notoria el posible desarrollo del solar.

Esta unidad de ejecución consta de dos únicas propiedades, la que nos ocupa y una vivienda que a pesar de cerrar la continuidad de la calle Corredera mantiene su edificación en alineación más próxima a la muralla que la del resto de los solares. Este quiebro en las alineaciones no se contempla en la ficha de la unidad de Ejecución, cuyo objetivo declarado es la *"Apertura de un nuevo vial, cuyo trazado discurre paralelo al lienzo de la muralla existente entre Puerta Nueva y la Avenida del Mengue"*

Debido a estas circunstancias, la propiedad solicita al Ayuntamiento de la Ciudad la alteración de la alineación del vial, solicitud motivada fundamentalmente por la práctica imposibilidad de incorporación del solar a la actividad edificatoria a causa del importantísimo porcentaje de cesión sobre la parcela original.

El Ayuntamiento somete, en Julio de 2007, una propuesta de alteración a la Comisión Territorial del Patrimonio, quien la informa favorablemente, recomendando que la alineación se sitúe en paralelo al lienzo de muralla y que se describa la zona verde resultante.

En atención a estas consideraciones por los Servicios Técnicos Municipales se elabora una propuesta consistente en una nueva alineación del frente a la muralla en su cara Oeste, con un trazado sensiblemente paralelo a la misma.

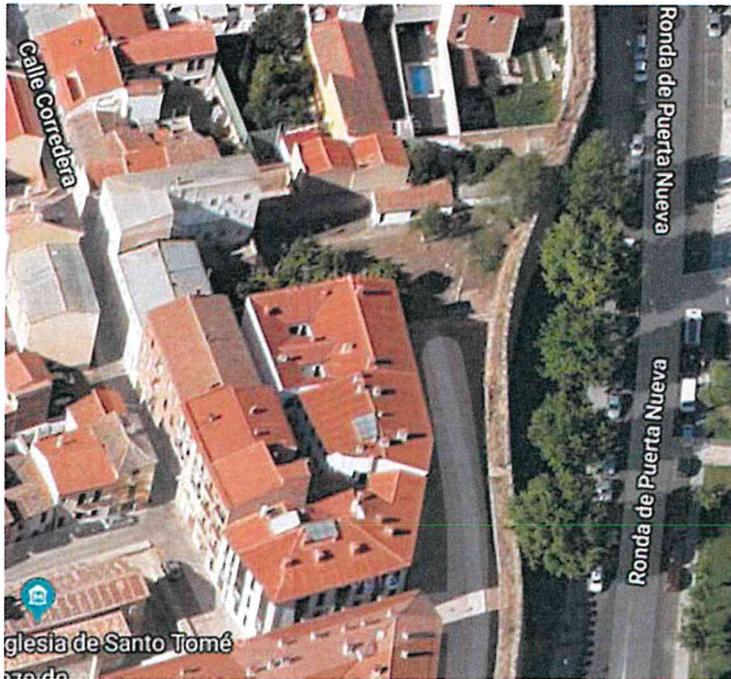
Sobre esta propuesta se emite un decreto informando favorablemente la solicitud de los propietarios, lo que se somete, en Abril de 2019 a la consideración de la Comisión Territorial de Patrimonio, que toma conocimiento de la comunicación municipal

Consecuentemente, el objetivo de la modificación que en este documento se propone es resolver para dicha propuesta la adecuación a la Normativa vigente, de manera que sea aprobada por los Organismos interesados de la Administración.

De acuerdo con lo hasta aquí expresado, la modificación consiste de manera prácticamente exclusiva en la variación de la alineación en la futura prolongación de la Calle María de Molina, calle de nueva apertura que hace frente por el Oeste al lienzo de la muralla entre la calle de Puerta Nueva y la Avenida del Mengue, además de la eliminación de la UE "Corredera", innecesaria a efectos del cumplimiento de los objetivos manifestados en el Plan Especial. Dicha modificación provoca naturalmente cambios en los parámetros edificatorios de los que es necesario justificar su adecuación a las condiciones de la legislación vigente,

concretamente a la Ley del Suelo. Como Norma Urbanística el Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico de Zamora y el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Zamora, del que aquel forma parte.

I.2 LOCALIZACIÓN del AMBITO de la MODIFICACIÓN



I.2.1 El Entorno Urbano

La zona en que se localiza la actuación que nos ocupa es el área denominada en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico Área de Homogeneidad Tipológica 2 , correspondiente a los conocidos como “ Barrios Bajos”, y dentro de ella a la Subárea “ Horta”

Caracterizada por una evidente uniformidad tipológica en sus pequeñas edificaciones residenciales, la zona contuvo importantes vacíos urbanos muy en consonancia con terrenos próximos al curso del río que quedaron englobados dentro del último cerco murado de la ciudad.

Algunos usos de gran ocupación han sido sustituidos por usos residenciales, y en el caso de los antiguos acuartelamientos por equipamiento escolar, pero otros, como el emplazamiento que ahora nos ocupa- donde existieron instalaciones de caballería – pasó tras su venta por ulteriores subdivisiones del parcelario. Ello explica la conformación de esta zona.

En todo caso, y tal y como ha sido habitual en este tipo de ámbitos urbanos, el parcelario se incorporaba al proceso edificatorio apoyado en el viario existente, viario cuya continuidad se veía comprometida al alcanzar el último cerco de la muralla. Se llegaba al extremo de que se edifican parcelas al fondo de vías que asumían el papel de “ fondo de saco”.

Ello supone una importante disfuncionalidad agravada por la circunstancia de que en la parte posterior de las parcelas se asentaba la muralla que representa por sí misma la historia de la ciudad y cuya situación la hacía únicamente accesible por su cara exterior..

El cambio radical en la apreciación del monumento y la conciencia de la necesidad de su recuperación y puesta a disposición pública han marcado el planeamiento, de tal manera que su liberación se convierte en objetivo ineludible para el urbanismo zamorano. Así se refleja en el PEPCHA Za

El contexto para esta zona urbana es en resumen la necesidad asumida por las instituciones y la ciudadanía de conseguir la liberación de la muralla, y este documento trata de los medios de hacer viable dicha propósito.

1.2.2 Marco Urbanístico Vigente

El Planeamiento de aplicación es el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Zamora. Dicho instrumento de Planeamiento fija las alineaciones a las vías públicas y los mecanismos de Gestión mediante los cuales se dará cumplimiento a las determinaciones en él contenidas.

En virtud de ello, y en función de lo que se pretende con esta modificación, el cumplimiento de las determinaciones del Planeamiento obliga a establecer un ámbito de actuación que abarcará tres parcelas catastrales puesto que de otra manera no podría garantizarse la obtención de un espacio público sin inadecuados retranqueos frente al lienzo de muralla.

1.2.3 Localización del Parcelario afectado

La situación de las parcelas es que se adjunta grafiada sobre planimetría PEPCHA

3 MARCO JURÍDICO y NORMATIVO.

Está constituido por :

Plan Especial de Protección del conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Zamora (PEPCHA).

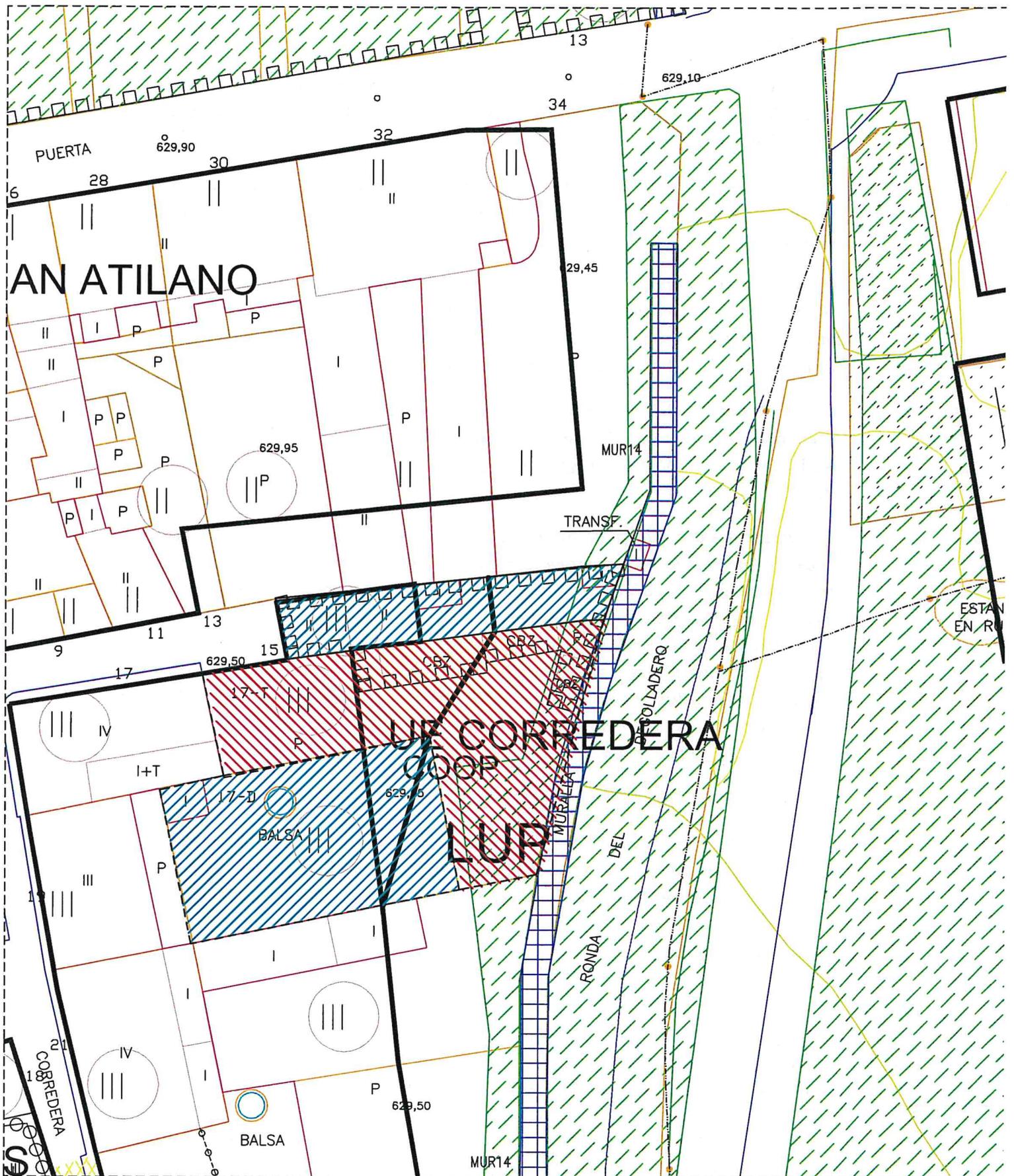
Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, de 5 de Julio de 2011 (Orden FYM/895/2011)

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, Texto Refundido De la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental

Ley de Urbanismo de Castilla y León, según redacción subsiguiente a la Ley 7/2014 sobre rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en materia de Urbanismo.

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según redacción subsiguiente a la Ley 7/2014 sobre rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en materia de Urbanismo. (RUCyL)



PROPUESTA MODIFICACIÓN PEPCHA : ALINEACIONES VIGENTE Y PROPUESTAS. PARCELAS AFECTADAS

II MEMORIA VINCULANTE

II.1 INTRODUCCIÓN

Como desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, se aprueba, en Mayo de 2004 por el Ayuntamiento de la localidad el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora (PEPCHA Za).

