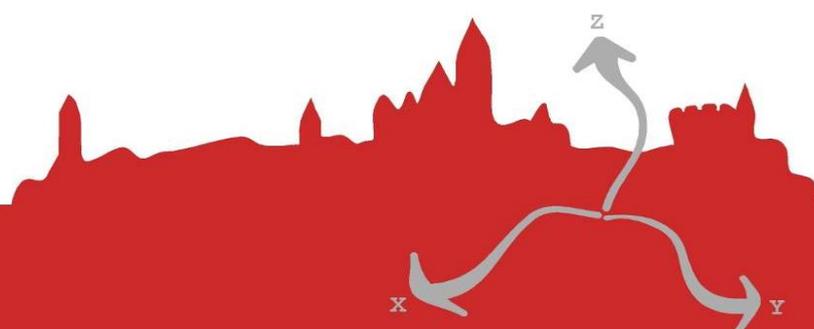


MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

MUSEO DE SEMANA SANTA DE ZAMORA



**MODIFICACIÓN DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ZAMORA EN EL
ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE
PROTECCIÓN DEL CONJUNTO
HISTÓRICO
MUSEO DE SEMANA SANTA DE ZAMORA**

 **cotesa**
ENERO 2019

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EQUIPO REDACTOR.

El promotor de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora es la Junta Pro Semana Santa de Zamora.

El equipo redactor es la empresa COTESA, con sede en el Parque Tecnológico de Boecillo, C/ Louis Proust nº17, CIF: A47461066, firmando en representación de ésta la técnico Dña. Amparo Pascual Mínguez, Arquitecta, colegiada nº 2390 en el Colegio oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACyLE).

En Boecillo, a 14 de enero de 2019



Fdo. Amparo Pascual Mínguez

ÍNDICE

A. MEMORIA VINCULANTE	5
1. ANTECEDENTES	6
1.1. NECESIDADES DEL MUSEO DE SEMANA SANTA DE ZAMORA.....	6
1.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN	9
2. INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN	10
3. ÁMBITO, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN	10
3.1. ÁMBITO SOBRE EL QUE SE PRETENDE UBICAR EL NUEVO MUSEO	10
3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN.....	12
3.2.1. Modificación de la calificación urbanística.....	13
3.2.2. Incorporación al Sistema General EQ-2 Museo de la Semana Santa	13
3.2.3. Permitir la ejecución de retranqueos respecto de la alineación exterior a la Plaza Santa María la Nueva	13
3.2.4. Modificar las alturas previstas en el PEPCH para posibilitar la implantación de un nuevo Museo de Semana Santa	14
3.3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.....	15
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	16
4.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	16
4.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA	23
4.2.1. Ámbito de la modificación.....	23
4.2.2. Modificación del plano O3.24 Ordenación detallada del PGOU	25
4.2.3. Modificación del Anexo 3 de la Memoria Vinculante del Plan General de Ordenación Urbana	26
4.2.4. Modificación del plano nº. 1. “Ordenación, Catálogo y Gestión” del PEPCH (Hojas 3-B y 4B).....	27
4.2.5. Modificación de la ficha de catálogo.....	30
4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO	32
4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 173 DEL RUCYL	35
4.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN.....	36
4.5.1. Justificación de la excepcionalidad de la agregación parcelaria.....	36
4.5.2. Justificación de la excepcionalidad del aumento de volumen.....	41
4.5.3. Justificación de la excepcionalidad del retranqueo propuesto.....	52
5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	61
5.1. IMPACTO DEL AUMENTO DE VOLUMEN SOBRE EL ENTORNO	61
5.2. IMPACTO DE LOS RETRANQUEOS SORRE EL ENTORNO	62
5.3. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN	62
6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN	64
7. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE	64
8. DESARROLLO PREVISIBLE DE LOS CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN	65
9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	65
9.1. CÁLCULO DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO DERIVADO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	67
10. PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS	70

11. RESUMEN EJECUTIVO	71
11.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN	71
11.2. DELIMITACIÓN Y ALCANCE DE LAS ALTERACIONES	73
11.3. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	78

A. MEMORIA VINCULANTE

1. ANTECEDENTES

1.1. NECESIDADES DEL MUSEO DE SEMANA SANTA DE ZAMORA

El Museo de Semana Santa de Zamora, ubicado en la Plaza Santa María la Nueva, se construyó en el año 1964 con proyecto del arquitecto Salvador Álvarez Prado con el objetivo de reunir, conservar y difundir los grupos escultóricos que desfilan en las diferentes procesiones de la Semana Santa de Zamora.

Desde un principio se tuvo conciencia de que el edificio era muy ajustado en dimensiones al uso que se le quería dar, pero en ese momento era una notable mejora ya que hasta entonces los pasos se encontraban almacenados en paneras. Con esta percepción del espacio limitado, en 1972 la Junta Pro Semana Santa adquirió un local anexo y en 1990 otros dos solares que son utilizados para ampliar el espacio de exposición.

No obstante, el Museo es uno de los edificios más emblemáticos de la ciudad, siendo el epicentro de la Semana Santa de Zamora (declarada de interés turístico internacional en el año 1986), expresión cultural de origen religioso que ha evolucionado convirtiéndose en una manifestación religiosa, artística, social, cultural y antropológica, signo de identidad de una comunidad.

Actualmente, pasados más de cincuenta años de la apertura, el Museo ha incorporado grupos escultóricos y ha implementado la visita con exposiciones íntimamente ligadas a la exposición: textiles, orfebrería, cartelería, etc. por lo que **definitivamente se ha quedado pequeño para albergar todas las obras y sus instalaciones no cumplen las condiciones técnicas y expositivas que requiere un museo de estas características y cuya función es poner en valor un bien patrimonial de la trascendencia de la Semana Santa Zamorana, con el riesgo de llegar a afectar a la conservación de las piezas.**

La Semana Santa de Zamora cuenta con declaración como Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial con la denominación de *La Pasión Zamorana: ritos, esencia y territorio*. La propia declaración del BIC señala al Museo de la Semana Santa como elemento fundamental del contexto espacial en el que se enmarca esta manifestación y, por tanto, **parte inherente a ella y pieza fundamental en su lectura e interpretación:**

*El conjunto histórico de la Ciudad de Zamora se convierte en elemento inherente a esta expresión cultural, en escenario y marco singular para esta representación, que no podría comprenderse sin el urbanismo y arquitectura de la ciudad. La estética de la Pasión Zamorana encuentra en la arquitectura de la ciudad el escenario idóneo para su puesta en escena. El trazado urbano de Zamora, con sus calles y plazas, sus construcciones históricas y el conjunto de iglesias románicas que conserva, conforman el decorado perfecto para esta representación, en la que los propios habitantes de la ciudad, junto con los visitantes, son los espectadores, actores y figurantes en este singular y relevante hecho cultural. **Los recorridos, los lugares de culto o el Museo de Semana Santa, son el contexto espacial en el que se desarrolla la Pasión Zamorana, en el que se incardina la esencia, el espíritu y religiosidad de sus gentes, clave para la lectura e interpretación de la celebración.***

*Entre los espacios urbanos especialmente vinculados a la Pasión Zamorana, destaca la Plaza Mayor, donde se celebran la mayoría de los actos institucionales, así como la plaza de la Catedral, que recoge la salida y llegada de varias procesiones y por supuesto **el Museo de Semana Santa, enclave principal de muchos de los recorridos.***

Atendiendo a esta circunstancia el alcance y trascendencia del Museo de la Semana Santa no se limita a su condición edificación para el almacenamiento, conservación y simple muestrario de los pasos procesionales, sino que es mucho mayor, constituyéndose en **elemento clave tanto desde el punto de vista espacial como en instrumento fundamental para la salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial que es la Semana Santa Zamorana.**

La salvaguarda, conforme a la Convención de la UNESCO, implica no solo la conservación y preservación de los bienes, sino también su documentación, investigación, transmisión, revitalización, protección, valorización y promoción, todos ellos aspectos que, ante el reducido espacio y riqueza espacial disponible en el actual museo, se ven muy limitados.



Vista interior del actual Museo de la Semana Santa. (Fuente: zamora24horas.com)

En este contexto la Junta Pro Semana Santa, titular y gestora del Museo, ha redactado un **Plan Museológico** y un **anteproyecto museográfico** que, **atendiendo a los requisitos de salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial establecidos por la UNESCO, tiene como objetivo la interpretación global de esta expresión cultural**, planteando cuáles fueron los orígenes, los antiguos y nuevos ritos, la explicación del suceso, el nacimiento y evolución de las hermandades y cofradías o la experiencia sensorial de visitar la ciudad durante los días de la pasión.

Todo ello conduce a la **necesidad de ampliar las dimensiones del actual Museo de Semana Santa de Zamora, tanto en superficie como en altura**, con el objeto de acoger los conjuntos expositivos en las adecuadas condiciones tanto de espacio, como desde el punto de vista del **nuevo discurso expositivo, en el que se prevé su contemplación desde nuevas visiones, perspectivas, recorridos y espacios de contextualización específicos que permitan una interpretación integral de esta expresión cultural**.

Así mismo, con la ampliación, se **pretende dotar al Museo de nuevos espacios** (sala de conferencias, biblioteca, etc.) que permitan el desarrollo de nuevas actividades culturales y **convertir al museo en un centro de referencia para el estudio, documentación, investigación y difusión de la Semana Santa zamorana**.

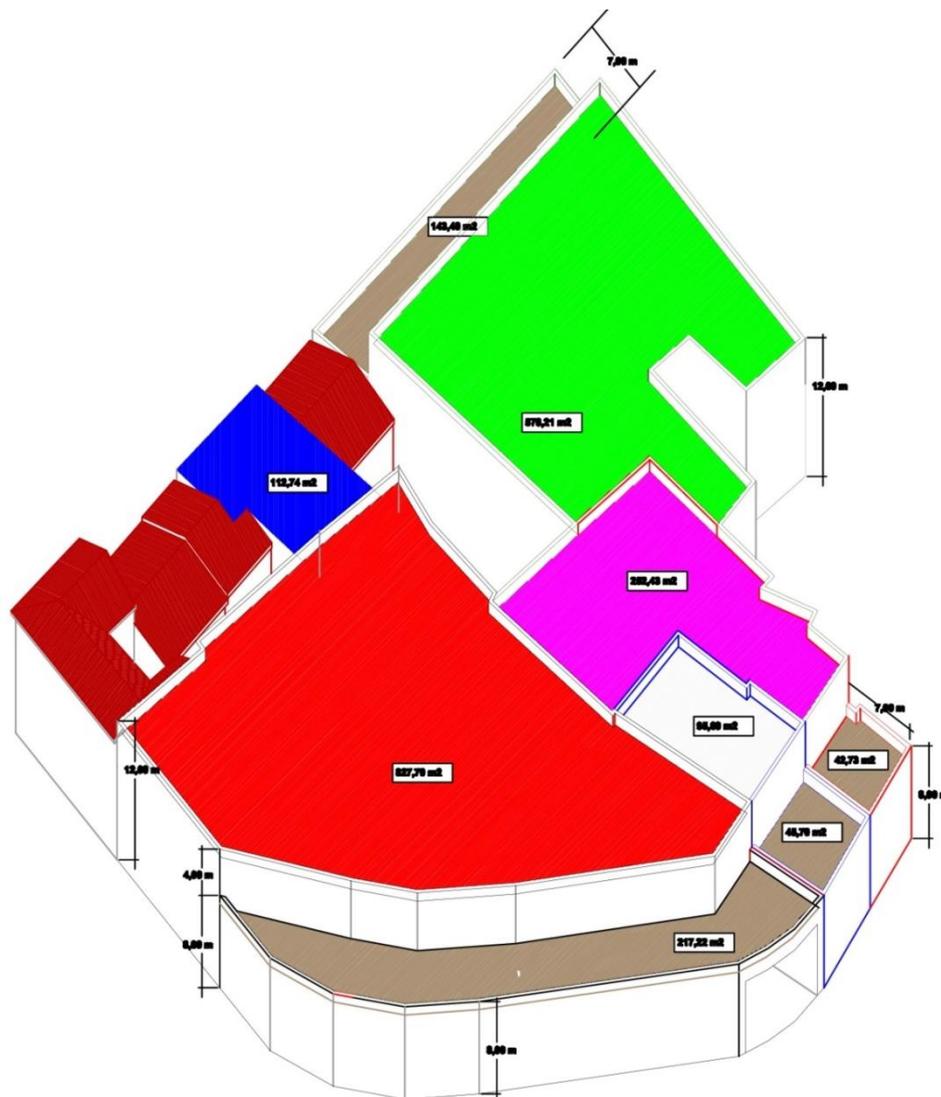
La ampliación del Museo constituye también una oportunidad para **mejorar las condiciones de integración del edificio en el entorno en que se ubica**, a través de una definición volumétrica y un uso de materiales más acorde a las características del Conjunto Histórico de Zamora, así como para **dotar de mayor relevancia y significación al nuevo edificio, de manera consecuente con el papel que la propia declaración del BIC de carácter inmaterial, La Pasión Zamorana: Rito, esencia y tradición, otorga al Museo**.

En base a estas premisas, la Junta Pro Semana Santa de Zamora redactó un Informe sobre el estado actual del Museo de Semana Santa de Zamora y su justificación para un futuro proyecto, que plantea un **incremento de la volumetría del edificio que albergará el nuevo museo**, ya que se estima necesario ejecutar un edificio más alto, de 12 metros de altura frente a los 8 metros del actual museo para poder albergar los pasos procesionales de una forma acorde a la relevancia de la Pasión Zamorana en tanto en cuanto **Bien de Interés Cultural declarado, del que el propio Museo es parte inherente, a los criterios y requisitos de salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial y al nuevo plan museológico**.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

El Museo se localiza en el entorno de protección de la Iglesia de Santa María la Nueva, declarada BIC con categoría de Monumento el 14 de abril de 1945, por lo que este informe se remitió a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora, competente para asesorar a instituciones y particulares respecto de los bienes que integran el Patrimonio Cultural de Castilla y León, contestando con fecha de 12 de abril de 2018.