Su misión es ordenar los parámetros que afectan a las edificaciones y espacios libres dentro de su ámbito. Las modificaciones de sus determinaciones se regulan en el propio articulado :

Cualquier propuesta de modificación habrá de tramitarse de acuerdo al procedimiento establecido para la formulación y aprobación del Plan Especial con adecuación a las determinaciones establecidas al respecto en la Ley de Urbanismo o Suelo vigente en su momento y el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento (1.4.4 PEPCHA)

Por otra parte, el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, regulan las Modificaciones de Planeamiento, estableciendo concretamente el Reglamento en su artículo 169-3b) que la modificación deberá:

Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos: 1.º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público. 2.º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto. 3.º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

II.2 LOCALIZACIÓN y ESTRUCTURA PARCELARIA del ÁMBITO de la MODIFICACIÓN

La presente modificación Puntual del (PEPCHA) tendrá por objeto alterar la alineación del viario urbano en un área perteneciente a la zona AHT2 SA " Horta" de las contempladas en dicho documento. Las parcelas afectadas por la alineación son las que a continuación se enumeran

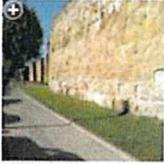
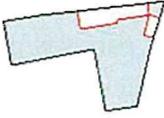
Localización Parcela	Referencia Catastral	Superficie catastral afectada
Calle Corredera 17	1283308TL7918S00010Y	573 m ²
Calle Corredera 17 D	1283309TL7918S0001KY	427 m ²
Calle Corredera 15	1283307TL7918S0001MY	197 m ²
Superficie afectada por la Delimitación Puntual		1197 m ²

Todas ellas reciben la denominación del acceso por la Calle Corredera, a pesar de lo cual es necesario significar que la parcela Corredera 17 D proviene de una segregación realizada a costa de la parcela de Corredera nº 17 y carece de acceso desde dicha calle

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL PARCELAS

PARCELA CATASTRAL 1283308TL7918S

Croquis Fotografía fachada



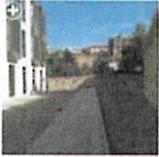
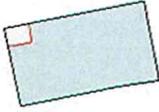
Parcela construida sin división horizontal
CL CORREDERA 17(T)
ZAMORA (ZAMORA)
573 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES [Excel](#)

1283308TL7918S0001OY CL CORREDERA 17 (T)
Industrial | 76 m² | 100,00% | 1930

PARCELA CATASTRAL 1283309TL7918S

Croquis Fotografía fachada



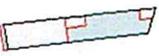
Parcela construida sin división horizontal
CL CORREDERA 17(D)
ZAMORA (ZAMORA)
427 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES [Excel](#)

1283309TL7918S0001KY CL CORREDERA 17 (D)
Industrial | 16 m² | 100,00% | 1984

PARCELA CATASTRAL 1283307TL7918S

Croquis Fotografía fachada



Parcela construida sin división horizontal
CL CORREDERA 15
ZAMORA (ZAMORA)
197 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES [Excel](#)

1283307TL7918S0001MY CL CORREDERA 15
Residencial | 184 m² | 100,00% | 1970

II.3 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO de la MODIFICACIÓN, JUSTIFICACIÓN de su CONVENIENCIA y ACREDITACIÓN del INTERÉS PÚBLICO.

II.3.1 Descripción del ámbito de la Modificación

La caracterización del contexto en que se propone la presente modificación como un ámbito urbano en que su Ordenación Urbanística obliga a separar las parcelas privadas del entorno inmediato del paño de muralla se sitúa como referencia para evaluar las posibilidades de conseguir la aprobación de esta Modificación, obligando en consecuencia a los promotores de este trabajo a que la nueva ordenación asuma las condiciones de la actualmente vigente

El objetivo de la vigente ordenación es permitir la liberación de un espacio público que permita recorrer el lienzo interior de la muralla, tal como ya ha sido parcialmente conseguido desde el límite Sur hasta la Avd. del Mengue. No parece un objetivo fácil a la vista de las actuaciones realizadas en el encuentro con la calle puerta Nueva.



De hecho si el solar que hoy nos ocupa se edificara la actuación empezaría a ser posible, pero en caso contrario difícilmente llegarán presiones desde la calle Puerta Nueva para la apertura. Esta situación solo podría abordarse desde un cambio de los mecanismos de gestión, de manera que se posibilitaran actuaciones encadenadas, con independencia de la posibilidad de introducción de mecanismos expropiatorios.

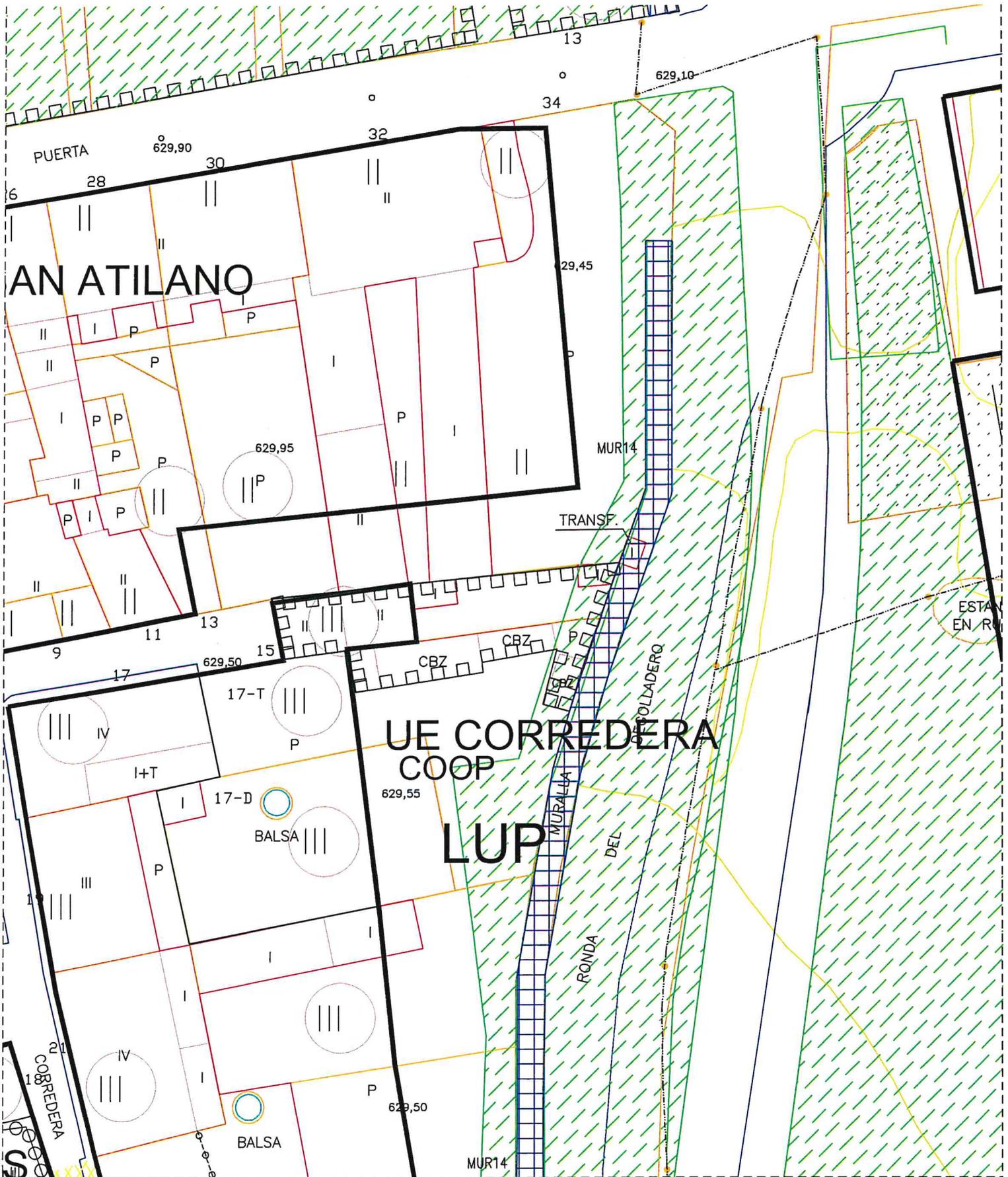
En lo tocante a la propiedad de los promotores, es reseñable como su acceso se realiza por la Calle Corredera nº 17, y cómo las escasas construcciones existentes son medianeras con la finca de la calle Corredera nº 15 lo que sin duda condujo a que un planteamiento probablemente desafortunado haya propuesto una UE como instrumento de desarrollo.

En concreto, la propiedad que plantea esta modificación posee un solar cuyas condiciones de se concretan en la obligada cesión de un espacio contiguo a la muralla para su liberación, espacio que deberá cederse al Ayuntamiento de manera totalmente urbanizada, lo que probablemente implicaría la obligación de realizar excavaciones arqueológicas. La situación presenta como complejidad añadida la existencia de la Unidad de Ejecución denominada "Corredera" que afecta a las edificaciones interiores de la parcela



La planimetría del PEPCHA que se adjunta permite comprobar en efecto como la parcela de la familia Figuera Redoli está afecta a alineación en la totalidad de su frente a la muralla y cómo por otra parte su zona edificada está vinculada a la parcela de la Calle Corredera 15 mediante una unidad de ejecución que debería gestionarse mediante el sistema de Cooperación.

En lo referente al resto de las parcelas afectadas por la modificación debe reseñarse como la de la calle Corredera nº 15 está ocupada por una vivienda en dos alturas con un patio hacia y hasta la muralla. De las planimetrías catastrales se detecta como una superficie rectangular fue en su día segregada de la parcela de los promotores para constituirse en finca independiente con acceso por la finca de la Calle Corredera 19, teniendo solo recientemente la posibilidad de acceso por la calle María de Molina, de reciente apertura.



PLAN ESPECIAL PROTECCIÓN del CASCO HISTÓRICO

ORDENACIÓN VIGENTE

II.3.2 Justificación de la conveniencia de la Modificación

Para la justificación de la conveniencia de la propuesta se hace necesario proceder a la descripción de las particularidades de la parcela de los promotores de la Modificación, así como de las contiguas que se verán afectadas.

Estas particularidades se referirán a condiciones de las parcelas como solares para un uso residencial colectivo, el que corresponde a la zona. No cabe olvidar que otros usos son no solo posibles, sino probablemente más adecuados, pero sirve de referencia el propuesto como indicio de la posibilidad de que la edificación de los solares permita la liberación de la muralla

Las condiciones de la parcela de la familia Figuera Redoli son actualmente :

Superficie Original 573 m² según catastro, 582 en medición aproximada (Sin muralla)

Superficie de solar edificable 165,9 m²

De acuerdo con estos datos, la posibilidad edificatoria de la parcela de los promotores de la modificación se ve seriamente restringida por la obligada cesión del 71,5 % de su superficie en concepto de suelo urbanizado. Un estudio somero de las posibilidades edificatorias arroja que podrían llegar a construirse dos apartamentos de 40 metros cuadrados y uno de 30 metros cuadrados y tres viviendas de 66 metros cuadrados, todo ello sin garaje por carecer de espacio de maniobra. La modificación de alineación que aquí se propondrá mejoraría las condiciones de las viviendas resultantes, posibilitando la entrada del solar en el mercado inmobiliario.

Añadido a la presencia de la UE Corredera, son notorias las dificultades de desarrollo que la situación presenta, no resultando viable que promotores profesionales pudieran interesarse por la operación, con lo que la conclusión del análisis actual es que la brutal cesión que se exige al solar imposibilita su salida al mercado en condiciones competitivas, y su destino aconsejable sería muy posiblemente la vivienda unifamiliar o algún tipo de uso asistencial.

La dificultad para la obtención de espacio destinado a la liberación de la muralla se hace así patente. Cabe señalar asimismo que el área que resulte de la edificación del solar sería un espacio amplio pero poco funcional y limitado por las propiedades contiguas. La resolución de esta dificultad está en la base de la propuesta de modificación

Resulta interesante por contigüidad un análisis somero de las parcelas contiguas a la de la familia Figuera, máxime cuando en las modificaciones que posteriormente se citarán será necesario considerar la situación en conjunto.

En el lindero lateral, la parcela originada por la superficie segregada presenta una similitud con el solar de los promotores de la Modificación lo que permite extender aquellas consideraciones a este solar. De hecho, la apertura de su acceso en caso de edificar sería limitada hasta que se liberara la parte de muralla frente a él, lo que no permitiría una fácil entrada al mercado inmobiliario. Este solar podría, en virtud de la apertura de la calle en paralelo a la muralla, materializar en mejores condiciones su aprovechamiento urbanístico, teniendo siempre en cuenta las servidumbres de luces con el solar contiguo

En el lindero lateral opuesto, la parcela de la calle Corredera nº 15 en la situación actual podría mantener su edificación principal, pero debería desarrollar la UE a la que se encuentra vinculada, por lo que además de ceder todos sus espacios libres contiguos a la muralla debería compensar a la propiedad que promueve esta modificación, probablemente de manera monetaria por mera imposibilidad material de división en solares independientes. Su situación en ausencia de UE que esta modificación propone le proporciona más autonomía.

Todo unido hace aconsejable facilitar las condiciones de los solares sin dañar el objetivo básico de consecución del espacio necesario para liberar la muralla. En estas condiciones, la Justificación de la Conveniencia de la modificación que se propone se basa en facilitar el desarrollo de este ámbito incidiendo sobre las condiciones del mismo que se consideran negativas.

Se propone así:

La eliminación de la UE " Corredera " pasando a la situación de solares directamente desarrollables de las fincas de la Calle Corredera 15 y 17.

La modificación de la alineación de la prolongación de la calle María de Molina sustituyendo la continuidad de la actual por una línea quebrada perceptible como paralela a la línea de muralla con comienzo en el último punto materializado del frente opuesto a la muralla de las edificaciones de reciente construcción, quiebro en vértice que separa las parcelas de Corredera 17 y 17D y conclusión en un punto situado a 6,7 mts. de la esquina posterior del edificio de Corredera 15 a partir del cual la alineación se encuentra en perpendicular con la de la calle de nueva apertura continuación de Corredera. Todo ello en base a la propuesta municipal basada en las recomendaciones de la Comisión Territorial de Patrimonio, que supone una correcta estimación de las necesidades espaciales de respeto al monumento.

Las superficies actuales y ocupables de estas dos últimas parcelas en la ordenación vigente no representan un porcentaje tan importante de cesión, y su variación en base a la modificación que se propone es de menos entidad, tal como se describirá posteriormente.

La Justificación de la Conveniencia de la Modificación que se propone se deriva de los siguientes puntos:

La consecución de un espacio público ordenado, sin la presencia de retranqueos inconvenientes para el entorno de un elemento lineal como es la muralla ni la aparición imprevista de medianeras visibles desde el espacio público.

La obtención de mejores condiciones de edificación para los solares con frente a María de Molina, sin aumento del número de viviendas posibles pero con mejores condiciones de utilización

La utilización de un instrumento de desarrollo viable, en comparación con el se tendría en el caso de permanecer vinculadas urbanísticamente las propiedades de Corredera 15 y 17.

II.3.3. Acreditación del interés público de la Modificación

Las mejores condiciones para la obtención de la liberación de la muralla, tal como es la directriz del Plan Especial de Protección del conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Zamora (PEPCHA Za) es lo que justifica el interés público de la propuesta.

Resulta significativo en este sentido que tras las consultas del Ayuntamiento con la Comisión Territorial de Patrimonio, y poco después de la comunicación a los promotores de esta modificación de la viabilidad de la misma, la prensa local se hizo eco de esta resolución considerando que era el principio de una actuación similar a la que se viene produciendo en el tramo de muralla de la Ronda de la Feria.

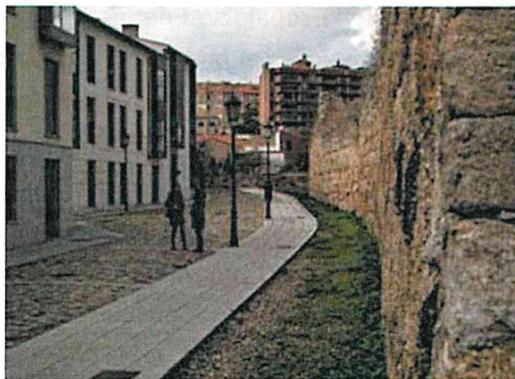
Dado que en este caso el mecanismo expropiatorio ha propiciado la liberación paulatina del lienzo de muralla y no se da en la que ahora nos ocupa, cualquier cambio que agilice la gestión resulta beneficioso para el ciudadano.

De hecho así lo recogía la prensa local con ocasión de la tramitación antes descrita

Patrimonio da el visto bueno a una operación que busca la apertura total de este lienzo

L. G.
| 20.02.2019 | 00:59

La ciudad de Zamora contará con un nuevo tramo de muralla abierto en la calle María de Molina, junto a la ronda de Puerta Nueva. Se trata de un espacio interior que podrá ser visitado después de la alineación de una parcela situada entre la calle Corredera y la mencionada María de Molina, lo que permitirá dar continuidad a esta última vía, que actualmente se encuentra cerrada, y despejar así el tramo de fortificación de esta zona. La maniobra lleva consigo una modificación puntual del Plan Especial del Casco Histórico que cuenta con el visto bueno de la Comisión de Patrimonio.



Espacio que se va a liberar en la calle María de Molina. Emilio Fraile

"Aunque esta actuación supone una ligera ampliación de la superficie edificable respecto a lo que figura en el PECH, no implica incremento de alturas y el informe concluye que la petición es razonable y conveniente para conseguir el objetivo de la total apertura de la calle María de Molina", señalan desde el Ayuntamiento de Zamora. Con esta ampliación, el lienzo de muralla de la Ronda de Puerta Nueva será completamente visitable por ambas partes de la estructura medieval.

II.4 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA de las DETERMINACIONES del INSTRUMENTO MODIFICADO que se ALTERA : ESTADO ACTUAL y PROPUESTO

Las determinaciones del PEPCHA que se alteran en la presente Modificación son:

- a) La alineación en la prolongación de la Calle María de Molina
- b) La supresión de la Unidad de Ejecución Corredera

II.4.1 Alineación de la Calle María de Molina.

En el PEPCHA vigente, la alineación de la calle María de Molina continúa la línea actualmente materializada por las edificaciones de reciente construcción hasta encontrarse con el lateral de la parcela de calle Corredera nº 15, momento en el cual efectúa un quiebro en perpendicular hasta la esquina de la edificación existente en dicha parcela, a la cual se ciñe en los tres lados consecutivos hasta el entronque con la parcela de la calle Corredera 17.

La alineación propuesta en esta modificación extiende la alineación de la parcela nº 15 de la calle Corredera situando la alineación Oeste en una paralela a 6,72 mts del fondo de la edificación existente. Desde la esquina más meridional de esta alineación se completa el trazado de la alineación a través de dos puntos claramente definidos: El vértice NE de las líneas definitivas de la separación de las parcelas 17 y 17 D de la calle Corredera es el primero de ellos y el segundo es el punto fijo más cercano a nuestro ámbito de la alineación de la calle María de Molina consolidado por recientes construcciones

La línea así definida supone un traza asemejable a una paralela a la línea de muralla a una distancia media superior a 14 mts. en el último quiebro descrito, disminuyendo esta distancia hasta los casi 11 mts. en el punto de quiebro en la fachada Este de Corredera 15.

De resultados de esta alineación disminuye el conjunto del espacio destinado a viales y suelo de uso público, a pesar de lo cual el espacio goza de una adecuada funcionalidad, evitándose quiebros bruscos en la alineación.

Esta traza se corresponde con las indicaciones de la Comisión Territorial del Patrimonio al Ayuntamiento de la ciudad en las consultas realizadas al efecto, y tal como se verá a continuación resulta acorde con los objetivos que se desprenden de las condiciones de la Unidad de Ejecución.

El espacio público resultante resulta suficiente para no disminuir el suelo libre de uso público previsto actualmente respetando las condiciones de acceso a las futuras edificaciones.

El instrumento modificado en tal sentido afecta a la tres parcelas que ya han sido citadas, con las consecuencias que se deducen del cuadro que a continuación se incluye y en el que se reflejan los parámetros urbanísticos más significativos.

A través de él puede comprobarse como las tres parcelas aumentan su superficie ocupable, lo que redundará en una mayor edificabilidad en todas ellas por separado y en el conjunto del ámbito

Localización Parcela Referencia Catastral	Planeamiento Vigente			Modificación Propuesta		
	Sup.Ocu	S.Cons	Viviendas	Sup.Ocu	S.Cons	Viviendas
Calle Corredera 17 1283308TL7918S00010Y	165,9 m ²	497,7 m ²	3viv+2Ap	260,9 m ²	782,7 m ²	3viv+2Ap
Calle Corredera 17 D 1283309TL7918S0001KY	321,7 m ²	965,1 m ²	6	363 m ²	1089 m ²	6
Calle Corredera 15 1283307TL7918S0001MY	84 m ²	252 m ²	3	122,2 m ²	366,6 m ²	3
Superficie Construible según PEPCHA vigente :1714,8 m ²				S.C.PEPCHAmofific.:2238,3 m ²		

Dado que el objetivo de este cuadro es el control de la repercusión sobre las nuevas condiciones urbanísticas los datos se han obtenido considerando una edificación de tres plantas y sin descontar superficie alguna por patios.

Para el número de viviendas se ha contado asimismo con la simplificación de dedicar toda la superficie disponible a ese uso, sin considerar las notables dificultades que la dotación de estacionamiento supone para estas propiedades.

Probablemente otros usos resultarían más adecuados, pero es necesario considerar ahora los de mayor intensidad

II.4.2 Supresión de la Unidad de Ejecución " Corredera "

En las condiciones del planeamiento actualmente vigente, la parcela nº 15 de la calle Corredera y algunas construcciones auxiliares pertenecientes a la de la Calle Corredera nº 17 forman la Unidad de Actuación U.E. CORREDERA , con los siguientes objetivos y características:

Objeto : Apertura de un nuevo vial cuyo trazado discurre paralelo al lienzo de la muralla existente entre Puerta Nueva y la Avenida del Mengue

Sistema : Cooperación

Ordenación: Sustitución de Edificaciones y Cobertizos existentes mediante nuevas Alineaciones y alturas señaladas por el Plan Especial

Órgano : Junta de Propietarios

Medición: 176 m² de vial

Volumetría o Aprovechamiento : 252 m²

Etaa: 1ª del Plan Especial

En las condiciones tras la aprobación de la Modificación que se plantea, con la supresión de la Unidad de Ejecución se mantienen los objetivos de apertura de un nuevo vial, que en esta ocasión si puede considerarse paralelo a la muralla, mediante las nuevas alineaciones, al mismo tiempo que se consigue una mayor facilidad de gestión que hará posible la consecución de objetivos.



PLAN ESPECIAL de PROTECCIÓN del CASCO HISTÓRICO

MODIFICACIÓN PROPUESTA

II.5 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

II.5.1 Influencia sobre el Modelo Territorial

La modificación propuesta no tiene ninguna influencia sobre el modelo territorial a escala de Plan General toda vez que afecta exclusivamente al PEPCHA.

Incluso a nivel del propio Plan Especial se siguen las directrices que se deducen para la subárea la Horta, ya que se trata únicamente de modificar una alineación que afecta a tres parcelas y el mecanismo de gestión de dos de ellas puesto que el vigente en la actualidad podría producir efectos contrarios a los previstos en el plan Especial del Casco Histórico.

La persistencia en el modelo de Gestión de Unidad de Ejecución propiciaría un difícil desarrollo de la misma por la imposibilidad de una adecuada división de las edificabilidades entre las distintas propiedades que la forman.

II.5.2 Influencia de la Modificación sobre espacios Libres y Equipamiento

El espacio público obtenido a través de la nueva alineación resulta de mayor funcionalidad que el previsto en la actualidad que tendría mayor superficie, pero irrelevante a efectos de ciudad. Dentro de él se mantiene la superficie destinada a Suelo libre de uso Público (LUP), sin que ello interfiera en la funcionalidad de la vía de acceso a las parcelas

Por otra parte, el artículo 172 del RUCyL : “ Modificaciones de espacios libres y equipamientos” establece en su punto 1 que :

La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad...

En nuestro caso la modificación de la alineación al afectar al viario obliga a alterar el suelo libre de uso público, no así su superficie, definiendo la forma en el sentido expresado por la Comisión de Patrimonio de paralelismo con la muralla de manera que resultará contiguo al vial que servirá de acceso a las parcelas y que deberá cumplir las condiciones exigibles por la normativa de seguridad, y más concretamente la relacionada con el acceso de bomberos.

En cualquier caso, el mismo artículo en su punto dos señala que “ *Lo dispuesto en el apartado anterior no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y se acredite el interés público de una solución diferente.*”, lo que sería nuestro caso por el evidente interés público de la relación con el lienzo de muralla.

II.5.3 Influencia de la Modificación sobre las Reservas de Suelo

La mayor superficie destinada a uso residencial no influye sin embargo en el número de viviendas, ya que éstas vienen determinadas por los frentes a espacios públicos, tal como se ha señalado con anterioridad.

No obstante, y de acuerdo con el artículo 173 del RUCyL

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1.º- Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.º- Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

La nueva alineación propicia un incremento de suelo edificable de $2238,3 - 1714,8 = 523,5 \text{ m}^2$. En función de ello sería necesario aumentar (Teniendo en cuenta la obligada superficie de patios para desarrollar las viviendas que permite redondear el aumento de superficie edificada a 500 metros cuadrados) en 100 metros cuadrados el área LUP y efectuar la previsión de cinco nuevas plazas de aparcamiento de uso público.