En este informe, se establecía la necesidad de **desarrollar el incremento de volumen propuesto de una forma más articulada, por medio de retranqueos del volumen de 12 m. respecto de la alineación oficial, donde se mantendría una altura de 8 m. similar a la existente en la actualidad, con objeto de matizar el impacto del incremento de volumen sobre su entorno inmediato.**



PLANTA ALTA AMPLIACION.
CON RETRANQUEOS MARCADOS A 7m 1.789,04 m²

Planimetría que adjunta el acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora

El informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora por otro lado indica que **“se considera aceptable la propuesta realizada, que implica una modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora, al plantear una modificación de alturas; la cual no entra dentro de los parámetros cuya aplicación, “de manera excepcional, no se encuentra contemplada” por el artículo 4.1 del Título IV Normativa de adecuación ambiental.”**

1.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

Según lo expuesto en el apartado anterior, es necesario realizar una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora en (PEPCH) para poder ampliar el museo de Semana Santa de Zamora.

El marco normativo de la modificación es el siguiente:

- Legislación urbanística:
 - Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones.
 - Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y sus modificaciones.
- Normativa Sectorial:
 - Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y Reglamento que la desarrolla.
 - Ley 9/2006 de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.
- Planeamiento urbanístico vigente:
 - Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora para su adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCYL 21/07/2011).
 - Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora (BOCYL 02/06/2000).
 - Resto de modificaciones y planeamiento de desarrollo de Zamora.

2. INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento se redacta por iniciativa de la Junta Pro Semana Santa ante la **necesidad de modificar el PGOU en el ámbito del PEPCH para dar cabida a un nuevo Museo de Semana Santa con el objetivo último de garantizar la salvaguarda del Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial La Pasión Zamorana: Rito, esencia y territorio, del que el Museo es parte inherente y pieza clave, siendo su renovación una oportunidad aumentando la vitalidad del Conjunto Histórico gracias al mantenimiento del uso y una mejora en la relación con el entorno urbano con una arquitectura mejor integrada que la actual**

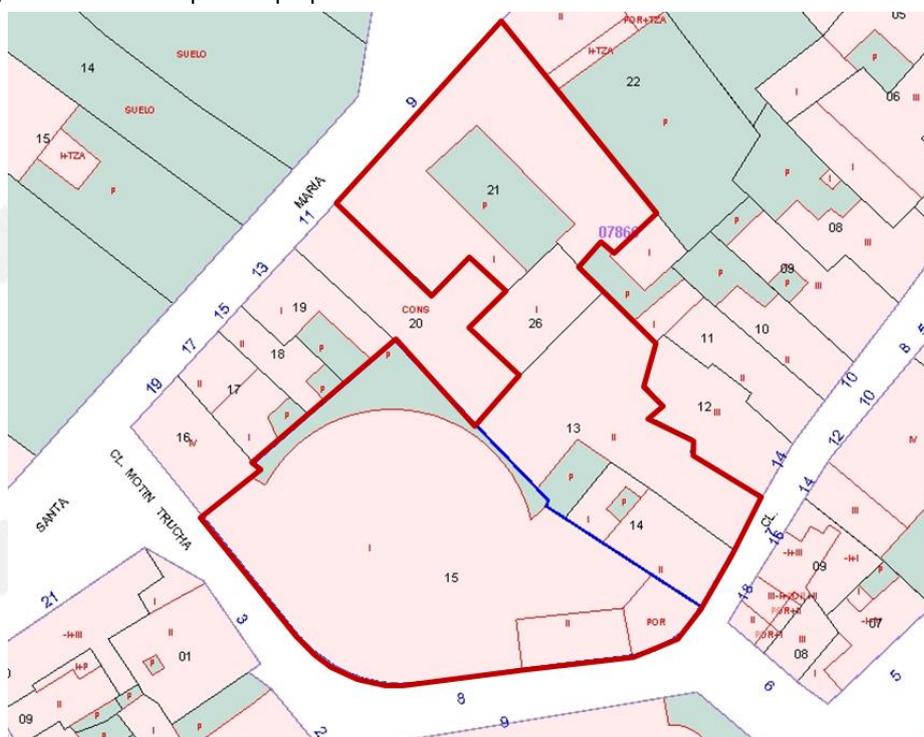
Es necesario modificar los parámetros urbanísticos que definen la ordenación del ámbito del actual museo y su ampliación, de tal manera que permitan desarrollar el programa arquitectónico derivado del **nuevo Plan Museológico y anteproyecto museográfico del Museo que responden a los requisitos de salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial y que incluyen no solo la conservación y preservación del bien, sino también su documentación, investigación, transmisión, revitalización, protección, valorización y promoción, tal y como se justifica en el apartado 1.- ANTECEDENTES de la presente Memoria Vinculante.**

La presente modificación **responde también a las indicaciones del acuerdo emitido por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora** ante la consulta efectuada por la Junta Pro Semana Santa para la ampliación del Museo, garantizando que la nueva volumetría tenga como máxima prioridad la conservación y protección del Conjunto Histórico declarado.

3. ÁMBITO, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN

3.1. ÁMBITO SOBRE EL QUE SE PRETENDE UBICAR EL NUEVO MUSEO

El ámbito sobre el que se pretende ubicar el nuevo museo comprende la parcela donde se ubica actualmente el mismo, y solares anexos que son propiedad de la Junta Pro Semana Santa.



Delimitación del ámbito sobre la imagen del Catastro

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Los solares presentan una superficie total, según catastro, de 2.174 m² y está compuesto por los siguientes inmuebles:

- Plaza Santa María la Nueva, nº8 (Ref. Catastral: 0786615TL7908N), actual Museo de Semana Santa.

PARCELA CATASTRAL 0786615TL7908N

Croquis	Fotografía fachada	Parcela construida sin división horizontal PZ SANTA MARIA LA NUEVA 8 ZAMORA (ZAMORA) 1.067 m ²
---------	--------------------	--

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES ⓘ

0786615TL7908N0001L3 PZ SANTA MARIA LA NUEVA 8
Cultural | 1.014 m² | 100,00% | 1962

- Inmueble Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº18 (0786614TL7908N)

PARCELA CATASTRAL 0786614TL7908N

Croquis	Fotografía fachada	Parcela construida sin división horizontal CL OREJONES 18 ZAMORA (ZAMORA) 126 m ²
---------	--------------------	---

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES ⓘ

0786614TL7908N0001P3 CL OREJONES 18
Residencial | 204 m² | 100,00% | 1900

- Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº16 (0786613TL7908N), oficinas y salas de reunión pertenecientes al actual Museo.

PARCELA CATASTRAL 0786613TL7908N

Croquis	Fotografía fachada	Parcela construida sin división horizontal CL OREJONES 16 ZAMORA (ZAMORA) 353 m ²
---------	--------------------	---

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES ⓘ

0786613TL7908N0001Q3 CL OREJONES 16
Residencial | 524 m² | 100,00% | 1900

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

- Inmueble Ronda Santa María la Nueva nº9 (0786621TL7908N)

PARCELA CATASTRAL 0786621TL7908N

Croquis	Fotografía fachada	Parcela construida sin división horizontal RD SANTA MARIA LA NUEVA 9 ZAMORA (ZAMORA) 532 m ²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES ⓘ

0786621TL7908N0001MJ RD SANTA MARIA LA NUEVA 9
Industrial | 541 m² | 100,00% | 1900

- Inmueble Ronda de Santa María la Nueva nº9 (0786626TL7908N), edificación “Antigua Panera”.

PARCELA CATASTRAL 0786626TL7908N

Croquis	Fotografía fachada	Parcela construida sin división horizontal RD SANTA MARIA LA NUEVA 9 ZAMORA (ZAMORA) 96 m ²
	 FOTOGRAFÍA NO DISPONIBLE	

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES ⓘ

0786626TL7908N0001XJ RD SANTA MARIA LA NUEVA 9
Almacén-Estacionamiento | 96 m² | 100,00% | 1900

3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación de Planeamiento tiene los siguientes objetivos:

- **Modificar la calificación urbanística de las parcelas que se incorporan al Museo con objeto de adscribirlas a la ordenanza Dotaciones Comunitarias (EQ)** de acuerdo al uso final al que se destinan (Museo).
- **Incorporar las nuevas parcelas al Sistema General EQ-2 Museo de Semana Santa.**
- **Permitir la ejecución de retranqueos respecto de la alineación exterior** definida en el PEPCH en el frente a la Plaza Santa María la Nueva, con objeto de:
 - **Mejorar la integración** del nuevo edificio en su entorno y, especialmente, en relación con el BIC Iglesia de Santa María la Nueva.
 - Definir una nueva posición de los **planos de fachada más acordes al trazado quebrado propio del Conjunto Histórico de Zamora**, corrigiendo la forma curva adoptada de manera circunstancial en la construcción del actual museo en 1962.
- **Modificar las alturas previstas en el PEPCH para posibilitar la implantación de un nuevo Museo de Semana Santa** conforme a las necesidades museográficas y expositivas descritas en el apartado 1.- ANTECEDENTES de la presente Memoria Vinculante.

3.2.1. Modificación de la calificación urbanística

Las parcelas que se van a incorporar al Museo (parcelas con referencia catastral número 0786614TL7908N, 0786613TL7908N, 0786621TL7908N y 0786626TL7908N) tienen asignada, actualmente, la ordenanza Casco Antiguo.

Si bien esta ordenanza contempla, entre sus usos compatibles, el uso Socio-cultural en Categorías I y II y situaciones A2 y B, es razonable **asignar a las parcelas que se incorporan al museo la misma calificación urbanística de Dotaciones Comunitarias (EQ)**, con el objeto de homogeneizar las condiciones de uso y edificación de manera acorde al uso final al que se destinan.

3.2.2. Incorporación al Sistema General EQ-2 Museo de la Semana Santa

El actual Museo de la Semana Santa tiene consideración de Sistema General por el PGOU de Zamora. De manera consecuente con el cambio de calificación de las parcelas que se incorporan al museo (parcelas con referencia catastral número 0786614TL7908N, 0786613TL7908N, 0786621TL7908N y 0786626TL7908N), **se amplía el Sistema General EQ-2 Museo de la Semana Santa**, incrementando su superficie desde los 975 m² actuales hasta los 2.174,00 m².

3.2.3. Permitir la ejecución de retranqueos respecto de la alineación exterior a la Plaza Santa María la Nueva

El Artículo 182 del PGOU, que regula la Ocupación de la edificación y situación en la parcela para las parcelas adscritas a la Ordenanza Dotaciones Comunitarias, indica que

Artículo 182.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

En las parcelas situadas en el Conjunto Histórico, la posición de la edificación estará regulada por las mismas condiciones de situación de ordenanza de aplicación en la zona en la que se localice la dotación comunitaria.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora establece, en su artículo 3.10 la regulación de las alineaciones exteriores e interiores de la edificación:

Art. 3.10. REGULACIÓN DE ALINEACIONES EXTERIORES E INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN.

- 1. El Plan Especial mantiene las alineaciones de fachada de la edificación salvo en los casos expresamente señalados en el plano nº. 1: "Ordenación, Catálogo y Gestión".**
- 2. El Plan Especial recoge del P.G.O. las alineaciones y calificación del espacio interior, ampliándolo a otras manzanas, a cuyo espacio interior, ya sea J.P. o edificable, será de aplicación lo estipulado en las Normas Urbanísticas del Plan General sobre usos, ocupación y altura edificatoria.*
- 3. Se considerarán modificadas las alineaciones establecidas por el Plan Especial, cuando se produzcan hallazgos arqueológicos que así lo requieran para su debida conservación.*

Así mismo, el artículo 3.11 establece la regulación de los retranqueos:

Art. 3.11. REGULACIÓN DE LOS RETRANQUEOS.

- 1. En alineaciones de calles no se permiten más retranqueos que los señalados en Planos.** La altura reguladora se aplicará en un fondo mínimo de 8 m. a partir de la alineación exterior, o a la totalidad de la parcela si su fondo fuera menor.
- 2. En patios de manzana se permiten retranqueos, siempre que no generen espacios cuyo ancho sea inferior al fondo, cuando sobre ellos recaigan huecos de luces de habitaciones vivideras.*

Por tanto, el PEPCH establece como obligatoria la alineación exterior definida en el planeamiento, no permitiendo más retranqueos que los señalados en los planos.

Sin embargo, la actual alineación a la Plaza Santa María la Nueva de la parcela del Museo (parcela referencia catastral número 0786615TL7908N) presenta una forma curva poco acorde a las características propias del Conjunto Histórico de Zamora, definido por trazados de líneas rectas que forman quiebros angulares.

Esta alineación no tiene ningún carácter histórico y su aparición es completamente circunstancial, derivada del proceso de aprobación del proyecto del Museo en el año 1962.

Atendiendo a estas circunstancias cabe considerar que el **planeamiento urbanístico permita el retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial, estableciendo nuevas alineaciones interiores** que definan un trazado quebrado más propio del Conjunto Histórico de Zamora.

Así mismo, los nuevos planos de fachada definidos **permitirán recuperar, en cierta medida, el espacio abierto existente históricamente en la zona posterior de la Iglesia de Santa María la Nueva, mejorando la integración del edificio del Museo y mejorando el entorno del BIC Iglesia de Santa María la Nueva.**

Los retranqueos previstos también permitirán una **relación más articulada entre los diferentes cuerpos del nuevo museo, matizando el volumen previsto y estableciendo un diálogo con las formas de la Iglesia de Santa María.**

El Museo, en tanto en cuanto parte inherente a la declaración de la Semana Santa Zamorana como Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial, es un elemento principal, enclave destacado y telón de fondo de muchos de los recorridos, por lo que **cabe reconocer su singularidad, ya recogida en la propia consideración del Museo como Sistema General, pero también desde el punto de vista formal y espacial.**

3.2.4. Modificar las alturas previstas en el PEPCH para posibilitar la implantación de un nuevo Museo de Semana Santa

La presente Modificación de Planeamiento tiene también como objeto **la modificación de las alturas para posibilitar la implantación del nuevo Museo de Semana Santa de Zamora, de acuerdo a las necesidades expresadas** en el apartado 1.-*ANTECEDENTES*, acogiendo los conjuntos procesionales en las adecuadas condiciones tanto de espacio como desde el punto de vista del nuevo discurso expositivo, en el que se prevé su contemplación desde **nuevas visiones, perspectivas, recorridos y espacios de contextualización específicos que permitan una interpretación integral de esta expresión cultural.**

Dicha modificación de alturas para edificaciones singulares no se encuentra recogida en el artículo 4.1. del Título IV. Normativa de adecuación ambiental, del PEPCH:

“Art. 4.1. COMPOSICION DE FACHADAS Y CUBIERTAS.

1. La composición de fachadas se regula mediante una serie de parámetros relativos a los siguientes elementos compositivos:

- 1. Ejes de la composición.*
- 2. Huecos de fachada*
- 3. Composición en planta baja*
- 4. Cuerpos salientes.*
- 5. Elementos salientes.*
- 6. Cubierta.*
- 7. Materiales y color.*

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO**

2. Para cada uno de estos elementos compositivos, los parámetros varían según el Área Homogénea de que se trate, y en ocasiones también para las subáreas, tal y como se señala en el articulado a continuación.

Estas reglas compositivas no serán de aplicación obligatoria en las restauraciones de edificios incluidos en catálogo como monumentales, singulares, o de arquitectura notable (Niveles de Protección 1, 2 y 3), con fachadas de obligada conservación o mantenimiento de su composición original, ni a los edificios de nueva planta destinados a equipamiento, en usos no residenciales, cuando sean de propiedad pública y uso público, o bien, de propiedad privada destinada a usos de interés público y social, los cuales, no obstante, quedan sometidos a las restantes regulaciones del Plan y sus Ordenanzas, requiriendo los edificios de nueva planta exentos de esta normativa informe de la Comisión Territorial de Patrimonio.

Con independencia de los parámetros que se señalan a continuación para cada área de homogeneidad tipológica, habrán de tenerse en cuenta las premisas que impone cada uno de los entornos en que han de situarse las intervenciones, se trate de rehabilitaciones o edificaciones de nueva planta.

A estos efectos se divide el ámbito del Plan en tres Áreas de Homogeneidad Tipológica (A.H.T.).

(...)"

Por otro lado según el Artículo 27. Determinación de las alturas máximas de la edificación, del PGOU, en el ámbito del PEPCH se estará a la regulación específica recogida en las Ordenanzas y el Catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos del Plan Especial del Conjunto Histórico.

"Artículo 27.- Determinación de las alturas máximas de la edificación

1) Altura máxima de la edificación (h)

Es la distancia vertical medida en el plano de fachada desde la rasante de la edificación hasta el punto (A) resultante de la aplicación de la siguiente fórmula:

a) **Ámbito de aplicación del P.E.P.C.H.: se estará a la regulación específica recogida en las Ordenanzas y en el Catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos del Plan Especial del Conjunto Histórico.**

(...)"

3.3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

Aunque esta modificación de planeamiento afecta a la regulación definida en el ámbito PEPCH de Zamora, **se tramita como una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora** puesto que el PGOU vigente incorpora todas las determinaciones del PEPCH, tanto de ordenación general como de ordenación detallada, a su contenido por lo que cualquier modificación que se plantee dentro del ámbito PEPCH es una modificación del PGOU, aunque su ámbito sea la modificación de una ordenación detallada (Apartado 3, Capítulo 3ªB de la Memoria Vinculante del PGOU 2011).

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

4.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El Museo de Semana Santa actual tiene asignada la **ordenanza Dotaciones Comunitarias (EQ)**, tal y como queda reflejado en el **Plano de Ordenación O3.24 Ordenación Detallada del PGOU**. El resto de parcelas que se quieren destinar para la ampliación tienen asignada la **ordenanza Casco Antiguo (CA)**.

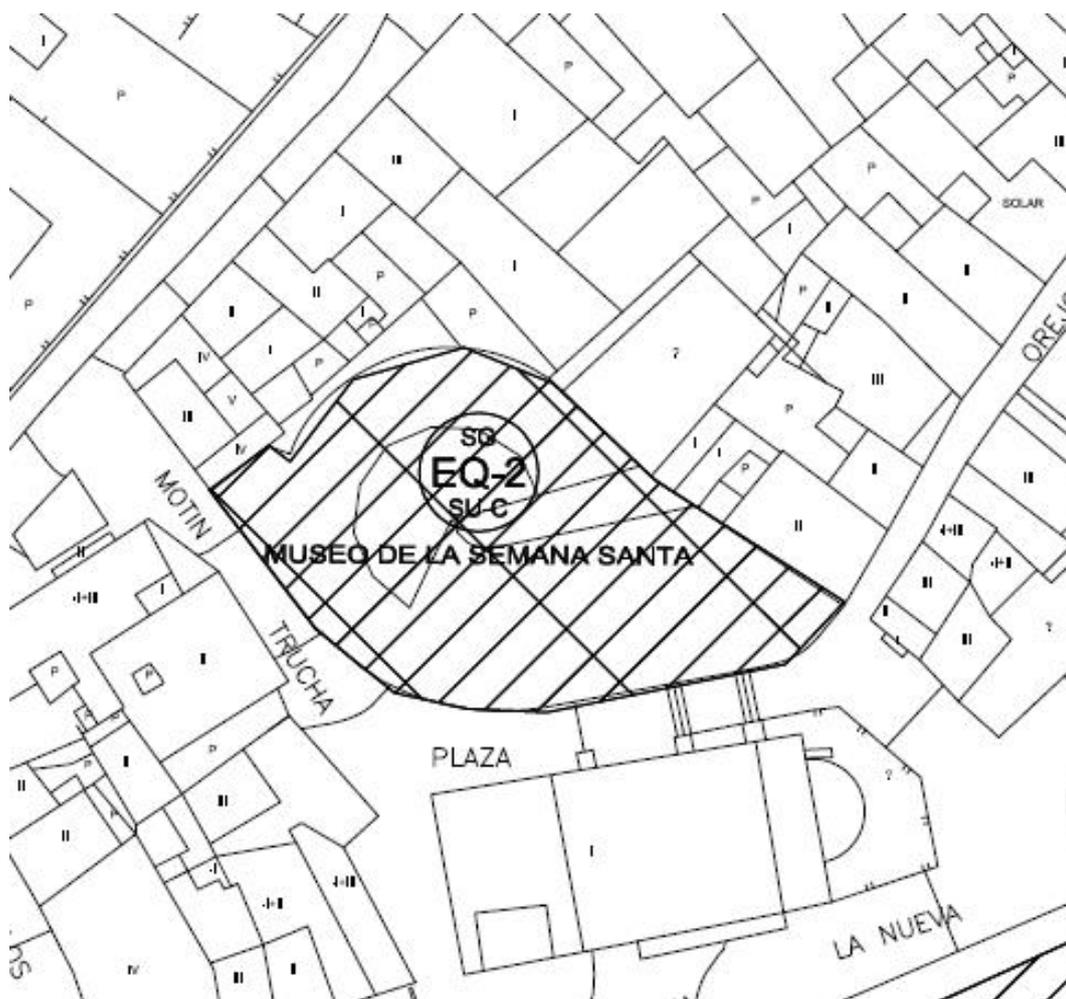


Imagen del plano 03-24 (Plano de Ordenación – Ordenación detallada)

El destino al que se van a dedicar las parcelas es la construcción del nuevo Museo de la Semana Santa siendo su uso el Sociocultural, por lo que según el artículo 108, para la ordenanza CA el uso es compatible, y según el artículo 181, para la ordenanza EQ el uso es predominante.

El ámbito del actual museo cuenta además con la consideración de **Sistema General SG-EQ-2 Museo de la Semana Santa**, con una superficie 975 m², conforme lo señalado en el citado Plano de Ordenación O3.24, Ordenación detallada del PGOU y en la tabla de Sistemas Generales contenida en el Anexo 3 de la Memoria Vinculante del PGOU.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO**

3.- SISTEMAS GENERALES

SG EQUIPAMIENTOS						
		SUELO		SUPERFICIE		
SG EQ	1	CATEDRAL Y MUSEO CATEDRALICIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.525,00
SG EQ	2	MUSEO DE LA SEMANA SANTA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	975,00
SG EQ	3	CASA DE LA CULTURA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	406,00
SG EQ	4	NUOVO CENTRO CULTURAL "ANTIGUO MATADERO"	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.284,00
SG EQ	5	INSTITUTO HISPANO LUSO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	6.613,00
SG EQ	6	MUSEO ETNOGRÁFICO DE CYL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.343,00
SG EQ	7	MUSEO PROVINCIAL DE ARQUEOLOGÍA Y BELLAS ARTES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.394,00
SG EQ	8	MUSEO DE LA CIUDAD	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.736,00
SG EQ	9	CASTILLO MUSEO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	49.173,00
SG EQ	10	CAMPUS UNIVERSITARIO VIRIATO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4.570,00
SG EQ	11	COLEGIOS UNIVERSITARIOS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.692,00
SG EQ	12	RESIDENCIAL UNIVERSITARIA DÑA. URRACA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	
SG EQ	13	INSTITUTO CLAUDIO MOYANO		EXISTENTE	OBTENIDO	
SG EQ	14	INSTITUTO MARIA DE MOLINA		EXISTENTE	OBTENIDO	
SG EQ	15	INSTITUTO MAESTRO AHEDO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	40.289,00
SG EQ	16	ESCUELA OFICIAL DE IDIOMAS		EXISTENTE	OBTENIDO	
SG EQ	17	INSTITUTO ALFONSO IX	SUR	EXISTENTE	INC SUR 40	22.873,00
SG EQ	18	INFP POLITÉCNICO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	11.868,00
SG EQ	19	ESCUELAS DE ARTES Y OFICIOS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4.211,00
SG EQ	20	INFP LA VAGUADA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	13.113,00
SG EQ	21	INSTITUTO CLAUDIO RODRÍGUEZ	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.152,00
SG EQ	22	AMPLIACIÓN DEL CAMPUS UNIVERSITARIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	24.310,00
SG EQ	23	ANTIGUA UNIVERSIDAD LABORAL Y AMPLIACIÓN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	32.451,00
SG EQ	24	CENTRO AGRARIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	24.242,00
SG EQ	25	CONSERVATORIO DE MÚSICA Y OFICINAS DE LA DIPUTACIÓN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	8.285,00
SG EQ	26	HOSPITAL PROVINCIAL RODRÍGUEZ CHAMORRO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	33.444,00
SG EQ	27	HOSPITAL VIRGEN DE LA CONCHA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	20.899,00
SG EQ	28	AYUNTAMIENTO VIEJO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	325,00
SG EQ	29	AYUNTAMIENTO NUEVO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	896,00
SG EQ	30	DIPUTACIÓN PROVINCIAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4.408,00
SG EQ	31	USOS MÚLTIPLES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	2.814,00
SG EQ	32	DELEGACIÓN TERRITORIAL JUNTA CASTILLA Y LEÓN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.515,00
SG EQ	33	OFICINAS JCYL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	3.227,00
SG EQ	34	CONSEJO CONSULTIVO	SU-C	PROPUESTO	OBTENIDO	3.204,00
SG EQ	35	EQUIPAMIENTO (SUBDELEGACIÓN DE GOBIERNO)	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.951,00
SG EQ	36	DELEGACIÓN DE HACIENDA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.244,00
SG EQ	37	BANCO DE ESPAÑA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.436,00
SG EQ	38	CIUDAD DEPORTIVA MUNICIPAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	57.575,00
SG EQ	39	PISCINA CUBIERTA MUNICIPAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	2.479,00
SG EQ	40	NUOVA ÁREA DEPORTIVA NORTE	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 9	21.557,00
SG EQ	41	ESTADIO MUNICIPAL Y ÁREA DEPORTIVA SUR	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	102.523,00
SG EQ	42A	AMPLIACIÓN ÁREA DEPORTIVA SUR	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 47	25.300,00
SG EQ	42B	AMPLIACIÓN ÁREA DEPORTIVA SUR	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 54	12.700,00
SG EQ	43	EQUIPAMIENTO CULTURAL VÍA DE LA PLATA	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 51	19.500,00
SG EQ	44	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 40	20.000,00
SG EQ	45	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	OBTENIDO	4.200,00
SG EQ	46	INSTITUTO FERIA DE ZAMORA -IFEZA-	SUR	EXISTENTE	INC SUR 40	16.967,00
SG EQ	47	MERCADO DE ABASTOS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.433,00
SG EQ	48	EQUIPAMIENTO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	32.082,00
SG EQ	49	MERCAZAMORA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	21.583,00
SG EQ	50	ESTACIÓN DE AUTOBUSES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	9.919,00
SG EQ	51	CEMENTERIO	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	81.561,00
SG EQ	52	AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO	SR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 44	31.200,00
SG EQ	53	TANATORIO	SR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 43	31.500,00
SG EQ	54	CARCEL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	25.670,00
SG EQ	55	CENTRO PENITENCIARIO	SR	PROPUESTO	A.EXP.	200.168,00
SG EQ	56	MATADERO MUNICIPAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	15.775,00
SG EQ	57	EQUIPAMIENTO	SU-C	PROPUESTO	OBTENIDO	32.816,00
SG EQ	58	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 48	18.000,00
SG EQ	59	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 39	27.339,00
SG EQ	60	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 53	43.000,00
SG EQ	61	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 54	10.000,00
SG EQ	62	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 54	4.373,00
SG EQ	63	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 59	30.100,00
SG EQ	64	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 45	10.000,00
SG EQ	65	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 29	11.086,00
SG EQ	66	AMPLIACIÓN CENTRO DE ROTURA DE CARGA	SUR	EXISTENTE	INC PA-SUR 3	14.186,00
SG EQ	67	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 42	1.877,00
SG EQ	68	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 42	3.007,00
SG EQ	69	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 28	3.337,07
SG EQ	70	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 28	730,87
SG EQ	SUR 4	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 4	1.675,00
SG EQ	SUR 5	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 5	1.888,00
SG EQ	SUR 6	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 6	2.238,00
SG EQ	SUR 10	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 10	3.300,00
SG EQ	SUR 20	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 20	8.638,00
SG EQ	SUR 22	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 22	4.075,00
SG EQ	SUR 23	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 23	1.988,00
SG EQ	SUR 24	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 24	2.413,00
SG EQ	SUR 25	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 25	1.350,00
SG EQ	SUR 30	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 30	1.688,00
SG EQ	PEP1	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR PEP1	4.550,00

RESUMEN SG EQUIPAMIENTOS			
OBTENIDO		54,10%	717.431,00
PROPUESTO		45,90%	608.781,94
TOTAL SG EQ		100,00%	1.326.212,94

Tabla de Sistemas Generales de Equipamientos del Anexo 3 de la Memoria Vinculante del PGOU.