Este límite de 500 metros, al igual que un aumento de cinco viviendas, sería el máximo que podría admitirse sin aumentar reservas según 173 1b, pero aunque puede demostrarse que no se sobrepasa, parece más lógico atenerse al punto 1a del mismo artículo al haberse consultado la Modificación a la Comisión Territorial de Patrimonio. Resulta significativo el hecho de que la Comisión Territorial del Patrimonio ha dado el visto bueno a la modificación prevista, y nos encontramos en el caso de Casco Histórico del apartado 1 a) del artículo 173 del RUCyL.

Se propone en este caso, al igual que en el anterior considerar que pueden ser dispensadas dichas exigencias de acuerdo con el punto 1a del artículo citado, teniendo en cuenta que será difícil aumentar las plazas de estacionamiento en una situación básicamente peatonalizada.

Por ello se entiende como no necesario efectuar mayor previsión de espacios libres ni reserva de estacionamiento.

III.5.3 Influencia de la Modificación sobre el Medio Ambiente y la Sostenibilidad.

Se presenta solicitud de inicio de Evaluación Estratégica Simplificada como corresponde a la importancia de la modificación por no afectarse ninguno de los parámetros del Planeamiento Municipal y no ser previsible ningún efecto medioambiental

Ello es debido a que, con independencia de la denominación como modificación de un Plan Especial incluido en el PGOU de Zamora, la escasa entidad de la propuesta hace que no se deriven de su introducción "diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia" concepto que el art. 5.2 f) de la Ley de Evaluación Ambiental incluye para conceptualizar estas intervenciones como "Modificaciones menores" a las que el artículo 6.2 a) establece que deberían incluir una evaluación estratégica simplificada.

Resulta evidente ante el tamaño y condiciones de la Modificación que el espacio resultante plantea menores costos de mantenimiento al Municipio, por lo que la actuación puede considerarse sostenible a todos los efectos.

Se entiende en consecuencia que con lo hasta aquí dicho, y junto al resto de documentos que acompañan a esta memoria queda suficientemente descrita la modificación puntual del PEPCHA como para proponer su aprobación.

Zamora, Octubre de 2019

El Arquitecto



Fdo. Angel Casaseca Benítez

ANEXO 1 .SOLICITUD de INICIO de la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

A1.1 Introducción

La legislación urbanística de Castilla y León establece en el art.58.3 de la Ley de Urbanismo que “ *Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación...*” y en relación con ello el art 52 bis establece que “*Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio..* “

Se hace necesario asimismo considerar que la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental establece en su artículo 6 Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica las condiciones en que la evaluación ambiental podrá ser ordinaria o simplificada, señalando (Con independencia de que pueda exigirse evaluación ordinaria a alguno de los tramitados según el punto 2)

En 6.1 que “ *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública...*”y en 6.2 que “ *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*”

El procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica señala :

Por lo que se refiere a la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada, una vez recibida la solicitud de inicio del procedimiento, el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.

El procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada finalizará con el informe ambiental estratégico, que podrá determinar que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente (en este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico) o que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

El proceso de tramitación obliga consecuentemente a que el promotor de la actuación, en este caso el de la Modificación, presente una solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en la que señale los objetivos y criterios ambientales a tener en cuenta que , de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 21/2013 contendrá :

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

A1.2 Objetivos y Criterios Ambientales

A1.2 a) Los objetivos de la planificación.

La Modificación Puntual del PEPCHA que se propone tiene como objetivo prioritario la variación de la alineación de tres parcelas situadas en la cara Oeste del tramo de la Muralla situada en la zona conocida como Puerta Nueva.

De manera paralela se plantea la desaparición de la Unidad de Ejecución denominada "Corredera".

A1.2 b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

La Modificación Puntual propuesta constituye en sí misma una alternativa viable en relación con la prevista en el Plan Especial desde el momento en que cumple el Objeto de la U.E. Corredera consistentes en la "Apertura de un nuevo vial cuyo trazado discurre paralelo al lienzo de la muralla existente, entre Puerta Nueva y la Avenida del Mengue"

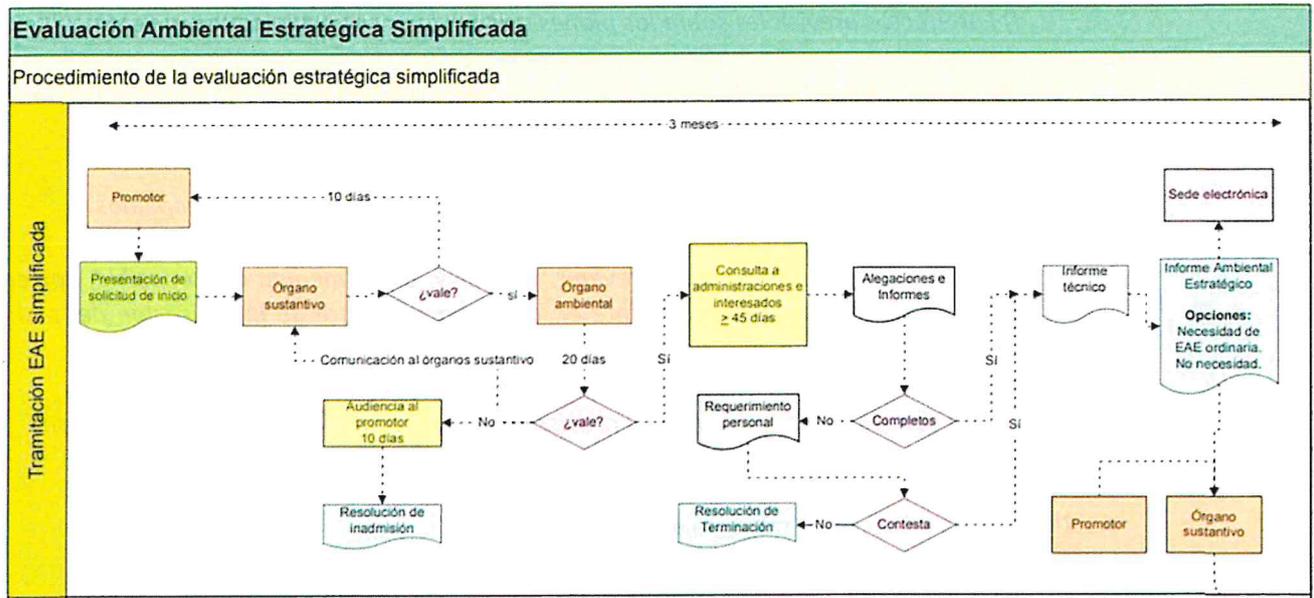
La modificación cuenta con el conocimiento y la aprobación de la Comisión Territorial del Patrimonio y no es necesario plantear alternativas toda vez que estas serían de mínima entidad, como podría ser el trazado concreto de las zonas de suelo Libre de Uso Público.

A1.2 c) El desarrollo previsible del plan o programa.

La consecuencia de la nueva alineación y de los mecanismos de gestión previstos – actuación directa que sustituye a la Cooperación - facilitará la liberación de la cara Oeste del lienzo de muralla al hacer más viable la incorporación de las propiedades afectadas al proceso de renovación urbana.

Para ello será necesario proceder a la tramitación prevista en la ley 21/2013, de manera que el Ayuntamiento, tras comprobar la corrección de la documentación presentada la remitirá al órgano ambiental. Éste deberá consultar a las Administraciones y particulares afectados como paso previo a la emisión del informe que determine la necesidad de Evaluación Ambiental Estratégica.

Todo ello de acuerdo con el esquema gráfico aclarativo siguiente:



A1.2 d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

A1.2.d.1 El Territorio

La ciudad de Zamora se enclava en un promontorio situado entre los cauces del Río Duero y el antiguo cauce del arroyo Valderaduey. Desarrollándose la ciudad antigua desde un núcleo central de manera itinerante a lo largo de la línea de cornisa, el crecimiento natural pasa de manera paulatina a ocupar las zonas de vega.

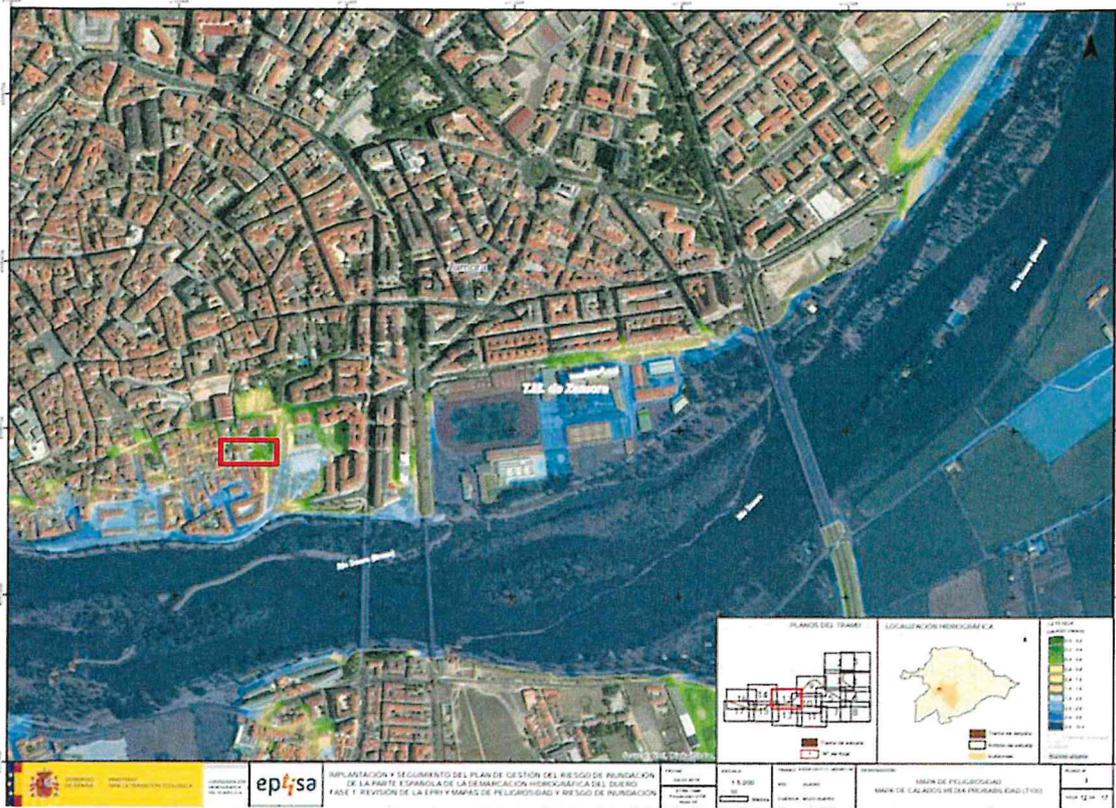
La zona en que se localiza la actuación que nos ocupa es una de estas zonas de vega en el área denominada en el Plan Especial de Protección del casco histórico AHT2 "Horta", englobada dentro del concepto más general de Barrios Bajos.

A1.2.d.2 Medio Físico y Clima

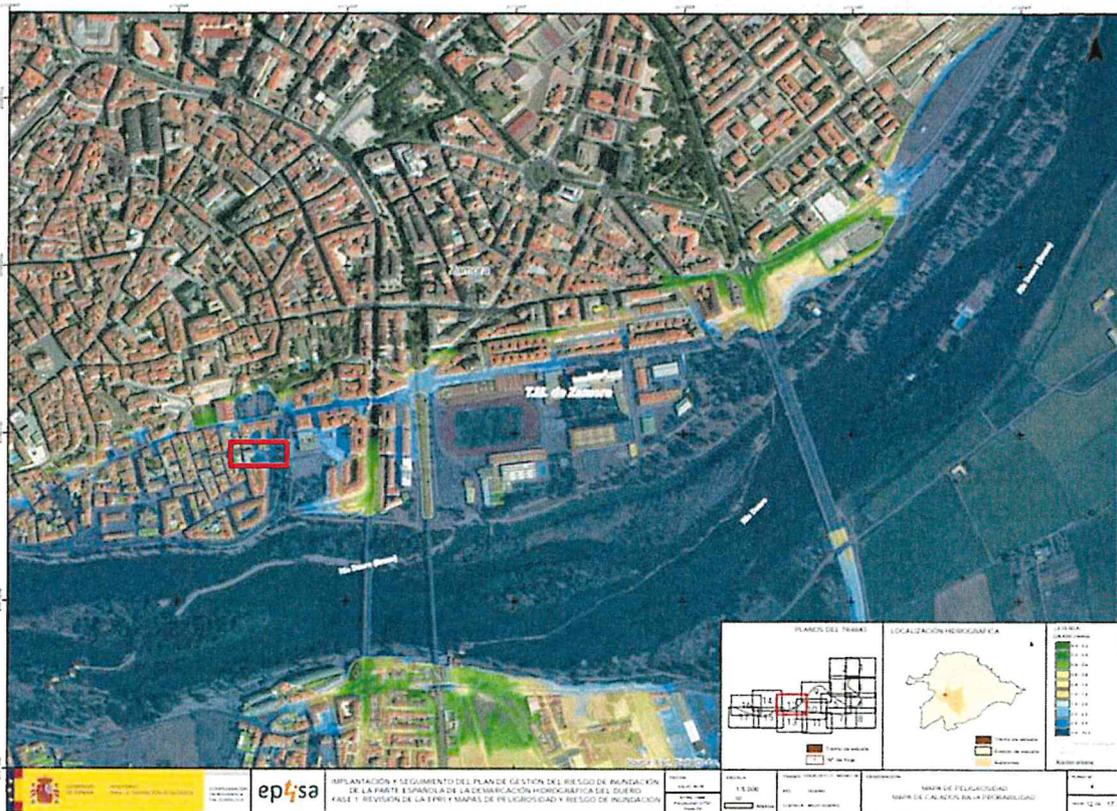
El carácter de zona baja lleva aparejada la presencia de una topografía plana, como corresponde a las zonas con terrenos de huertas o aluvión próximas al cauce del Río Duero..

Esta misma proximidad al cauce hace que los terrenos resultan inundables en condiciones de "baja probabilidad", como es común a la práctica totalidad de la zona donde se enclava la propuesta de modificación, todo ello de acuerdo con la planimetría de los mapas redactados al efecto por la Confederación Hidrográfica del Duero.

Las planimetrías sobre fotoplano a continuación reflejan la posibilidad media y baja de que los terrenos resulten inundables, siendo ésta última la que incluye el ámbito de la Modificación



CHD : Mapa de Peligrosidad para MEDIA PROBABILIDAD T100



CHD : Mapa de Peligrosidad para BAJA PROBABILIDAD T100

El clima de la zona tiene como marco general el propio de la meseta, caracterizado por crudos inviernos y cortos veranos, así como una escasa presencia de precipitaciones.

Sobre este clima de referencia resulta innegable la presencia de factores climáticos asociados a la proximidad del río, y más concretamente el caso de las nieblas, frecuentemente persistentes en la ciudad y de mayor intensidad en sus zonas bajas

A1.2.d.3. Medio natural. Flora y Fauna

La vegetación en el ámbito de la actuación se reduce a algunos almendros , acacias y una higuera en las distintas parcelas del ámbito de actuación. Los ejemplares de mayor entidad se sitúan en el entorno más próximo al lienzo de muralla.

No se aprecia fauna distinta a la habitual en zonas urbanas consolidadas.

A1.2.d.4. Medio Urbano

Caracterizada por una evidente uniformidad tipológica en sus pequeñas edificaciones residenciales, la zona contuvo importantes vacíos urbanos muy en consonancia con terrenos próximos al curso del río que quedaron englobados dentro del último cerco murado de la ciudad.

Algunos usos de gran ocupación han sido sustituidos por usos residenciales, y en el caso de los antiguos acuartelamientos por equipamiento escolar, pero otros, como el emplazamiento que ahora nos ocupa- donde existieron instalaciones de caballería – pasó tras su venta por ulteriores subdivisiones del parcelario hasta llegar a la situación actual.

Usos existentes y previstos en el ámbito de actuación

El uso característico previsto en la zona, al igual que en todo el casco antiguo, es el residencial colectivo, siendo compatibles otros usos entre los cuales el Residencial Unifamiliar, Comunitario u Hotelero y las zonas Libres de uso público deben citarse como más relacionados con el emplazamiento concreto.

Patrimonio

El elemento más característico, y vinculado a esta modificación es la presencia de un lienzo de muralla que discurre desde la calle Puerta Nueva a la Avenida del Mengue con cuya cara Oeste limitan dos de las propiedades del ámbito y cuya liberación está prevista en el PEPCHA.

Con una directriz sinuosa y una potencia de aproximadamente tres metros su estado de conservación es aceptable, con construcciones en pequeño número y entidad adosadas.

Es evidente el valor arqueológico de su entorno inmediato.

A.1.2.e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

El espacio que constituye el ámbito de la actuación se inscribe en las zonas de ocupación por caserío extramuros para resolver el crecimiento ciudadano, las Puebas, que pasó a albergar una población relativamente importante hasta el punto de que en situaciones como la que nos ocupa se procedió a erigir nuevas líneas de muralla.

Dentro de ella convivían espacios residenciales e institucionales. En todo caso, y tal y como ha sido habitual en este tipo de ámbitos urbanos, el parcelario se incorporaba al proceso edificatorio apoyado en el viario existente, viario cuya continuidad se veía comprometida al alcanzar el último cerco de la muralla. Se llegaba al extremo de que se edifican parcelas al fondo de vías que asumían el papel de “fondo de saco”.



Ello supone una importante disfuncionalidad agravada por la circunstancia de que tras la parcela edificada se asentaba la muralla que explicaba por sí misma la historia de la ciudad y cuya situación la hacía únicamente accesible por su cara exterior.

El cambio radical en la apreciación del monumento y la conciencia de la necesidad de su recuperación y puesta a disposición pública han marcado el planeamiento, de tal manera que su liberación se convierte en objetivo ineludible para el urbanismo zamorano. Así se refleja en el PEPCHA Za.

Es este valor histórico, patrimonial y de caracterización del paisaje urbano el gran valor de la zona, más que la presencia de otros factores de interés natural, ya afectados por el desarrollo urbano.

En cualquier caso, la pequeña entidad de la modificación no hace esperar impactos destacables sobre el medio ambiente, y en cualquier caso, ninguno diferente a la ordenación original vigente.

A.1.2.e 1. Efectos temporales y permanentes

Con independencia de los que a continuación se describirán, la materialización de la alineación que se plantea se llevará a cabo mediante obras que temporalmente podrían provocar molestias en la zona, para evitar las cuales es únicamente necesario la aplicación de las vigentes normativas municipales sobre estas actividades o las que en un futuro puedan adoptarse. De la misma manera, la introducción de nuevos usos supondrá cambios en las condiciones actuales, cambios regulados asimismo en las normativas estatales, autonómicas y locales

A.1.2.e 2 Efectos sobre el clima

No cabe esperar ningún efecto

A.1.2.e 3.Efectos sobre las condiciones del suelo

No se producirá cambio alguno en los efectos distintos a los que se producirían en las condiciones actuales de ordenación. No se ha detectado que puedan producirse efectos sobre la escorrentía natural del terreno

A.1.2.e 4. Efectos sobre flora y fauna.

La fauna urbana pasará, cuando se materialice la actuación propuesta a las mismas condiciones que las del resto de la ciudad, perdiendo la mayor libertad que para roedores y sus depredadores supone el estado de abandono actual. En cualquier caso, la situación sigue siendo idéntica a la que corresponde a la Ordenación vigente.

En cuanto a la flora, los árboles de mayor porte se sitúan próximos a la muralla, por lo que podrán permanecer dentro del espacio Libre de Uso Público o incluso como elementos vinculados al viario dado su presumible carácter peatonal. Podría estudiarse en su caso la posibilidad de traslado o replante para el resto de los ejemplares.

A.1.2.e 5 Efectos sobre el agua y relacionados con la inundabilidad.

No se produce variación alguna en la zona inundable en relación con la ordenación actualmente vigente. Solo en el caso de circunstancias con baja probabilidad podrían verse afectadas las condiciones de los trazados de redes urbanas e incluso las de la integridad física del lienzo de muralla.

La eliminación de estos problemas, a pesar de su escasa entidad y largo periodo de recurrencia puede paliarse parcialmente adoptando sistemas constructivos y de drenajes para las posibles intervenciones.

A.1.2.e 6 Efectos sobre el patrimonio

La necesidad asumida por las instituciones y la ciudadanía de conseguir la liberación de la muralla, y el hecho de que la modificación vaya en el sentido de facilitar hacen que deba considerarse como positivo el efecto de la actuación en este campo.

En todo caso, y tal y como ha sido habitual en este tipo de ámbitos urbanos, se llegaba al extremo de que se edifican parcelas al fondo de vías que asumían el papel de “ fondo de saco”, y la modificación mejora la posibilidad de sustituir esta disfuncionalidad por la adecuada contemplación en sus dos caras.

A.1.2.e 7 Efectos sobre desarrollo local.

La actuación que se propone contribuirá de manera importante a mejorar el paisaje urbano en el sentido de facilitar los objetivos de Gestión del Planeamiento. A través de ello es indudable y necesario el efecto positivo sobre la regeneración urbana de la zona, y consecuentemente sobre el desarrollo y niveles de renta de los habitantes

A.1.2 f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

No hay efectos sobre Planes o Programas Sectoriales y Territoriales, toda vez que el más coincidente es el PEPCHA, en cuyas determinaciones quedará incluida la Modificación

A.1.2 g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Es la contenida en el articulado de la Ley de Prevención Ambiental, lo que se fundamenta en el hecho de ser una modificación menor y en el reducido tamaño del ámbito

A.1.2 h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

La propuesta de Modificación se basa en la consulta realizada por el Ayuntamiento ante la Comisión Territorial de Patrimonio, siendo ésta la alternativa que da cumplimiento al objetivo señalado en la UE “ Corredera” que se pretende suprimir de que la alineación pase de la prevista a una paralela a la muralla.

No hubo propuestas alternativas que, en cualquier caso quedarían asumidas en ésta.

A.1.2i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

Como medidas previstas para paliar los posibles efectos señalados en el apartado g) solamente hay que señalar la estricta adopción de las normas de seguridad en las posibles actuaciones futuras. Más concretamente las posibles construcciones deberán considerar como prioritario elevar el nivel de las plantas habitables más bajas.

En atención al cambio climático, y ante la eventualidad de episodios de precipitaciones de mayor virulencia que los habituales en la actualidad deberán extremarse las precauciones en el trazado de redes de abastecimiento, saneamiento y drenajes.

Se propone el traslado o reutilización del arbolado existente y eventualmente su sustitución. En atención a procurar un menor consumo de agua se procurará minimizar la cantidad de césped dentro de la zona LUP cuya dimensión superficial debe ser asimilable a la actual

A.1.2.j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

No es necesaria su previsión en el momento actual.

Zamora, Octubre de 2019

El Arquitecto

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Casaseca Benítez', written over a horizontal line.

Fdo. Angel Casaseca Benítez

ANEXO I

PLANIMETRÍA 1/200 :

1 ÁMBITO MODIFICACIÓN

2 PEPCHA: ORDENACIÓN VIGENTE

3 PEPCHA : ORDENACIÓN PROPUESTA

4 EDIFICACIÓN FUERA de ORDENACIÓN

5 REPLANTEO ALINEACIÓN

Nueva Apertura Prolong: CL. CORREDERA

CL. CORREDERA

DEGOLLADERO

Nueva Apertura Prolong. CL. CORREDERA

DEGOLLADERO

Nueva Apertura Prolong. MARIA de MOLINA

CL. CORREDERA

ORDENACIÓN PEPCHA VIGENTE
LUP
AREA LUP ÁMBITO vigente = 187,75 m ²
AREA OCUPABLE ÁMBITO = 571,62 m ²
Modificación PEPCHA Zamora Alineación c/ María de Molina y UE CORREDERA
ORDENACIÓN VIGENTE
Angel Casaseca, Arquitecto Octubre 2019
1/200

Nueva Apertura Prolong. CL. CORREDERA

CL. CORREDERA

Nueva Apertura Prolong. MARIA de MOLINA

DEGOLLADERO

NUEVA ORDENACIÓN PEPCHA

 LUP

AREA LUP MODIFICACIÓN = 198,18 m²



AREA OCUPABLE ÁMBITO = 746,1 m²

Modificación PEPCHA Zamora
Alineación C/ María de Molina y UE CORREDERA
ORDENACIÓN PROPUESTA

Argel Casaseca, Arquitecto Octubre 2019 1/200

Nueva Apertura Prolong. CL. CORREDERA

DEGOLLADERO

Nueva Apertura Prolong. MARIA de MOLINA

CL. CORREDERA

NUEVA ORDENACIÓN PEPCHA
□ FUERA de ORDENACIÓN
▨ ÁMBITO y PARCELAS

Modificación PEPCHA Zamora
Alineación C/ María de Molina y UE CORREDERA
EDIFICACIÓN FUERA ORDENACIÓN
Angel Casaseca, Arquitecto Octubre 2019 1/200



① Punto extremo Alineación María de Molina
② Vértice División Parcelas 17/17D
③ Intersección paralela alineación vigente / límite Sur Parcela 15
④ Intersección paralela alineación vigente / límite Sur Parcela 15
⑤ Vértice alineación vigente Calle Nueva Apertura

Modificación PEPCHA Zamora
Alineación C/ María de Molina y UE CORREDERA
REPLANTEO ALINEACIÓN 1/200
Angel Casaseca, Arquitecto Octubre 2019

ANEXO II DOCUMENTACIÓN

1 ACUERDO MUNICIPAL CONSULTA URBANÍSTICA

2 DOCUMENTACIÓN REGISTRAL y PROPIEDADES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZAMORA

N/RRP.: O.G.U., ED/SAJ
ASUNTO: Comunicar acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

D. José y D. Francisco Figuera Redoli

Mediante la presente se le notifica que en la sesión celebrada el 19 de febrero de 2019, se adoptó el siguiente acuerdo:

Expediente 2353/2019. Consulta urbanística sobre posibilidad de modificación del PGOU en el ámbito del PECH en relación con la UE CORREDERA.