En relación a las **alineaciones y retranqueos**, conforme a la regulación establecida en los artículos 3.10 y 3.11 del PEPCH, son aquellas señaladas en el plano nº. 1. de "Ordenación, Catálogo y Gestión", estableciendo como **alineaciones exteriores las existentes en la actualidad, no permitiéndose ningún tipo de retranqueo.**

En cuanto a la **regulación de alturas**, como ya se indicó en el punto 3.2. de la presente Memoria, según el *Artículo 27 Determinación de las alturas máximas de la edificación*, del PGOU, en el ámbito del PEPCH **se estará a la regulación específica recogida en las Ordenanzas y el Catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos del Plan Especial del Conjunto Histórico.**

En concreto para la ordenanza Casco Antiguo (CA), el artículo 112 señala que la altura máxima de la edificación es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona:

"Artículo 112.- Altura máxima de la edificación

Es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona. Se mide con los criterios que se establecen en el P.E.P.C.H. y en esta normativa general.

- *La altura máxima de la planta baja y de planta de pisos es la regulada en el P.E.P.C.H. para cada Área de Homogeneidad tipológica (AHT).*

Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrán construir áticos."

Del mismo modo, para la ordenanza Dotaciones Comunitarias (EQ), el artículo 184 establece que el número máximo de plantas figura en los planos de ordenación de cada zona:

"Artículo 184.- Altura máxima de la edificación

En las parcelas del Conjunto Histórico, el número máximo de plantas figura en los planos de ordenación.

En el resto de las parcelas de suelo urbano el número máximo de plantas se establece,

- *parcelas grafiadas EQ: 4 plantas con una altura máxima (h) de 15 metros medidos con los criterios de esta normativa.*
- *parcelas grafiadas DC (CVV) -"dotacional Camino Viejo de Villaralbo"-: 2 plantas con una altura máxima (h) de 7 metros medidos con los criterios de esta normativa.*

El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas cuando la actividad a la que se destinen así lo requiera y se justifique de forma suficientemente razonada."

A continuación se identifican las determinaciones del PEPCH relacionadas con la modificación objeto de la presente Memoria:

- **Área de Homogeneidad Tipológica:**

El ámbito de la modificación se encuentra dentro del Área de Homogeneidad Tipológica AHT 1 SA-VIRIATO.

- **Edificaciones catalogadas en el ámbito:**

La edificación situada en Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº18 tiene asignada por el PEPCH protección nivel 5. Según el artículo 1.14.3 del PEPCH la inclusión de un edificio en el **Nivel 5** supone la aplicación de una Normativa de Protección del paisaje urbano y valores ambientales del espacio público que implican el mantenimiento simple de los caracteres tipológicos que lo definen.

El resto de edificaciones no se encuentran protegidas.

- **Alineaciones y retranqueos a la Plaza Santa María la Nueva:**

El PEPCH regula las alineaciones exteriores e interiores de la edificación y los retranqueos en los artículos 3.10 y 3.11 respectivamente:

Art. 3.10. REGULACIÓN DE ALINEACIONES EXTERIORES E INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN.

1. El Plan Especial mantiene las alineaciones de fachada de la edificación salvo en los casos expresamente señalados en el plano nº. 1: “Ordenación, Catálogo y Gestión”.

2. El Plan Especial recoge del P.G.O. las alineaciones y calificación del espacio interior, ampliándolo a otras manzanas, a cuyo espacio interior, ya sea J.P. o edificable, será de aplicación lo estipulado en las Normas Urbanísticas del Plan General sobre usos, ocupación y altura edificatoria.

3. Se considerarán modificadas las alineaciones establecidas por el Plan Especial, cuando se produzcan hallazgos arqueológicos que así lo requieran para su debida conservación.

Art. 3.11. REGULACIÓN DE LOS RETRANQUEOS.

1. En alineaciones de calles no se permiten más retranqueos que los señalados en Planos. La altura reguladora se aplicará en un fondo mínimo de 8 m. a partir de la alineación exterior, o a la totalidad de la parcela si su fondo fuera menor.

2. En patios de manzana se permiten retranqueos, siempre que no generen espacios cuyo ancho sea inferior al fondo, cuando sobre ellos recaigan huecos de luces de habitaciones vivideras. Las definidas en el plano nº. 1. “Ordenación, Catálogo y Gestión”.

- **Alturas reguladas en el ámbito:**

El PEPCH regula las alturas en su artículo 3.4:

“Número máximo de alturas: Será el número máximo de plantas que tiene la edificación actual, incluida la baja, salvo que se señale una nueva altura reguladora en número de plantas en el plano “Ordenación, Catálogo y Gestión”, del Plan Especial. En el número de plantas permitidas no se contabilizan las calificables como Áticos, o sobrados, que se señalan expresamente en los casos que existen.

Altura máxima en metros. En todas las intervenciones sobre la edificación se mantendrá la altura de la línea de alero o cornisa actuales, salvo los casos en que aparezca modificado el nº de plantas en el plano nº1 citado en el párrafo anterior, y se trate de solares con Ordenanza que permita el derribo y la Reconstrucción o Reestructuración de la fachada: edificios no incluidos en Niveles de Protección o supuestos contemplados en el artículo 5.6 apartado 3 para el Nivel 5...”

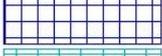
- **Regulación del uso socio-cultural:**

La regulación del PEPCH en el uso sociocultural y recreativo se remite al PGOU (Artículo 2.14) por lo que sería de aplicación el artículo 181 del PGOU.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO**

	LIMITE DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO		SEPARACION DE ALTURAS
	DELIMITACION DE P.E.R.I. O DE ESTUDIO DE DETALLE. DEFINICION Y LIMITES DE UNIDAD DE EJECUCION		ALTURA DE LA EDIFICACION QUE SE MODIFICA (N. DE PLANTAS)
	AREA DE REHABILITACION INTEGRADA O PRIORITARIA		ALTURA DE LA EDIFICACION QUE SE MANTIENE (N. DE PLANTAS)
	ALINEACION DE CALLE		ESPACIO LIBRE PUBLICO
	ALINEACION DE LA EDIFICACION (EXT. E INT.)		ESPACIO LIBRE PRIVADO
			DOTACION CIUDAD (EQUIPO URBANO)

CATALOGO

	MURALLA - NIVEL 1
	RESTOS " NIVEL 1
	NIVEL 1
	NIVEL 2
	NIVEL 3

NORMATIVA DE PROTECCION

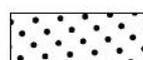
	NIVEL 4
	NIVEL 5
	ENTORNO DE PROTECCION B.I.C.



PUNTOS CRITICOS DEL PAISAJE URBANO



ESPACIOS DE PROTECCION DEL PAISAJE URBANO



ESPACIOS DE PROTECCION ENTREMUROS

Leyenda del plano Determinaciones y propuestas Plano 1. Ordenación, catálogo y gestión

Como se aprecia en la imagen anterior las edificaciones incluidas en el ámbito tienen señaladas las siguientes alturas para cada una de ellas:

- Plaza Santa María la Nueva, nº8 (Ref. Catastral: 0786615TL7908N): I altura
- Inmueble Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº18 (0786614TL7908N): III alturas
- Oficinas y salas de reunión pertenecientes al Museo: III alturas
- Inmueble Ronda Santa María la Nueva nº9 (0786621TL7908N): II alturas
- Edificación "Antigua Panera". Parcela 0786626TL7908N: II alturas

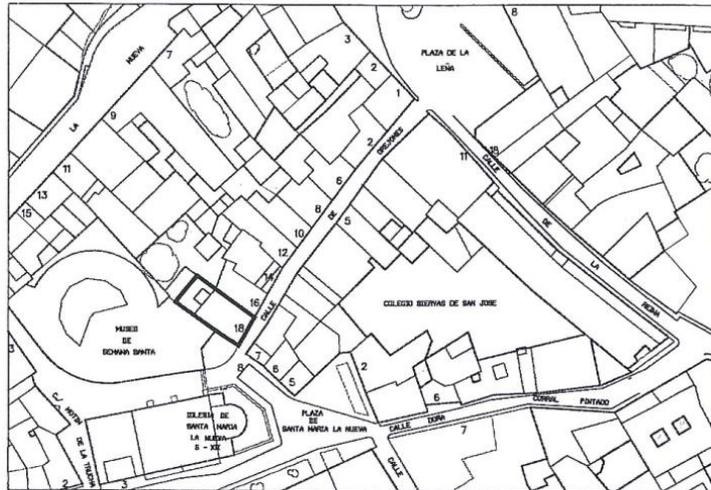
Así mismo, las alineaciones exteriores son las recogidas en el Plano nº. 1. "Ordenación, Catálogo y Gestión.", las cuales se corresponden con las actuales alineaciones que, en el caso del frente a la Plaza de Santa María, presenta una forma curva. No se admite ningún tipo de retranqueo.

A continuación se incluye la ficha de catálogo ORJ 18, correspondiente a la edificación situada en Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº18.

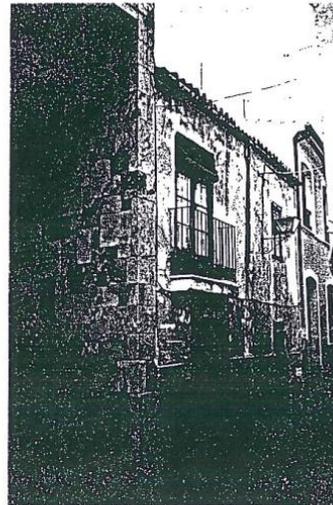
PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DE ZAMORA
CATALOGO Y NORMATIVA DE PROTECCION Calle Orejones 18

FICHA
ORJ 18

situación de la finca catastral



E.: 1:1.000



NIVEL DE PROTECCION 5

Bases para la Catalogación

Arquitectura popular caracterizada en entorno de valor ambiental.

Condiciones de Intervención

Se permiten obras de CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, CONSOLIDACIÓN, REHABILITACIÓN, Y REESTRUCTURACION. Es obligada la eliminación de elementos y elevaciones espúreas.

Ante la imposibilidad de conservar o consolidar las fachadas exteriores por estado ruinoso, inadecuación manifiesta de la edificación a los parámetros actuales de habitabilidad (altura entre forjados menor de 2,40, escasez de huecos al exterior), o modificación de la alineación por el Plan Especial, se admite la intervención de OBRA NUEVA, obligándose a mantener, en líneas generales, los ritmos, razones y formas compositivas que configuran el aspecto actual del edificio. En este caso, el mirador, restaurado en su estructura y forma originales. En este caso, los sillares del zócalo, y el balcón con su herraje.

Se permite elevar la altura de la edificación hasta un total de 3 plantas.



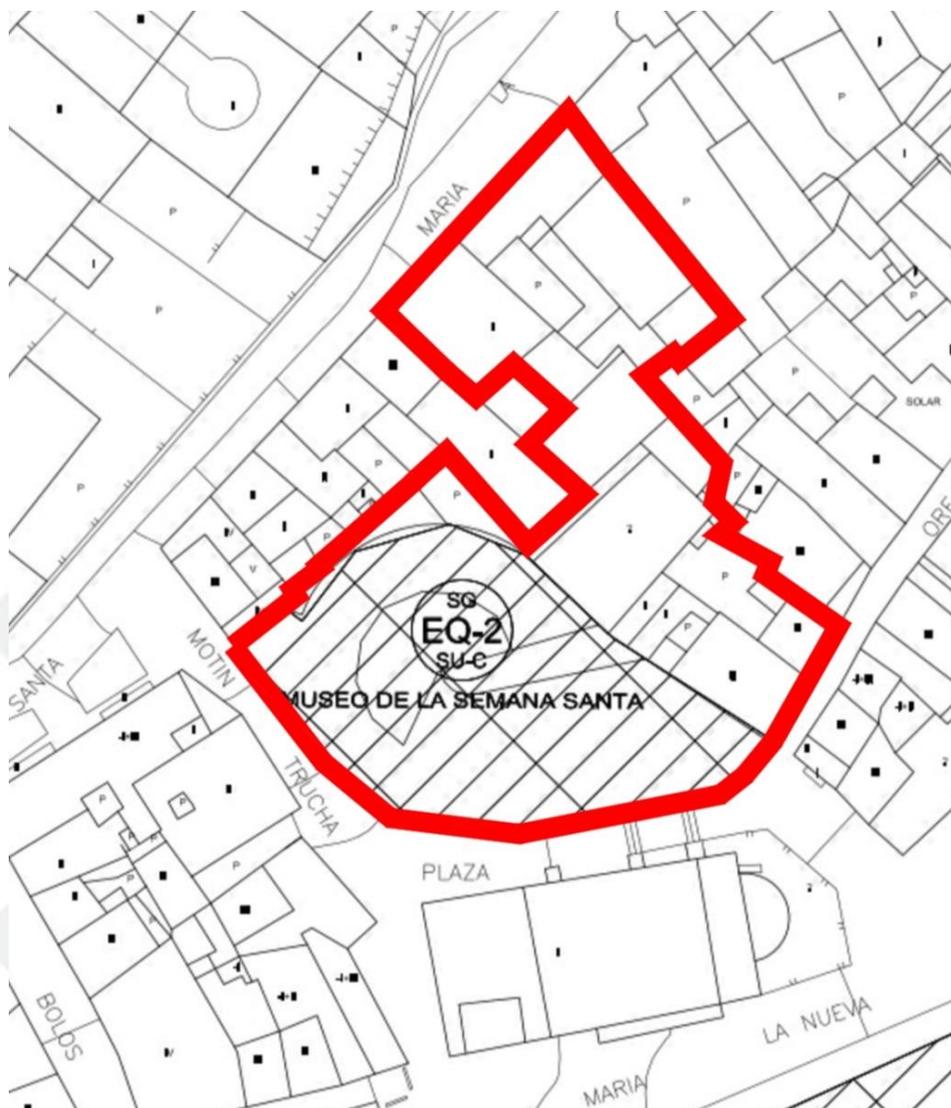
4.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

4.2.1. Ámbito de la modificación

La presente *Modificación del PGOU en el ámbito del PEPCH* afecta a los siguientes documentos:

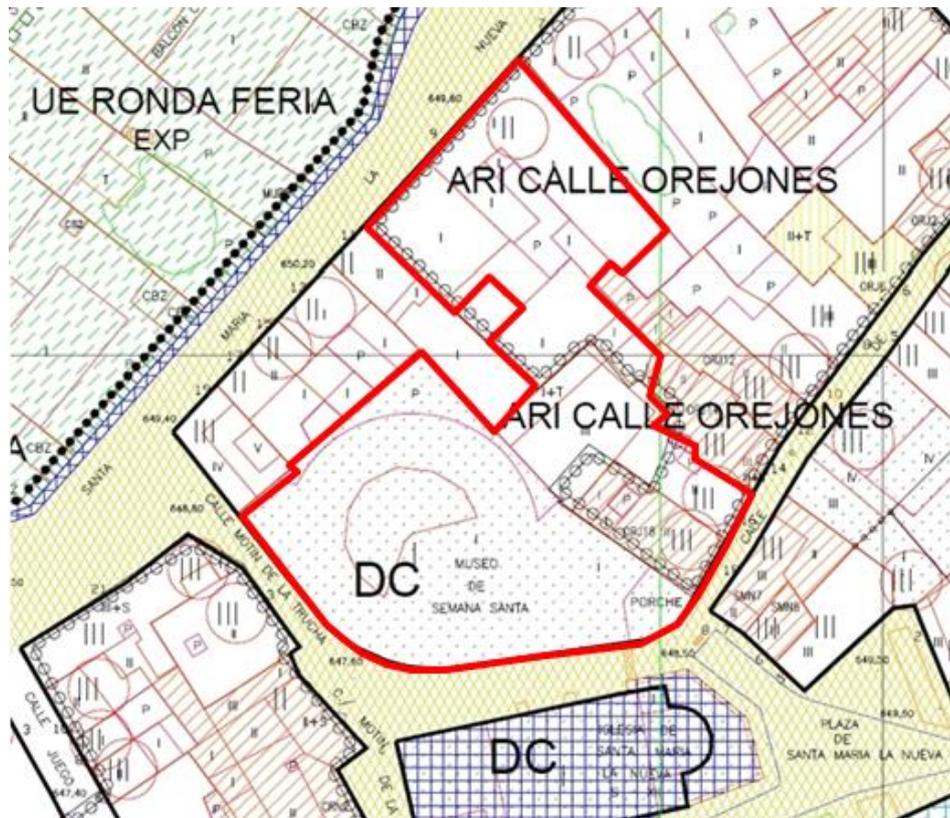
- Planos 3-B y 4-B del PEPCH (Determinaciones y propuestas Plano 1. Ordenación, Catálogo y Gestión.).
- Ficha de catálogo ORJ 18 perteneciente al Fichero de Catálogo y Normativa de Protección Tomo V
- Plano de ordenación O3.24, de Ordenación detallada del PGOU.
- Tabla de Sistemas Generales de Equipamientos del Anexo 3 de la Memoria Vinculante del PGOU.

Las siguientes imágenes muestran el ámbito de aplicación de la modificación de planeamiento sobre el planeamiento actualmente vigente:



Ámbito de la modificación sobre el plano O3.24 – Plano de Ordenación. Ordenación detallada del PGOU

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO



Ámbito de la modificación sobre el plano nº. 1. "Ordenación, Catálogo y Gestión" (Hojas 3-B y 4-B) del PEPCH

4.2.2. Modificación del plano O3.24 Ordenación detallada del PGOU

Si bien la Modificación no implica cambios en la clasificación de suelo, ni tampoco implica cambios ni alteraciones que incrementen la densidad de población, sí supone una modificación de las determinaciones de ordenación general del PGOU al **ampliarse la superficie de un Sistema General**.

El Museo de la Semana Santa está considerado por el PGOU vigente como un Sistema General de Equipamientos (Sistema General ya existente), concretamente el SG-EQ 2 Museo de la Semana Santa, con una superficie de 975 m².

Con la modificación propuesta el SG-EQ 2 pasa a tener una superficie de 2.174,00 m², al haberse añadido a la parcela del museo actual las parcelas colindantes indicadas en el capítulo 3 de este documento y que permitirán la ampliación de este equipamiento.

Se aporta imagen del plano modificado O3.24 del PGOU en el que se incorporan al Sistema General SG-EQ-2, Museo de la Semana Santa, las parcelas con referencia catastral número 0786614TL7908N, 0786613TL7908N, 0786621TL7908N y 0786626TL7908N:



Imagen del plano modificado O3.24 – Plano de Ordenación. Ordenación detallada del PGOU.
(Vista parcial de la zona objeto de modificación)

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO**

4.2.3. Modificación del Anexo 3 de la Memoria Vinculante del Plan General de Ordenación Urbana

La modificación propuesta, que amplía la superficie total del SG-EQ 2 *Museo de la Semana Santa* tiene también reflejo en la Tabla de Sistemas Generales contenida en el Anexo 3 de la Memoria Vinculante del PGOU que se muestra a continuación, reflejando la superficie modificada de 2.174,00 m².

3.- SISTEMAS GENERALES

SG EQUIPAMIENTOS						
					SUELO	SUPERFICIE
SG EQ	1	CATEDRAL Y MUSEO CATEDRALICIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.525,00
SG EQ	2	MUSEO DE LA SEMANA SANTA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	2.174,00
SG EQ	3	CASA DE LA CULTURA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	406,00
SG EQ	4	NUEVO CENTRO CULTURAL "ANTIGUO MATADERO"	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.284,00
SG EQ	5	INSTITUTO HISPANO LUSO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	6.613,00
SG EQ	6	MUSEO ETNOGRÁFICO DE CYL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.343,00
SG EQ	7	MUSEO PROVINCIAL DE ARQUEOLOGÍA Y BELLAS ARTES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.394,00
SG EQ	8	MUSEO DE LA CIUDAD	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.736,00
SG EQ	9	CASTILLO MUSEO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	49.173,00
SG EQ	10	CAMPUS UNIVERSITARIO VIRIATO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4.570,00
SG EQ	11	COLEGIOS UNIVERSITARIOS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.692,00
SG EQ	12	RESIDENCIAL UNIVERSITARIA DÑA. URRACA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	
SG EQ	13	INSTITUTO CLAUDIO MOYANO		EXISTENTE	OBTENIDO	
SG EQ	14	INSTITUTO MARÍA DE MOLINA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	40.289,00
SG EQ	15	INSTITUTO MAESTRO AHEDO		EXISTENTE	OBTENIDO	
SG EQ	16	ESCUELA OFICIAL DE IDIOMAS		EXISTENTE	OBTENIDO	
SG EQ	17	INSTITUTO ALFONSO IX	SUR	EXISTENTE	INC SUR 40	22.873,00
SG EQ	18	INFP POLITÉCNICO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	11.868,00
SG EQ	19	ESCUELAS DE ARTES Y OFICIOS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4.211,00
SG EQ	20	INFP LA VAGUADA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	13.113,00
SG EQ	21	INSTITUTO CLAUDIO RODRÍGUEZ	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.152,00
SG EQ	22	AMPLIACIÓN DEL CAMPUS UNIVERSITARIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	24.310,00
SG EQ	23	ANTIGUA UNIVERSIDAD LABORAL Y AMPLIACIÓN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	32.451,00
SG EQ	24	CENTRO AGRARIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	24.242,00
SG EQ	25	CONSERVATORIO DE MÚSICA Y OFICINAS DE LA DIPUTACIÓN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	8.285,00
SG EQ	26	HOSPITAL PROVINCIAL RODRÍGUEZ CHAMORRO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	33.444,00
SG EQ	27	HOSPITAL VIRGEN DE LA CONCHA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	20.899,00
SG EQ	28	AYUNTAMIENTO VIEJO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	325,00
SG EQ	29	AYUNTAMIENTO NUEVO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	896,00
SG EQ	30	DIPUTACIÓN PROVINCIAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4.408,00
SG EQ	31	USOS MÚLTIPLES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	2.814,00
SG EQ	32	DELEGACIÓN TERRITORIAL JUNTA CASTILLA Y LEÓN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.515,00
SG EQ	33	OFICINAS JOYL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	3.227,00
SG EQ	34	CONSEJO CONSULTIVO	SU-C	PROPUESTO	OBTENIDO	3.204,00
SG EQ	35	EQUIPAMIENTO (SUBDELEGACIÓN DE GOBIERNO)	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.951,00
SG EQ	36	DELEGACIÓN DE HACIENDA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.244,00
SG EQ	37	BANCO DE ESPAÑA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.436,00
SG EQ	38	CIUDAD DEPORTIVA MUNICIPAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	57.575,00
SG EQ	39	PISCINA CUBIERTA MUNICIPAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	2.479,00
SG EQ	40	NUEVA ÁREA DEPORTIVA NORTE	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 9	21.557,00
SG EQ	41	ESTADIO MUNICIPAL Y ÁREA DEPORTIVA SUR	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	102.523,00
SG EQ	42A	AMPLIACIÓN ÁREA DEPORTIVA SUR	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 47	25.300,00
SG EQ	42B	AMPLIACIÓN ÁREA DEPORTIVA SUR	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 54	12.700,00
SG EQ	43	EQUIPAMIENTO CULTURAL VÍA DE LA PLATA	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 51	19.500,00
SG EQ	44	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 40	20.000,00
SG EQ	45	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	OBTENIDO	4.200,00
SG EQ	46	INSTITUTO FERIA DE ZAMORA -IFEZA-	SUR	EXISTENTE	INC SUR 40	16.967,00
SG EQ	47	MERCADO DE ABASTOS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.433,00
SG EQ	48	EQUIPAMIENTO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	32.082,00
SG EQ	49	MERCAZAMORA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	21.583,00
SG EQ	50	ESTACIÓN DE AUTOBUSES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	9.919,00
SG EQ	51	CEMENTERIO	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	81.561,00
SG EQ	52	AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO	SR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 44	31.200,00
SG EQ	53	TANATORIO	SR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 43	31.500,00
SG EQ	54	CÁRCEL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	25.670,00
SG EQ	55	CENTRO PENITENCIARIO	SR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 45	200.166,00
SG EQ	56	MATADERO MUNICIPAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	15.775,00
SG EQ	57	EQUIPAMIENTO	SU-C	PROPUESTO	OBTENIDO	32.816,00
SG EQ	58	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 48	18.000,00
SG EQ	59	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 39	27.339,00
SG EQ	60	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 53	43.000,00
SG EQ	61	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 54	10.000,00
SG EQ	62	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 54	4.373,00
SG EQ	63	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 59	30.100,00
SG EQ	64	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 45	10.000,00
SG EQ	65	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 29	11.086,00
SG EQ	66	AMPLIACIÓN CENTRO DE ROTURA DE CARGA	SUR	EXISTENTE	INC PA-SUR 3	14.186,00
SG EQ	67	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 42	1.877,00
SG EQ	68	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 42	3.007,00
SG EQ	69	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 28	3.337,07
SG EQ	70	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 28	730,87
SG EQ	SUR 4	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 4	1.675,00
SG EQ	SUR 5	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 5	1.888,00
SG EQ	SUR 6	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 6	2.238,00
SG EQ	SUR 10	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 10	3.300,00
SG EQ	SUR 20	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 20	8.638,00
SG EQ	SUR 22	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 22	4.075,00
SG EQ	SUR 23	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 23	1.988,00
SG EQ	SUR 24	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 24	2.413,00
SG EQ	SUR 25	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 25	1.350,00
SG EQ	SUR 30	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 30	1.688,00
SG EQ	PEP1	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR PEP1	4.550,00

RESUMEN SG EQUIPAMIENTOS		
OBTENIDO	54,10%	717.431,00
PROPUESTO	45,90%	608.781,94
TOTAL SG EQ	100,00%	1.326.212,94

Tabla de Sistemas Generales de Equipamientos del Anexo 3 de la Memoria Vinculante del PGOU modificada

4.2.4. Modificación del plano nº. 1. “Ordenación, Catálogo y Gestión” del PEPCH (Hojas 3-B y 4B)

Se aporta imagen del plano modificado nº. 1. “Ordenación, Catálogo y Gestión” del PEPCH (vista parcial de las hojas 3-B y 4-B) en el que se **extiende la calificación DC, Dotación Comunitaria (EQ) a las parcelas incorporadas el museo, se señalan las nuevas alineaciones interiores, así como las alturas de cada uno de los volúmenes**, de manera que la ordenación queda de la siguiente manera:

- **Calificación:**

Las parcelas con referencia catastral número 0786614TL7908N, 0786613TL7908N, 0786621TL7908N y 0786626TL7908N se grafian con la trama correspondiente a la **ordenanza DC de Dotación Comunitaria**.

- **Retranqueos:**

Se **permiten los retranqueos respecto de la alineación a la Plaza de Santa María** de la parcela del actual museo (referencia catastral número 0786615TL7908N) y se **define la posición de los planos de fachada y las alturas respectivas de cada uno de los cuerpos de edificación**.

- **Modificación de alturas:**

Las alturas de las parcelas afectadas se modifican de la siguiente forma:

- **Actual Museo de Semana Santa** en Plaza Santa María la Nueva, nº8 (Ref. Catastral: 0786615TL7908N):
 - Áreas sin ocupar sobre rasante (0 metros)
 - Volúmenes de I altura (8 metros) con la forma y dimensiones señalada en los planos.
 - Volumen de II alturas (12 metros), a partir de un retranqueo máximo de 9 m. respecto de la alineación a la Plaza Santa María la Nueva.
- **Inmueble catalogado** en Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº18, Ref. Catastral: 0786614TL7908N):
 - II alturas (8 metros) en el primer tramo hasta una profundidad de 7 metros
 - II alturas (12 metros) retranqueado 7 metros respecto de la alineación.
- **Oficinas y salas de reunión** pertenecientes al Museo en calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº16 (Ref. Catastral: 0786613TL7908N):
 - II alturas (8 metros) en el primer tramo hasta una profundidad de 7 metros
 - II alturas (12 metros) retranqueado 7 metros respecto de la alineación.
- **Inmueble Ronda Santa María la Nueva nº9** (Ref. Catastral: 0786621TL7908N):
 - II alturas (8 metros) en el primer tramo hasta una profundidad de 7 metros
 - II alturas (12 metros) retranqueado 7 metros respecto de la alineación.
- **Edificación “Antigua Panera”** (Ref. Catastral 0786626TL7908N):
 - II alturas (12 metros).

La modificación supone un incremento de la altura máxima (volumetría), pero no del número de plantas que es posible ejecutar, salvo en el área del actual Museo en el que se pasa de I altura a II alturas.