Conocida la consulta urbanística formulada por D. José y D. Francisco FIGUERA REDOLI sobre posibilidad de Modificar el Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en la zona de la C/ Corredera, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes que reviste mayoría absoluta de su composición legal, y de conformidad con los informes obrantes en el expediente, ACUERDA:

PRIMERO Y ÚNICO.- Informar favorablemente la Consulta formulada por D. José y D. Francisco FIGUERA REDOLI sobre posibilidad de Modificar el Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en la zona de la C/ Corredera, conforme a la documentación gráfica y propuesta obrante en el expediente, elaborada por los técnicos municipales, y conforme al acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural el 3 de julio de 2007, que aprobaba la propuesta municipal con la siguiente recomendación:

"Se indicará que la zona verde a urbanizar en el espacio libre de uso público discurrirá paralela a la Muralla".

En dicha modificación, a tramitar conforme a lo dispuesto en el artículo 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y con la documentación prevista en el artículo 169, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en los artículos 172 y 173 de dicho Reglamento:

a) La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento,

requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad. Esta regla contiene una excepción, que recoge el apartado 2 del artículo 172: cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

b) Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante, si bien, y como excepción: En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



1 Verificación de FIRMADO ELECTRÓNICO desde la plataforma eS@firmas. Código de Verificación: 5872000-030904-1. Figura 1 de 2



2 Verificación de FIRMADO ELECTRÓNICO desde la plataforma eS@firmas. Código de Verificación: 5872000-030904-1. Figura 2 de 2



CERTIFICACIÓN



ALFREDO SIENRA FERNÁNDEZ-VICTORIO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE ZAMORA N° 1 TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA-LA MANCHA.

CERTIFICA: Que en vista de la precedente instancia, suscrita por Angel Casareca Benítez para que le sea expedida certificación de dominio de la finca **6348 CRU: 4909000041852** de este Registro, alegando como interés legítimo el de redacción planaménto urbanístico, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción de dicha finca según resulta del Registro es como sigue:

URBANA, UNA CASA sita en casco de Zamora y en su calleja corrida denominada Corredora, al testero o final de la misma número treinta. Ocupa una superficie de cincuenta y cuatro metros cuadrados. Cuenta de planta para con portal; a su derecha sala con alacoba; a su izquierda, otra sala; cocina, corral y cuadra. Landa; derecha entranda, corral del Almacén de la Administración militar; izquierda, otro de Cayetano Alonso Vaqueiro; frente, calleja corrida denominada Corredora; y testero o fondo, con la finca registral 14844. Con Referencia Catastral: 1283307E79185000M.

SEGUNDO: La finca descrita aparece inscrita a favor de:

MARIA INMACULADA FERNÁNDEZ LORENZO, C es titular del pleno dominio de esta finca con carácter privativo, por el título de compra, según el libro 725 tomo 1 de este Registro, de fecha 04 de junio de 2004, folio 136, en virtud de la escritura otorgada en Zamora, ante DON ANTONIO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ CAIÑO, el 15 de Abril de 2004.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despachar.

NO hay documentos pendientes de despacho

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, que altere, modifique o copie el contenido de esta Certificación, quedando en firme en Zamora, once de octubre del año dos mil ochenta y cuatro.

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

Art. 275. de la Ley Hipotecaria. La Oficina de Registro de cada provincia tiene el deber de expedir y publicar en el Registro de la Propiedad, en el momento que se solicite, la certificación que se le pida. Art. 276. del Reglamento Hipotecario. La Oficina de Registro de cada provincia tiene el deber de expedir y publicar en el Registro de la Propiedad, en el momento que se solicite, la certificación que se le pida. Art. 277. del Reglamento Hipotecario. La Oficina de Registro de cada provincia tiene el deber de expedir y publicar en el Registro de la Propiedad, en el momento que se solicite, la certificación que se le pida. Art. 278. del Reglamento Hipotecario. La Oficina de Registro de cada provincia tiene el deber de expedir y publicar en el Registro de la Propiedad, en el momento que se solicite, la certificación que se le pida.



CERTIFICACIÓN



ALFREDO SIENRA FERNÁNDEZ-VICTORIO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE ZAMORA N° 1 TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA-LA MANCHA.

CERTIFICA: Que en vista de la precedente instancia, suscrita por Angel Casareca Benítez para que le sea expedida certificación de dominio de la finca **14844 CRU: 4909000102010** de este Registro, alegando como interés legítimo el de redacción planaménto urbanístico, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción de dicha finca según resulta del Registro es como sigue:

URBANA: SOLAR O CORRAL, en esta ciudad de Zamora, con forma de polígono irregular, sin entrada propia, a espaldas de la casa número quince de la calle de San Juan, que linda con el solar número cuatro del Callejón de Filas, con una superficie aproximada de **ochenta y cuatro metros cuadrados** y que linda: oeste, en línea de unos sesenta metros, con casa propiedad de Castiello Lorenzo; Este, en línea de unos seis metros, con antigua muralla; Sur, en línea de unos veinticuatro metros, con rastro de la finca matriz; y Norte, en línea de unos veinticuatro metros, con Toribio Devesa. Con Referencia Catastral número 1283307E79185000M.

SEGUNDO: La finca descrita aparece inscrita a favor de:

MARIA INMACULADA FERNÁNDEZ LORENZO, es titular del pleno dominio de esta finca con carácter privativo, por el título de compra, según el libro 725 tomo 1 de este Registro, de fecha 04 de junio de 2004, folio 136, en virtud de la escritura otorgada en Zamora, ante DON ANTONIO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ CAIÑO, el 15 de Abril de 2004.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despachar.

NO hay documentos pendientes de despacho

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, que altere, modifique o copie el contenido de esta Certificación, quedando en firme en Zamora, once de octubre del año dos mil ochenta y cuatro.

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

Art. 275. de la Ley Hipotecaria. La Oficina de Registro de cada provincia tiene el deber de expedir y publicar en el Registro de la Propiedad, en el momento que se solicite, la certificación que se le pida. Art. 276. del Reglamento Hipotecario. La Oficina de Registro de cada provincia tiene el deber de expedir y publicar en el Registro de la Propiedad, en el momento que se solicite, la certificación que se le pida. Art. 277. del Reglamento Hipotecario. La Oficina de Registro de cada provincia tiene el deber de expedir y publicar en el Registro de la Propiedad, en el momento que se solicite, la certificación que se le pida. Art. 278. del Reglamento Hipotecario. La Oficina de Registro de cada provincia tiene el deber de expedir y publicar en el Registro de la Propiedad, en el momento que se solicite, la certificación que se le pida.



CERTIFICACIÓN



CITRANUMERO

ALFREDO SIERRA FERNÁNDEZ-VICTORIO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO MUNICIPAL DE ZAMORA N.º 1 TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA-LA MANA.

CERTIFICA: que en vista de la precedente instancia, suscrita por Abel Casadeva Rodríguez con D.N.I. nº 4558 CRU, que la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Zamora nº 1 con el número de inscripción 17/02/98, alegando como interés legítimo el de redacción planimétrica urbanística, ha examinado en todo lo necesario los libros del archivo a su cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción de dicha finca según resulta del Registro es como sigue:

UBICADA: SOLAR en Zamora al sur de la población que tiene su entrada por la calle Corredora, seguía al callejón de Filatos. Hoy calle Corredora número diecisiete, que después de varias segregaciones su cabida es de 1.000 metros cuadrados y más o menos con COMENSA DECIMOS CUADROS. Situada con lindero con calle de San Mateo, con lindero con calle de San Mateo, con lindero con calle de San Mateo, con lindero con calle de San Mateo y con lindero con calle de San Mateo. **HEBENENCIA CANTARAL:** 1.893.067.731.83.001.01X

SEGUNDO: La finca así descrita aparece inscrita a favor de

FRANCISCO FIGUERA REDOLÍ, con D.N.I. nº 4558 CRU, y **JOSE FIGUERA REDOLÍ,** con D.N.I. nº 4558 CRU, titulares registrales del pleno dominio de esta finca, por **ELIDAD e IGUALDAD DE PARTES HEREDERAS** con **CARÁCTER PRIVATIVO**, por el título de herencia, según la inscripción número 3, de fecha 28 de marzo de 2001, al folio 16, del libro 159 del término municipal de Zamora, tomo 1204 del Archivo, en virtud de la escritura otorgada en Zamora, ante los CARRIOS **RODOLFA SERRANO**, con número de protocolo 577, el 15 de marzo de 2001.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despachar.

No hay documentos pendientes de despacho

Y no existiendo presentado en el libro libro documento alguno, pendiente de inscripción, que altere, modifique o escandalice el contenido de esta certificación, extiendo el presente que firma en Zamora, once de octubre del año dos mil diecinueve

APERTURAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a bases de datos informáticas para la consulta pública de datos de carácter personal, de acuerdo con el artículo 17.2 del Reglamento de Protección de Datos de carácter personal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 17/2007/98.

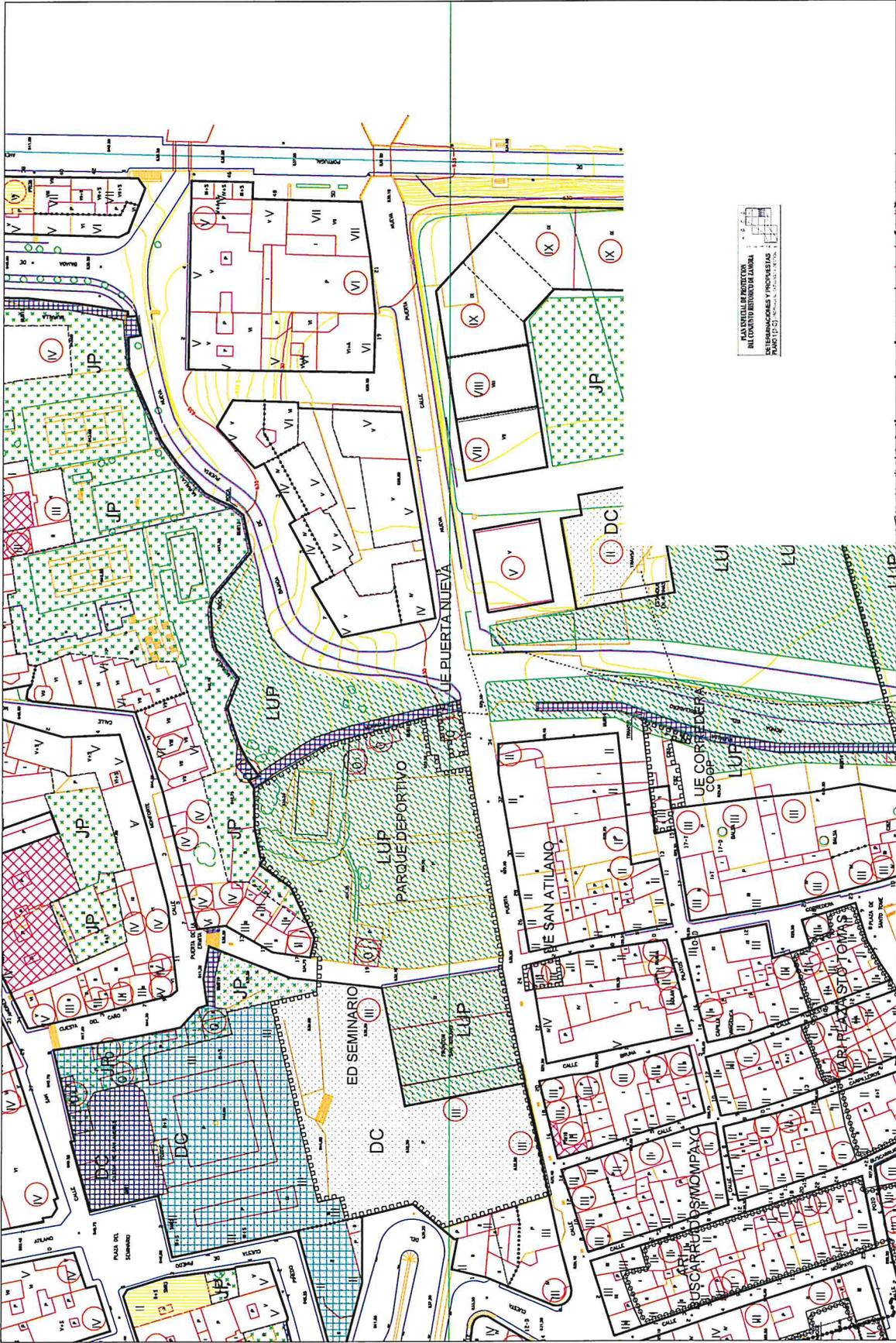
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la

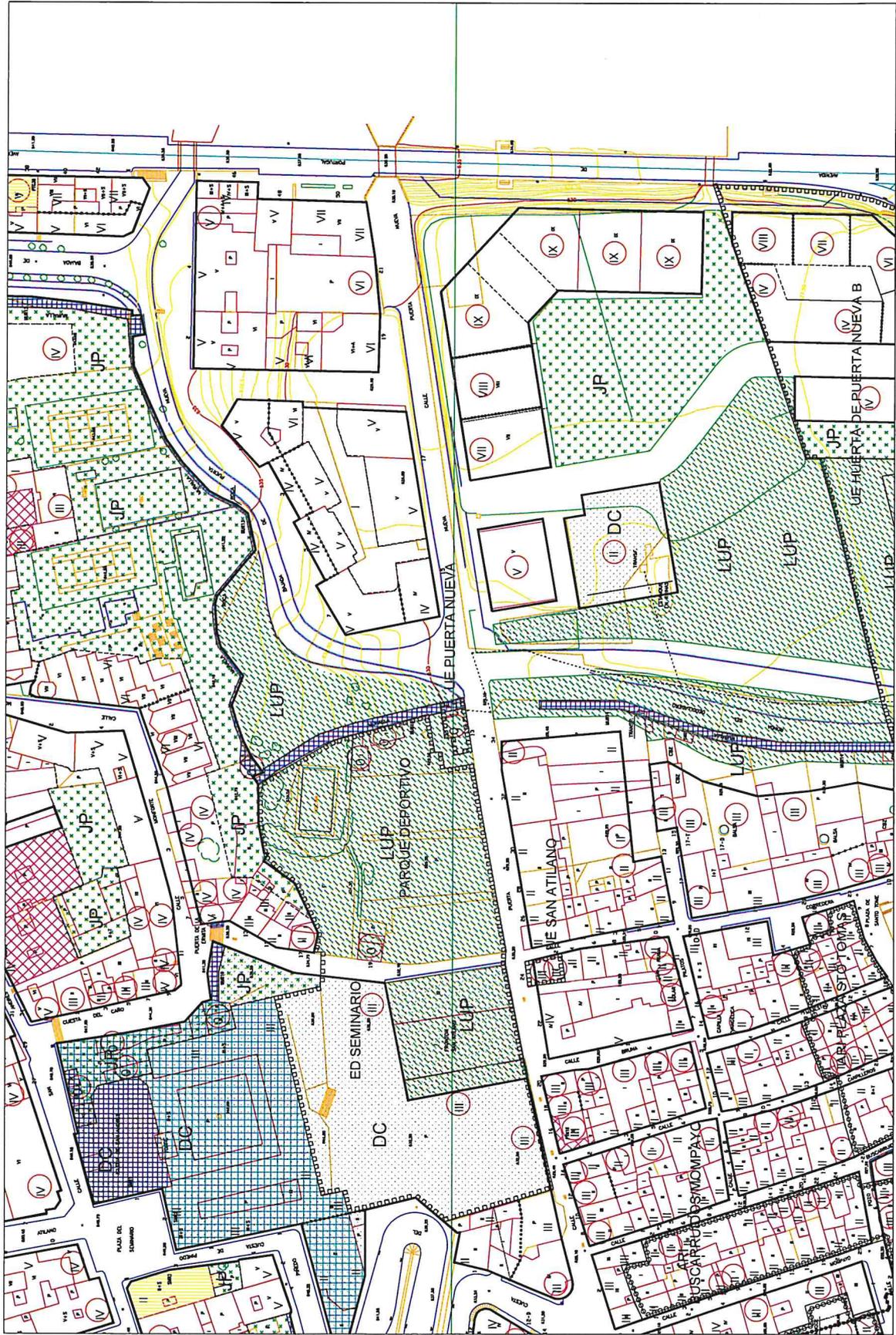
protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

I. De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida solo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

II. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Retardo e Instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro para conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación de servicios.

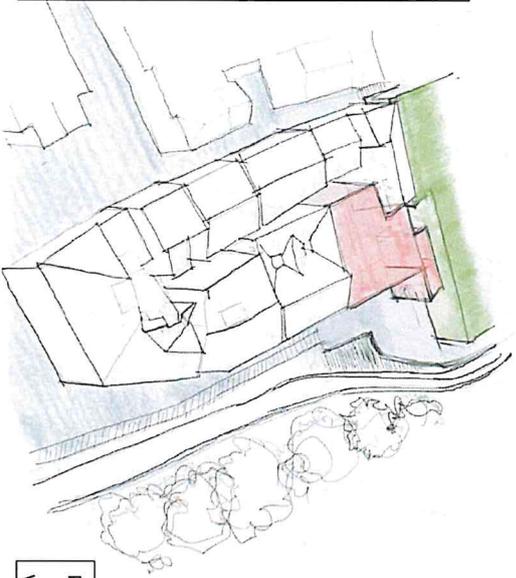
III. En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citados, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) cuando, en su perjuicio de ello, el interesado pueda presentar en cualquier momento un escrito a la dirección del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección **REGISTRAL**



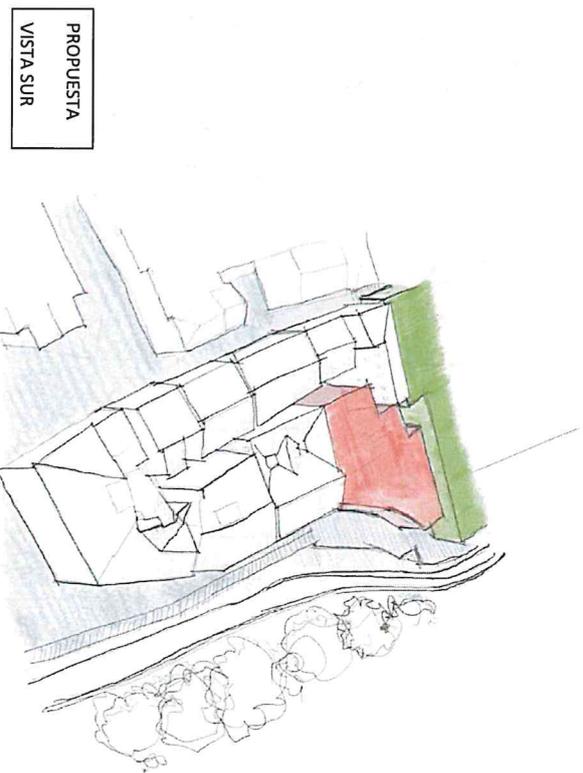


MODIFICACION PEPCHA ZAMORA : Alineación Calle María de Molina y UE Calle Corredera. Angel Casasca, Arquitecto. Octubre 2019 y Junio 2020 PROPUESTA DE MODIFICACION DE PLANEAMIENTO

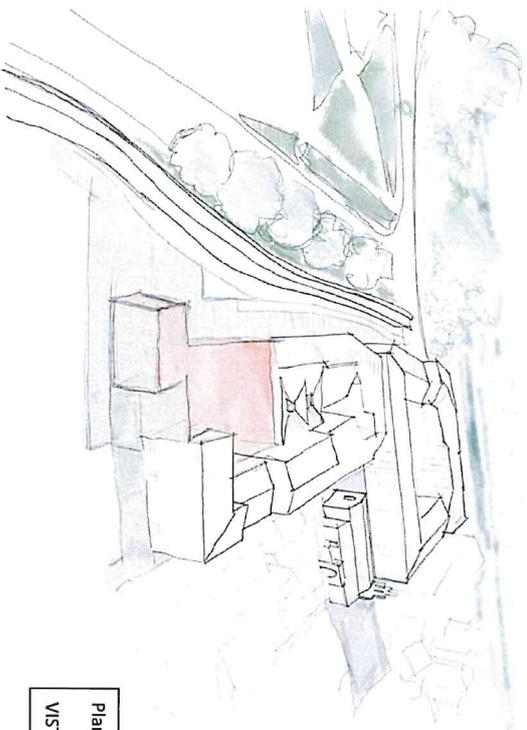
Solución Vigente :
 Con independencia de la dificultad de materialización real del planeamiento que supone la superficie de cesión en relación con la de las parcelas, el espacio que se obtiene junto a la muralla resulta ajeno al carácter lineal del elemento y a la traza del caserío que de ella se deriva