La medición de alturas se realizará conforme a las normas de medición de alturas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Los planos de ordenación del PEPCH modificados quedarían con el siguiente grafismo:

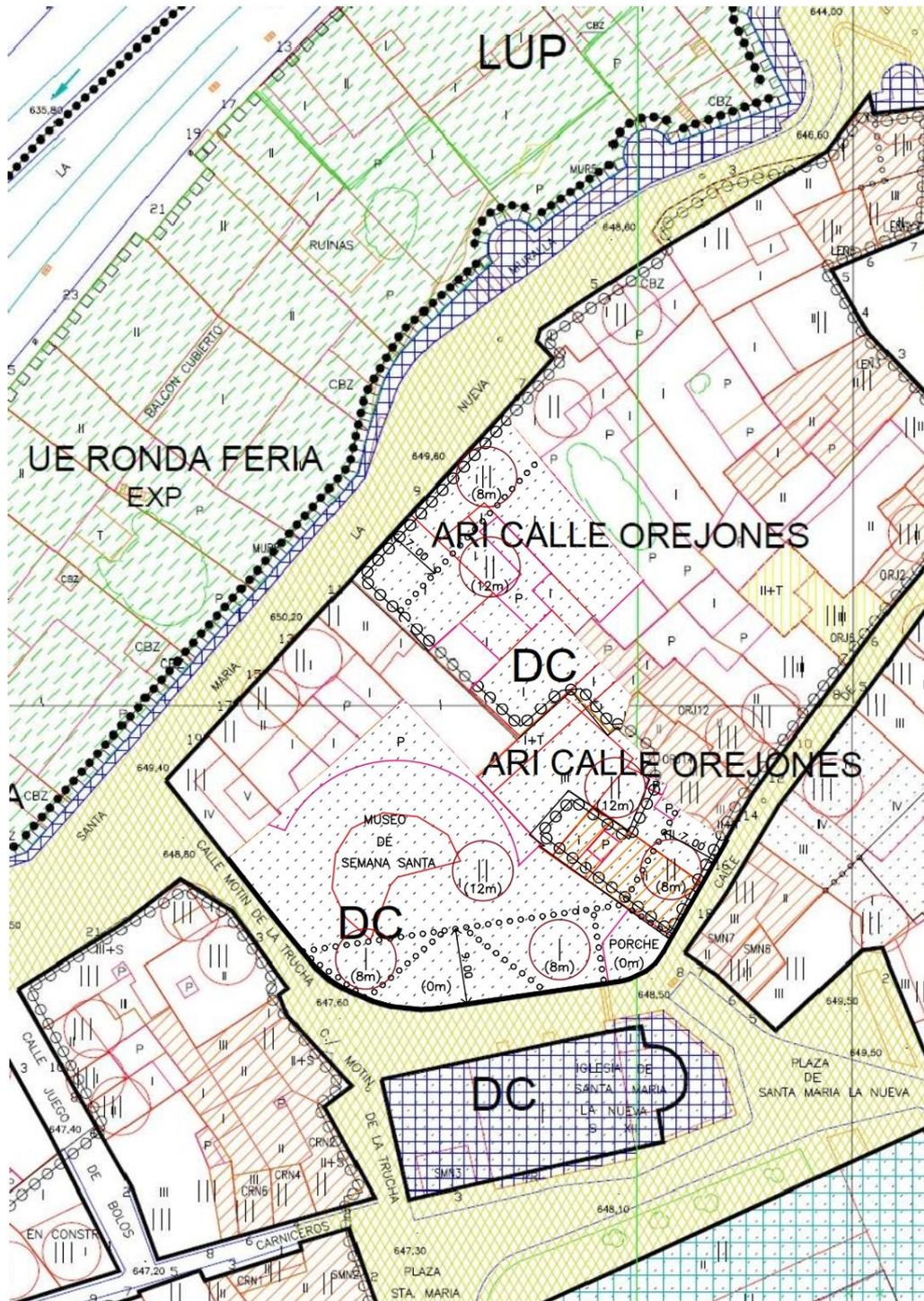


Imagen de los planos 3-B y 4-B, modificados, del PEPCH, Determinaciones y propuestas Plano nº 1. "Ordenación, Catálogo y Gestión" (Vista parcial de las hojas 3-B y 4-B)

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

La siguiente imagen identifica en sombreado amarillo los cambios introducidos en las hojas 3-B y 4-B del Plano nº. 1. "Ordenación, Catálogo y Gestión" del PEPCH de Zamora y que afectarán únicamente a las parcelas indicadas en el objeto de la modificación y para su uso como nuevo Museo de la Semana Santa de Zamora:

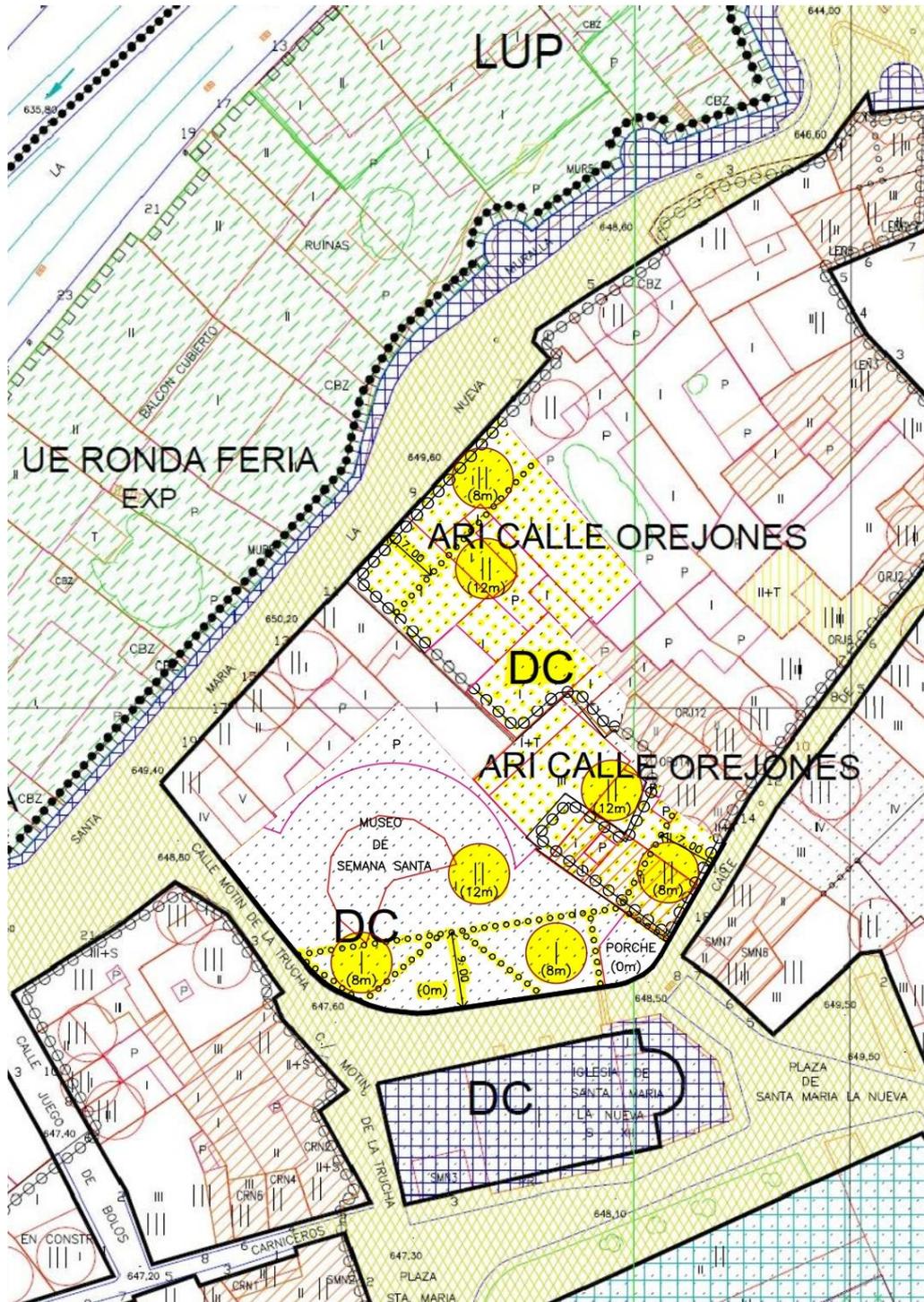


Imagen de los planos 3-B y 4-B, modificados, del PEPCH, Determinaciones y propuestas Plano nº. 1. "Ordenación, Catálogo y Gestión" con identificación (sombreado amarillo) de los cambios introducidos. (Vista parcial de las hojas 3-B y 4-B)

4.2.5. Modificación de la ficha de catálogo

Para adaptar la ficha ORJ 18 a la modificación de alturas **se modifica el texto de la misma.**

- Texto de la ficha actual:

“Ante la imposibilidad de conservar o consolidar las fachadas exteriores por estado ruinoso, inadecuación manifiesta de la edificación a los parámetros actuales de habitabilidad (altura entre forjados menor de 2,40, escasez de huecos al exterior), o modificación de la alineación por el Plan Especial, se admite la intervención OBRA NUEVA, obligándose a mantener, en líneas generales, los ritmos, razones y formas compositivas que configuran el aspecto actual del edificio. En este caso, el mirador, restaurado en su estructura y formas originales.

En este caso, los sillares del zócalo, y el balcón con su herraje.

Se permite elevar la altura de la edificación hasta un total de 3 plantas.”

- Texto modificado de la ficha:

“Ante la imposibilidad de conservar o consolidar las fachadas exteriores por estado ruinoso, inadecuación manifiesta de la edificación a los parámetros actuales de habitabilidad (altura entre forjados menor de 2,40, escasez de huecos al exterior), o modificación de la alineación por el Plan Especial, se admite la intervención OBRA NUEVA, obligándose a mantener, en líneas generales, los ritmos, razones y formas compositivas que configuran el aspecto actual del edificio.

Se permite elevar la altura de la edificación hasta una altura de cornisa de ocho metros pudiendo alcanzar hasta los doce metros de altura máxima en el retranqueo de siete metros desde la alineación oficial.”

Se han realizado los siguientes cambios:

Por tratarse de un error de la ficha, se eliminan los siguientes párrafos:

“En este caso, el mirador, restaurado en su estructura y formas originales.

En este caso, los sillares del zócalo, y el balcón con su herraje.

Se permite elevar la altura de la edificación hasta un total de 3 plantas.”

Se añade el siguiente párrafo para adaptar la ficha de catálogo a la modificación de alturas de los planos:

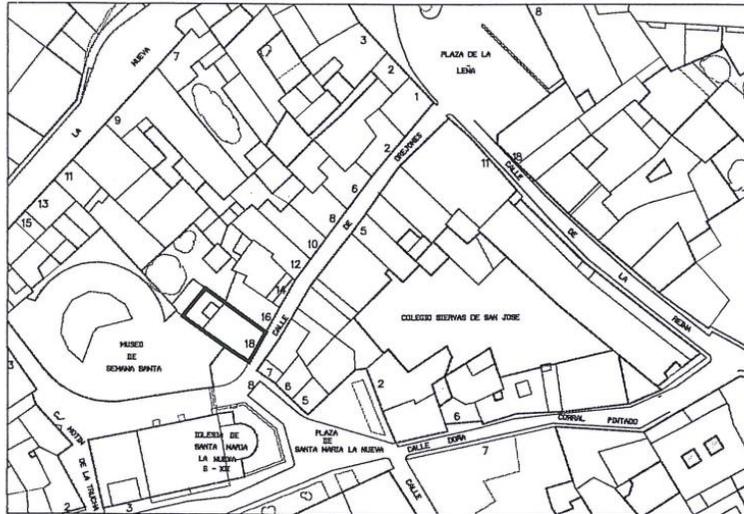
“Se permite elevar la altura de la edificación hasta una altura de cornisa de ocho metros pudiendo alcanzar hasta los doce metros de altura máxima en el retranqueo de siete metros desde la alineación oficial.”

La ficha quedaría de la siguiente manera:

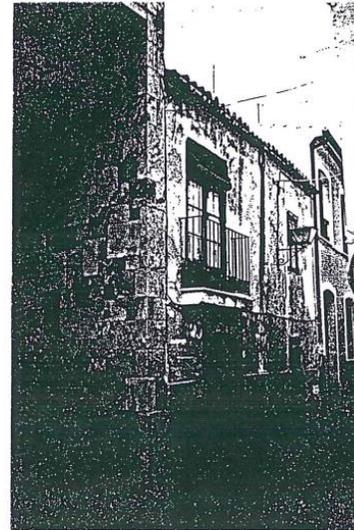
PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DE ZAMORA
CATALOGO Y NORMATIVA DE PROTECCION Calle Orejones 18

FICHA
ORJ 18

situación de la finca catastral



E.: 1:1.000



NIVEL DE PROTECCION 5

Bases para la Catalogación

Arquitectura popular caracterizada en entorno de valor ambiental.

Condiciones de Intervención

Se permiten obras de CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, CONSOLIDACIÓN, REHABILITACIÓN, Y REESTRUCTURACIÓN. Es obligada la eliminación de elementos y elevaciones espúreas.

Ante la imposibilidad de conservar o consolidar las fachadas exteriores por estado ruinoso, inadecuación manifiesta de la edificación a los parámetros actuales de habitabilidad (altura entre forjados menor de 2,40, escasez de huecos al exterior), o modificación de la alineación por el Plan Especial, se admite la intervención de OBRA NUEVA, obligándose a mantener, en líneas generales, los ritmos, razones y formas compositivas que configuran el aspecto actual del edificio.

Se permite elevar la altura de la edificación hasta una altura de cornisa de ocho metros pudiendo alcanzar hasta los doce metros de altura máxima en el retranqueo de siete metros desde la alineación oficial.