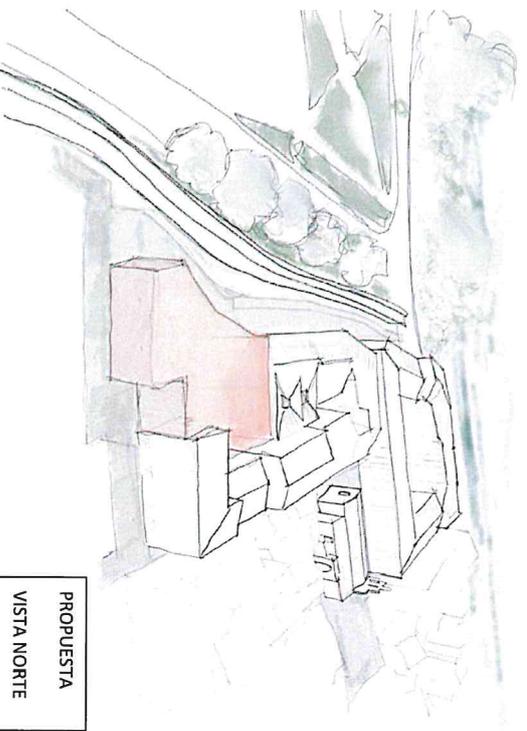
Plan VIGENTE
 VISTA SUR



PROPUESTA
 VISTA SUR



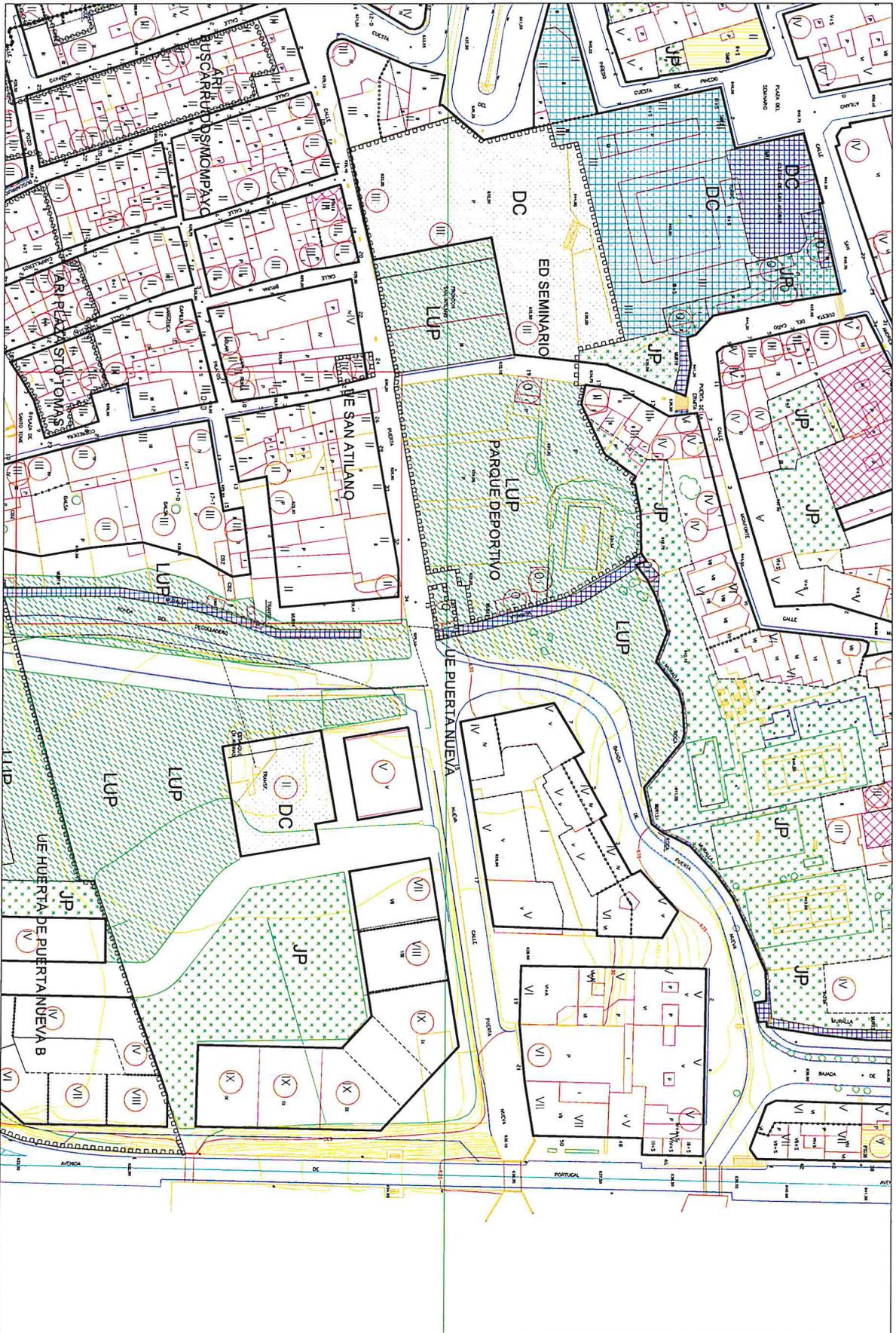
Plan VIGENTE
 VISTA NORTE



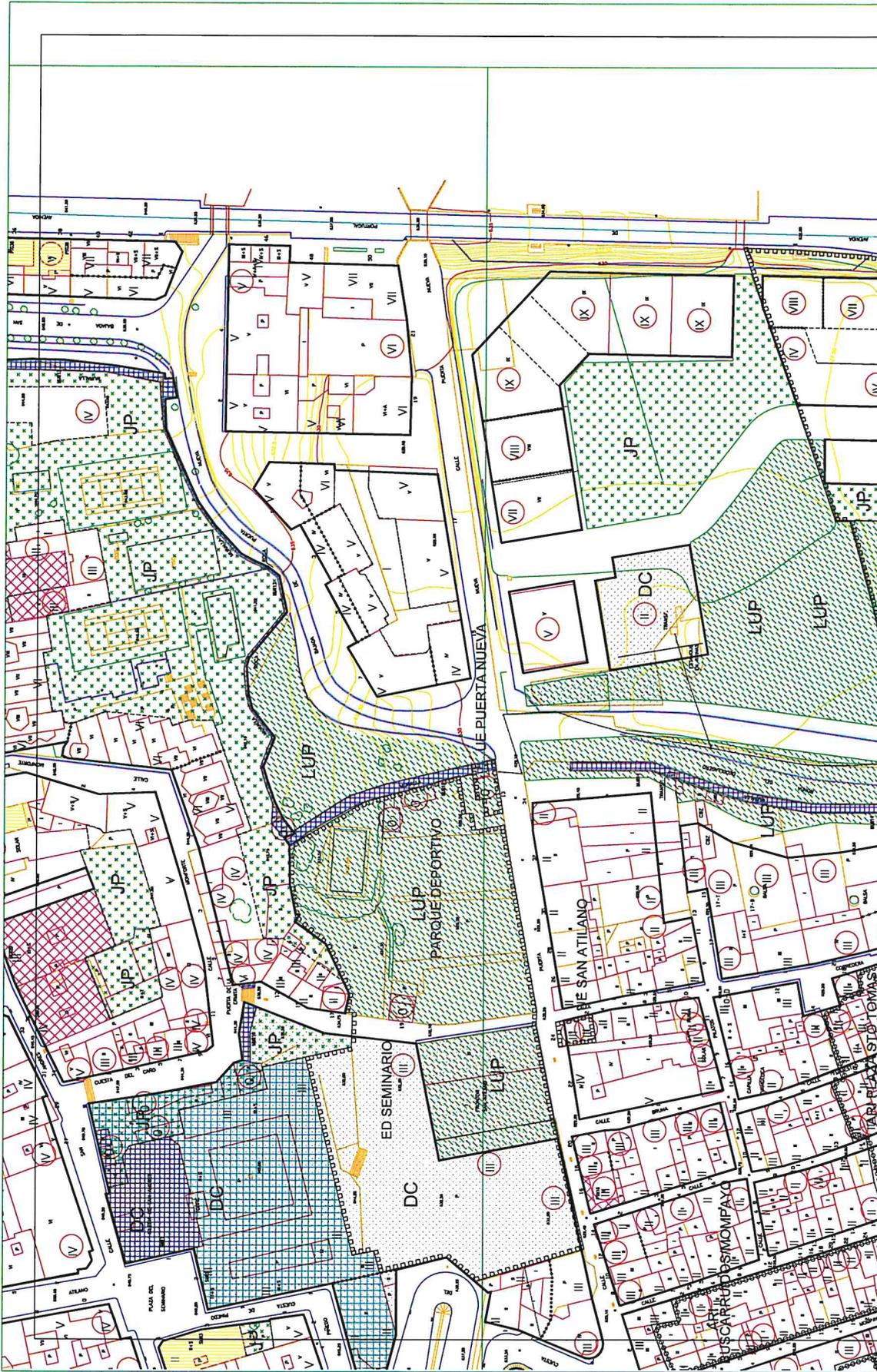
PROPUESTA
 VISTA NORTE

MODIFICACIÓN PERCHA ZAMORA : Alineación Calle María de Molina y UE Calle Corredera. Angel Casaseca, Arquitecto. Octubre 2019 y Junio 2020

Solución Propuesta :
 La alineación paralela a la cara interior de la muralla refuerza y valora el carácter de límite urbano en clara contraposición con la zona más abierta en su cara exterior. Se refuerza mediante esta solución la continuidad de las fachadas del caserío.



MODIFICACIÓN PERICHA ZAMORA : Alineación Calle María de Molina y UE Calle Corredores, Angel Casasaca, Arquitecto, Octubre 2019 y Junio 2020 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PLANTEAMIENTO



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA
 Borrador Plano a sustituir/modificar el 7 de octubre de 2019 por ILL-CANAVEA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZAMORA
JUNTA DE CASTILLA Y LEON

DIRECCION DE PROYECTOS: ASISTENCIA TECNICA: INVENTARIO: PROYECTO MUNICIPAL
 APLICATIVO: ESC. 1.500: REDACTADO POR: EJECUCION DEFINITIVA:
 PLAN M. ALIQUOTATIVO: PLAN M. ALIQUOTATIVO: PLAN M. ALIQUOTATIVO: PLAN M. ALIQUOTATIVO:

DETERMINACIONES Y PROPUUESTAS PLANO 1 (3-D) ORDENACION, CATALOGO Y GESTION

	SEPARACION DE ALTURAS
	DELIMITACION DE PLOT
	DELIMITACION DE LA SUPERFICIE DE LA EDIFICACION QUE SE PERMITE EN EL PLOT
	ALTIMETRIA DE LA EDIFICACION QUE SE PERMITE EN EL PLOT
	ESPACIO LIBRE PUBLICO
	ESPACIO LIBRE PRIVADO
	DOTACION CIUDAD (EQUIVO CERANO)
	SEPARACION DE ALTURAS
	DELIMITACION DE PLOT
	DELIMITACION DE LA SUPERFICIE DE LA EDIFICACION QUE SE PERMITE EN EL PLOT
	ALTIMETRIA DE LA EDIFICACION QUE SE PERMITE EN EL PLOT
	ESPACIO LIBRE PUBLICO
	ESPACIO LIBRE PRIVADO
	DOTACION CIUDAD (EQUIVO CERANO)

CATALOGO

NORMATIVA DE PROTECCION

MURALLA - NIVEL 1

ESPACIOS DE NIVEL 1

ESPACIOS DE NIVEL 2

ESPACIOS DE NIVEL 3

ESPACIOS DE NIVEL 4

ESPACIOS DE NIVEL 5

ESPACIOS DE NIVEL 6

ESPACIOS DE NIVEL 7

ESPACIOS DE NIVEL 8

ESPACIOS DE NIVEL 9

ESPACIOS DE NIVEL 10

ESPACIOS DE NIVEL 11

ESPACIOS DE NIVEL 12

ESPACIOS DE NIVEL 13

ESPACIOS DE NIVEL 14

ESPACIOS DE NIVEL 15

ESPACIOS DE NIVEL 16

ESPACIOS DE NIVEL 17

ESPACIOS DE NIVEL 18

ESPACIOS DE NIVEL 19

ESPACIOS DE NIVEL 20

ESPACIOS DE NIVEL 21

ESPACIOS DE NIVEL 22

ESPACIOS DE NIVEL 23

ESPACIOS DE NIVEL 24

ESPACIOS DE NIVEL 25

ESPACIOS DE NIVEL 26

ESPACIOS DE NIVEL 27

ESPACIOS DE NIVEL 28

ESPACIOS DE NIVEL 29

ESPACIOS DE NIVEL 30

ESPACIOS DE NIVEL 31

ESPACIOS DE NIVEL 32

ESPACIOS DE NIVEL 33

ESPACIOS DE NIVEL 34

ESPACIOS DE NIVEL 35

ESPACIOS DE NIVEL 36

ESPACIOS DE NIVEL 37

ESPACIOS DE NIVEL 38

ESPACIOS DE NIVEL 39

ESPACIOS DE NIVEL 40

ESPACIOS DE NIVEL 41

ESPACIOS DE NIVEL 42

ESPACIOS DE NIVEL 43

ESPACIOS DE NIVEL 44

ESPACIOS DE NIVEL 45

ESPACIOS DE NIVEL 46

ESPACIOS DE NIVEL 47

ESPACIOS DE NIVEL 48

ESPACIOS DE NIVEL 49

ESPACIOS DE NIVEL 50

ESPACIOS DE NIVEL 51

ESPACIOS DE NIVEL 52

ESPACIOS DE NIVEL 53

ESPACIOS DE NIVEL 54

ESPACIOS DE NIVEL 55

ESPACIOS DE NIVEL 56

ESPACIOS DE NIVEL 57

ESPACIOS DE NIVEL 58

ESPACIOS DE NIVEL 59

ESPACIOS DE NIVEL 60

ESPACIOS DE NIVEL 61

ESPACIOS DE NIVEL 62

ESPACIOS DE NIVEL 63

ESPACIOS DE NIVEL 64

ESPACIOS DE NIVEL 65

ESPACIOS DE NIVEL 66

ESPACIOS DE NIVEL 67

ESPACIOS DE NIVEL 68

ESPACIOS DE NIVEL 69

ESPACIOS DE NIVEL 70

ESPACIOS DE NIVEL 71

ESPACIOS DE NIVEL 72

ESPACIOS DE NIVEL 73

ESPACIOS DE NIVEL 74

ESPACIOS DE NIVEL 75

ESPACIOS DE NIVEL 76

ESPACIOS DE NIVEL 77

ESPACIOS DE NIVEL 78

ESPACIOS DE NIVEL 79

ESPACIOS DE NIVEL 80

ESPACIOS DE NIVEL 81

ESPACIOS DE NIVEL 82

ESPACIOS DE NIVEL 83

ESPACIOS DE NIVEL 84

ESPACIOS DE NIVEL 85

ESPACIOS DE NIVEL 86

ESPACIOS DE NIVEL 87

ESPACIOS DE NIVEL 88

ESPACIOS DE NIVEL 89

ESPACIOS DE NIVEL 90

ESPACIOS DE NIVEL 91

ESPACIOS DE NIVEL 92

ESPACIOS DE NIVEL 93

ESPACIOS DE NIVEL 94

ESPACIOS DE NIVEL 95

ESPACIOS DE NIVEL 96

ESPACIOS DE NIVEL 97

ESPACIOS DE NIVEL 98

ESPACIOS DE NIVEL 99

ESPACIOS DE NIVEL 100