4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO

La modificación tiene como objetivo fundamental dar cabida, en el ámbito señalado, a la **ampliación del Museo de Semana Santa con el objetivo último de garantizar la salvaguarda del Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial, La Pasión Zamorana: Rito, esencia y territorio, garantizando la protección y conservación del Conjunto Histórico.**

La propia declaración del BIC señala al **Museo de la Semana Santa como elemento fundamental del contexto espacial** en el que se enmarca esta manifestación y, por tanto, **parte inherente a ella y pieza fundamental en su lectura e interpretación:**

El conjunto histórico de la Ciudad de Zamora se convierte en elemento inherente a esta expresión cultural, en escenario y marco singular para esta representación, que no podría comprenderse sin el urbanismo y arquitectura de la ciudad. La estética de la Pasión Zamorana encuentra en la arquitectura de la ciudad el escenario idóneo para su puesta en escena. El trazado urbano de Zamora, con sus calles y plazas, sus construcciones históricas y el conjunto de iglesias románicas que conserva, conforman el decorado perfecto para esta representación, en la que los propios habitantes de la ciudad, junto con los visitantes, son los espectadores, actores y figurantes en este singular y relevante hecho cultural. Los recorridos, los lugares de culto o el Museo de Semana Santa, son el contexto espacial en el que se desarrolla la Pasión Zamorana, en el que se incardina la esencia, el espíritu y religiosidad de sus gentes, clave para la lectura e interpretación de la celebración.

Entre los espacios urbanos especialmente vinculados a la Pasión Zamorana, destaca la Plaza Mayor, donde se celebran la mayoría de los actos institucionales, así como la plaza de la Catedral, que recoge la salida y llegada de varias procesiones y por supuesto el Museo de Semana Santa, enclave principal de muchos de los recorridos.

Atendiendo a esta circunstancia el alcance y trascendencia del Museo de la Semana Santa no se limita a su condición edificación para el almacenamiento, conservación y simple muestrario de los pasos procesionales, sino que es mucho mayor, constituyéndose en **elemento clave tanto desde el punto de vista espacial como en instrumento fundamental para la salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial que es la Semana Santa Zamorana.**

Tal y como se ha referido en el Apartado 1.- ANTECEDENTES de la presente Memoria Vinculante **el actual Museo se ha quedado pequeño para albergar todas las obras y sus instalaciones no cumplen las condiciones técnicas y expositivas que requiere un museo de estas características** y cuya función es poner en valor un BIC de carácter inmaterial de la trascendencia de la Semana Santa Zamorana.

Es necesario **adecuar los parámetros urbanísticos** que definen la ordenación del ámbito del actual museo y su ampliación, de tal manera que **permitan desarrollar el programa arquitectónico derivado del nuevo Plan Museológico y Anteproyecto Museográfico del Museo desarrollado bajo los requisitos de salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial** que incluyen no solo su conservación y preservación, sino también su documentación, investigación, transmisión, revitalización, protección, valorización y promoción.

El nuevo Museo requiere de una mayor altura con el objeto de acoger los conjuntos procesionales en las adecuadas condiciones tanto de espacio como desde el punto de vista del nuevo discurso expositivo, en el que se prevé su contemplación desde **nuevas visiones, perspectivas, recorridos y espacios de contextualización específicos que permitan una interpretación integral de esta expresión cultural.**

Así mismo, si bien la ordenanza de Casco Antiguo permite el uso Socio-cultural en las parcelas así calificadas en la actualidad, **la adscripción de estas parcelas a la ordenanza de Dotaciones Comunitarias (EQ) permite homogeneizar las condiciones de uso y edificación y reflejar de manera coherente el destino final al que se destinará la edificación (Museo).**

Del mismo modo, y teniendo en cuenta la actual consideración del Museo de la Semana Santa como **Sistema General**, su ampliación a las nuevas parcelas incorporadas al ámbito permitirá reconocer de manera expresa el carácter del nuevo Museo también en el ámbito de la ampliación.

Así mismo los **retranqueos previstos** respecto de la alineación a la Plaza Santa María permitirán una mejor integración del edificio en su entorno y adoptar trazados quebrados más propios del Conjunto Histórico de Zamora, corrigiendo la situación generada por la forma curva del actual museo.

El Museo, en tanto en cuanto parte inherente a la declaración de la Semana Santa Zamorana como Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial, es un elemento principal, enclave destacado y telón de fondo de muchos de los recorridos, por lo que **cabe reconocer su singularidad, ya recogido en la propia consideración del Museo como Sistema General, pero también desde el punto de vista formal y espacial.**

El nuevo Museo tiene voluntad de convertirse en el centro de referencia para el estudio y análisis de la Semana Santa Zamorana (BIC de carácter inmaterial) y tendrá **capacidad de convertirse en un elemento de dinamización urbana y desarrollo económico de toda la ciudad de Zamora**, poniendo en valor uno de sus principales recursos patrimoniales.

Esta Modificación del PEPCH se considera necesaria y conveniente para Zamora; asimismo se considera **acreditado su interés público** de acuerdo con los siguientes criterios:

- El Museo de la Semana Santa de Zamora es un equipamiento que forma parte de la declaración de la Pasión Zamorana: Rito, esencia y territorio como Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial y, como tal, presenta un carácter crítico para su salvaguarda. El concepto Salvaguarda abarca no solo preservación y conservación del bien si no también su documentación, investigación, transmisión, revitalización, protección, valorización y promoción.
- El Museo de la Semana Santa de Zamora se convertirá, de este modo, en el centro de referencia para el estudio y análisis de esta expresión cultural.
- El destino de esta modificación supone un incremento de los Equipamientos de la ciudad de Zamora sin implicar aumentos de edificabilidad residencial ni de cualquier otro uso diferente del Sociocultural.
- Esta modificación permite ampliar el Museo de la Semana Santa actual, tanto en superficie como en altura, manteniendo la misma ubicación, ya que la localización actual es idónea por encontrarse en el epicentro de la celebración más importante de Zamora, la Semana Santa y ser un lugar reconocido por la memoria popular como representación de la Semana Santa al llevar más de medio siglo cumpliendo dicha función.
La propia declaración de la Semana Santa Zamorana como BIC de carácter inmaterial reconoce el papel del Museo, su relevancia desde el punto de vista de los recorridos y como telón de la celebración, por lo que el mantenimiento de su actual ubicación es un aspecto ineludible que, no obstante, no debe imposibilitar su desarrollo y ampliación.
- La ampliación del Museo potenciará y pondrá en valor tanto el Museo como el entorno donde se ubica, Santa María la Nueva, sirviendo de elemento regenerador del centro histórico.
- El Museo se convertirá en foco de atracción turístico y cultural de nuestra ciudad llevando aparejado el desarrollo socioeconómico de Zamora.
- Esta modificación se adapta a la normativa urbanística y la edificación resultante estará adaptada a los nuevos requerimientos normativos y técnicos.
- El planeamiento urbanístico actual no permite la construcción de una altura suficiente para poder mostrar los pasos procesionales con dignidad lo que, en el medio plazo acabará motivando el cierre del Museo de la Semana Santa. Esta modificación de alturas permitirá la construcción de un nuevo Museo de la Semana Santa en el que se podrán mostrar los pasos procesionales desde todas sus perspectivas, facilitando una lectura integral y contextualizada.

- El planeamiento urbanístico actual recoge una alineación curva a la Plaza de Santa María poco acorde con las características del Conjunto Histórico de Zamora, que entra en colisión con Santa María la Nueva y que ningún caso tiene carácter histórico. Los retranqueos previstos respecto de la alineación exterior a la Plaza Santa María permitirán una mejor integración del edificio en su entorno adoptando un trazado quebrado más adecuado al Conjunto Histórico de Zamora y una mejor protección del BIC Iglesia de Santa María la Nueva al recuperar los espacios abiertos existentes históricamente en la fachada norte de la Iglesia de Santa María, facilitará nuevas vistas y perspectivas de esta.

Es coherente con la aplicación de los principios constitucionales, desarrollados en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y en la legislación urbanística de Castilla y León, ya que se orientan hacia la mejora del cumplimiento de los siguientes objetivos generales:

- La modificación propuesta es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública establecidos en el artículo 5 del RUCyL.
- Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en otras normas aplicables.
- Establece unas mejoras en la ordenación urbanística guiada por el principio de desarrollo sostenible, ya que favorece, en concreto: La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.
- La mejora de la calidad de vida de la población, y la prestación de servicios esenciales, así como el control de la densidad.
- Fomenta la sensibilidad con las peculiaridades locales.
- La protección del medio ambiente, la movilidad sostenible y el desarrollo urbano compacto.
- Fomenta la protección del paisaje urbano, mediante la conservación y recuperación de los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos tradicionales.
- La protección del medio rural, el patrimonio etnológico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio. La Semana Santa Zamorana cuenta con declaración de Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial y su salvaguarda es una exigencia derivada de los acuerdos internacionales y de la legislación de patrimonio cultural.
- La mejora de la calidad urbana, ya que favorece la continuidad y armonía del espacio urbano y evitan la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- Garantizan la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.

Por todas estas razones, reiterando que el objeto de esta modificación es trascendental a los efectos de la salvaguarda de la Semana Santa Zamorana, declarada como Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial, *La Pasión Zamorana: Rito, esencia y territorio*, y que su plasmación urbanística supone el incremento de la superficie de equipamientos socioculturales de Zamora, garantizando la protección y conservación del Conjunto Histórico, se considera acreditado el interés público de la modificación del Plan General sin género de duda.

4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 173 DEL RUCYL

La presente modificación de planeamiento supone un aumento del volumen edificable del ámbito por lo que es de aplicación el artículo 173 del RUCYL, en el que se indica lo siguiente:

“Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

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:

1º. 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.

2º. 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.”

Se considera que esta modificación del Plan General responde a la excepcionalidad planteada en el articulado puesto que:

- No se incrementa el número de viviendas, de hecho implica una reducción de ellas al estar destinado su uso al Museo (equipamiento sociocultural).
- Se incrementa la superficie de equipamientos socioculturales de la ciudad de Zamora.
- El interés público de la modificación se acredita de forma indubitable en el apartado anterior y supone un incremento de la superficie destinado a tal fin.

El artículo 173 del Reglamento de Urbanismo indica que en aquellos casos en los que exista un aumento del volumen edificable “deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas” así mismo “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” en cuyo caso nos encontramos:

- El destino de la modificación del Plan General es la construcción del nuevo Museo de la Semana Santa de Zamora; por lo tanto, supone una modificación de planeamiento para incrementar las dotaciones urbanísticas de la ciudad.
- El Museo de la Semana Santa tiene la consideración de Sistema General en el PGOU de Zamora, y la modificación prevé su ampliación a las nuevas parcelas que se incorporan al ámbito.

4.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN

La Ley 12/2012 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, considera como excepcionales las modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, de edificabilidad, parcelaciones, agregaciones y, en general, los cambios que afecten a la armonía de conjunto, no obstante, podrán admitirse estas variaciones siempre que se justifique la conservación general del carácter del conjunto.

En este contexto se justifican a continuación los cambios que la Modificación del PGOU de Zamora en el ámbito del PECH para el Museo de Semana Santa de Zamora introduce respecto al parcelario, la volumetría y las alineaciones y **cuyo fin**, tal y como se ha expresado en apartados anteriores, **es garantizar la salvaguarda de la Semana Santa Zamorana** en tanto en cuanto Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial declarado bajo la denominación de La Pasión Zamorana: Rito, esencia y territorio, **y cumplir a su vez con el objetivo de revitalización del Conjunto Histórico que señala el PGOU-PECH, con la protección del uso museístico actual que caracteriza la vitalidad del espacio, garantizando por ende la protección y conservación del Conjunto Histórico.**

El Museo de la Semana Santa forma parte de la declaración como Bien de Interés Cultural, en tanto en cuanto, forma parte del **escenario y marco de esta expresión cultural y es clave para su lectura e interpretación.** El Museo es un enclave principal de muchos de los recorridos y como tal hito urbano y arquitectónico de referencia. Pero además es **pieza clave en otros muchos aspectos imprescindibles para la salvaguarda** de esta manifestación del patrimonio cultural inmaterial, más allá de la **conservación y preservación de los pasos procesionales abarcando también su documentación, investigación, transmisión, revitalización, protección, valorización y promoción.** El nuevo Museo pretende convertirse en el centro de referencia para el estudio y difusión de esta expresión cultural.

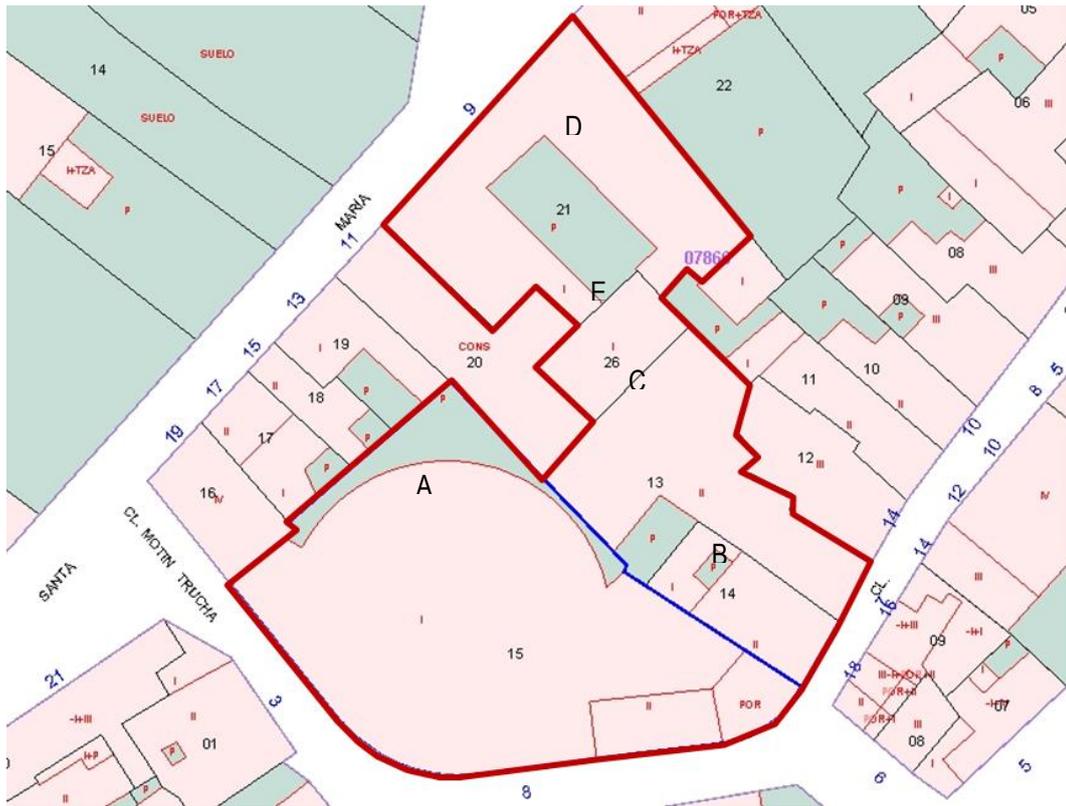
La modificación propuesta pretende la mejor integración del Museo en su entorno, adoptando para ello las medidas correctoras necesarias para la protección del Conjunto Histórico, relacionadas en los apartados siguientes, dotando al nuevo Museo de la relevancia y significación que la declaración del BIC de la Semana Santa le otorga.

4.5.1. Justificación de la excepcionalidad de la agregación parcelaria.

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora en el Ámbito del Plan Especial lleva consigo la necesidad de agregación de las parcelas que se indican en el apartado 3.1 de la Memoria Vinculante, y son las siguientes:

- Actual Museo de Semana Santa. (A) Plaza Santa María la Nueva, nº8 (Ref. Catastral: 0786615TL7908N).
- Inmueble en Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº18 (0786614TL7908N). (B)
- Oficinas y salas de reunión pertenecientes al Museo. (C) Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº16 (0786613TL7908N).
- Inmueble Ronda Santa María la Nueva nº9 (0786621TL7908N). (D)
- Edificación "Antigua Panera". (0786626TL7908N). (E)

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO



Delimitación del ámbito sobre la imagen del Catastro

Según se expresa en el **artículo 42 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León**, la conservación de los conjuntos históricos comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica y de la silueta paisajística, así como de las características generales de su ambiente. **Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto.** En concreto en cuanto a la agregación de parcelas se indica que **podrán admitirse con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del bien**, y estén comprendidas en el plan especial de protección.

La agregación parcelaria propuesta de las cinco parcelas se justifica en su carácter de excepcionalidad de acuerdo con los siguientes criterios:

- Se trata de una **intervención singular** dentro del Conjunto Histórico que tiene como objeto principal la ampliación del actual museo de Semana Santa, entendiendo la ampliación como prioritaria para la mejora de la conservación del **BIC de carácter inmaterial La Pasión Zamorana: Rito, esencia y tradición** y para la interpretación del fenómeno de la celebración, así como para la revitalización del Conjunto Histórico.
- El actual museo no reúne ya las condiciones adecuadas para la exposición de las piezas y **su ampliación es inexcusable. También el mantenimiento de la ubicación es un aspecto ineludible, reconocido como tal en la propia declaración de la Semana Santa Zamorana como BIC de carácter inmaterial** por su relevancia desde el punto de vista de los recorridos y como telón de la celebración, protegiendo de este modo el uso actual que desempeña el museo y caracteriza el entorno en el que se ubica

- **El nuevo museo estará mejor integrado en el entorno** que el actual mejorando la silueta urbana desde la Avenida de la Feria, y con una imagen más integrada en el entorno de la Iglesia de Santa María la Nueva ya que el proyecto deberá evaluar los efectos de la propuesta a nivel urbano, ambiental y tendrá en cuenta su localización en un espacio relevante de la ciudad, incluido en un entorno de protección de un Bien de Interés Cultural **por lo que la actuación contribuirá a la conservación general del Conjunto Histórico.**

- **La agregación parcelaria no modifica su imagen al exterior** ya que la división parcelaria en fachada se mantendrá en su estado original, tal y como se observa en el plano de Delimitación del ámbito sobre la imagen del Catastro, anteriormente introducido. Por un lado la agregación de las parcelas 15, 14 y 13 (A, B y C en el plano), no se reflejará al exterior, en base a que el nivel de protección (5) de la parcela 14 (B), obliga a “mantener los ritmos, razones y formas compositivas que configuran el aspecto actual del edificio”. De esta forma quedará reflejado al exterior lógica parcelaria existente, sirviendo la parcela catalogada como ruptura y manteniendo la singularidad de cada parte de la fachada.

Así mismo, los retranqueos previstos hacen que en la actual parcela del museo (parcela A del plano) se defina una imagen más fragmentada que la actual, con volúmenes de altura 8 metros asimilables a los volúmenes de edificios residenciales tipo en el Conjunto Histórico.

Por otro lado, en la Ronda Santa María la Nueva, únicamente se agrega la parcela 21 (D), manteniendo la estructura parcelaria al exterior. Además señalar que la actual parcela 26 (E) no tiene frente a vía pública, por lo que necesariamente debía ser agregada.

La agregación parcelaria, se da en un conjunto de parcelas cuyos frentes se sitúan en calles diferentes. Existen además parcelas intermedias (en Calle Ronda de Santa María nº 19, 17, 15, 13 y 11) que no forman parte de la actuación y que impedirán la configuración de un frente continuo. Por todo ello, la parcela resultante de la agregación no tendrá reflejo en la configuración del frente de fachada.

En cualquier caso el complejo resultado final de agregación mantiene la morfología del tejido en gran medida, al agrupar parcelas con frentes a dos calles y una parcela interior.

- **La agregación parcelaria dará como resultado una parcela del orden de superficie similar al de otras muchas parcelas existentes en el ámbito del PEPCH y no supondrá, por tanto, una alteración significativa del parcelario existente.**

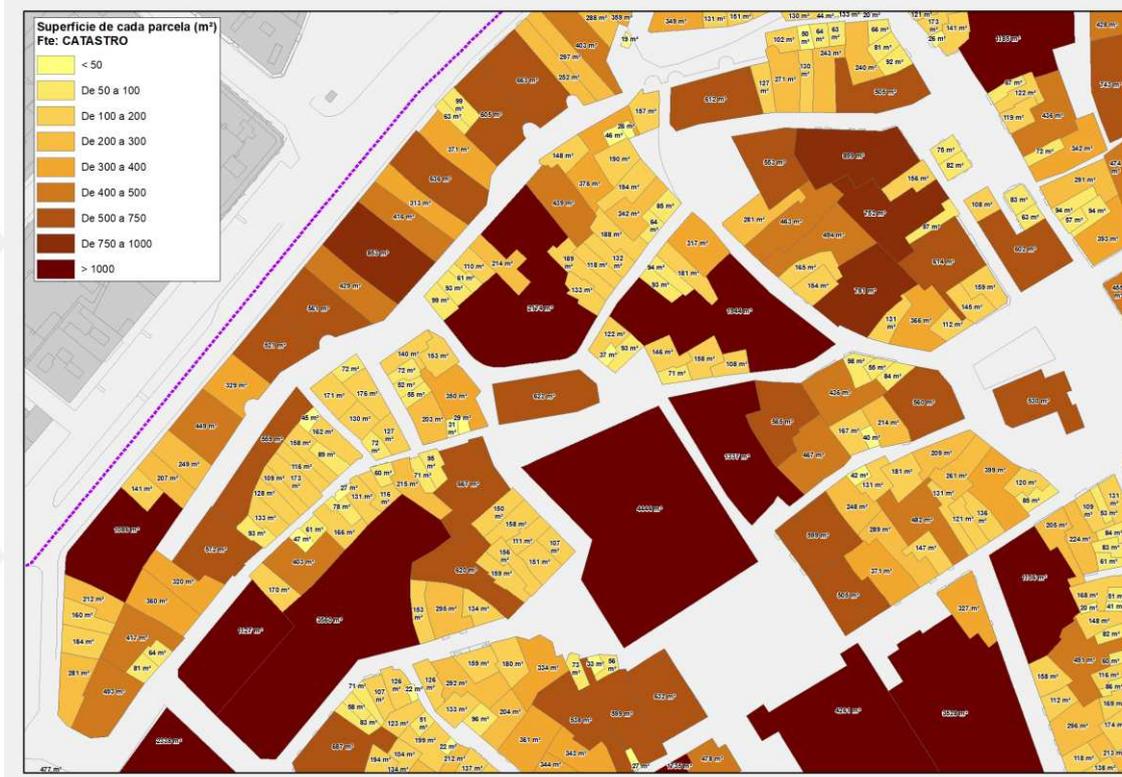
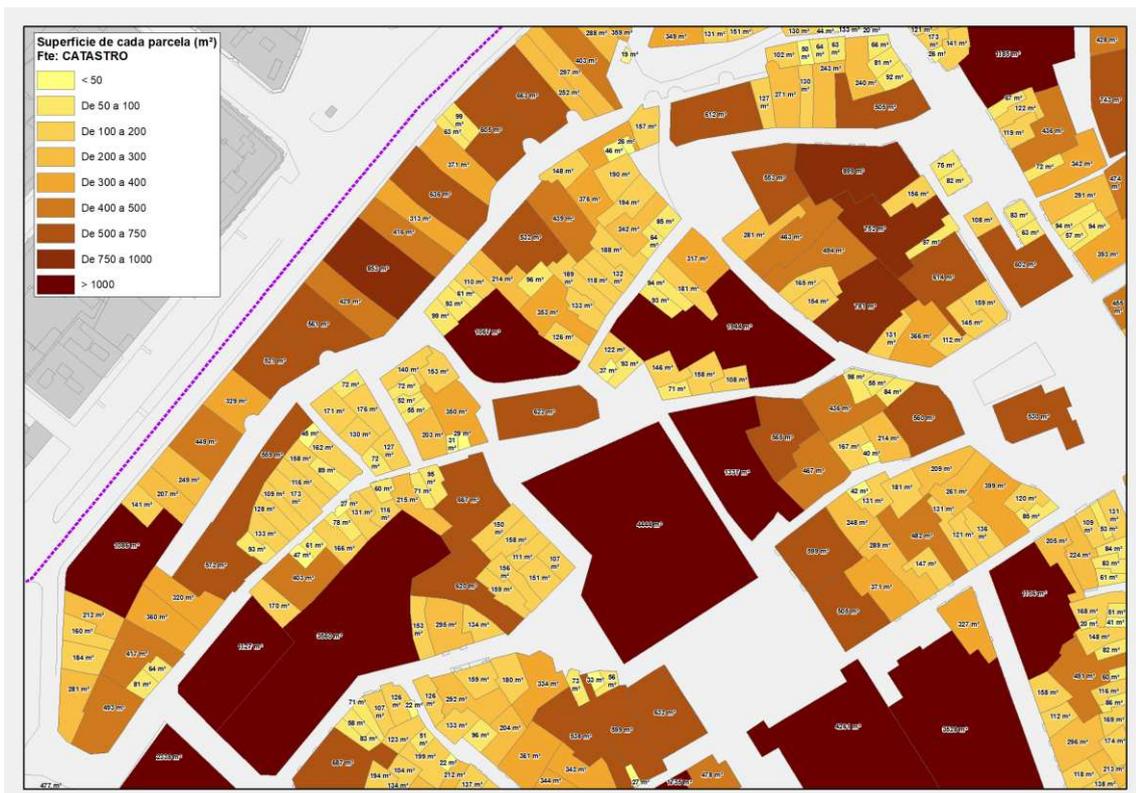
La agregación parcelaria dará como resultado una parcela de superficie 2.174 m², similar a otras existentes en el ámbito del PEPCH de Zamora, especialmente aquellas destinadas a uso dotacional o de equipamientos públicos como será este caso.

Los mapas aportados a continuación permiten observar como la parcela del actual Museo de la Semana Santa de Zamora ya se encuentra en el rango superior de superficies de parcela (mayores de 1.000 m²) en el ámbito del PEPCH (color marrón oscuro). En el ámbito inmediato al Museo existen 11 parcelas que se sitúan en este rango de superficie.

La parcela situada en la C/ Ronda de Santa María 9 cuenta también con una superficie de más de 500 m² a la que cabría incorporar la parcela de 95 m² sin acceso desde la vía pública (Panera).

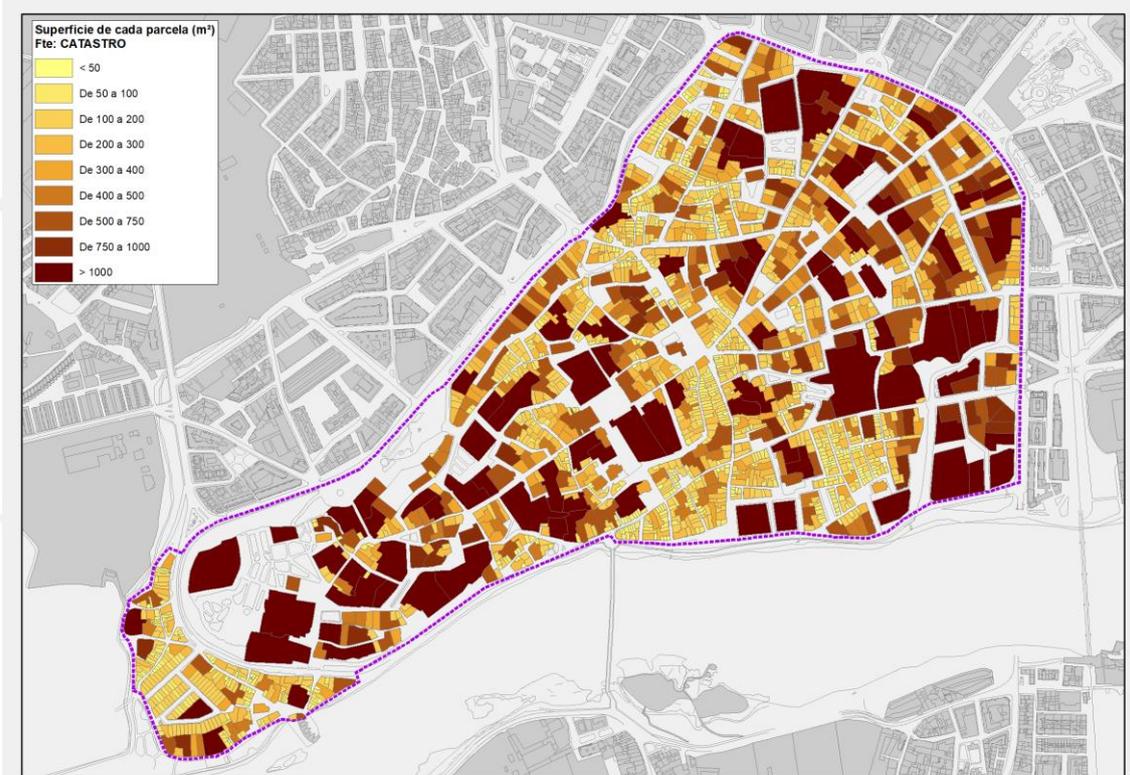
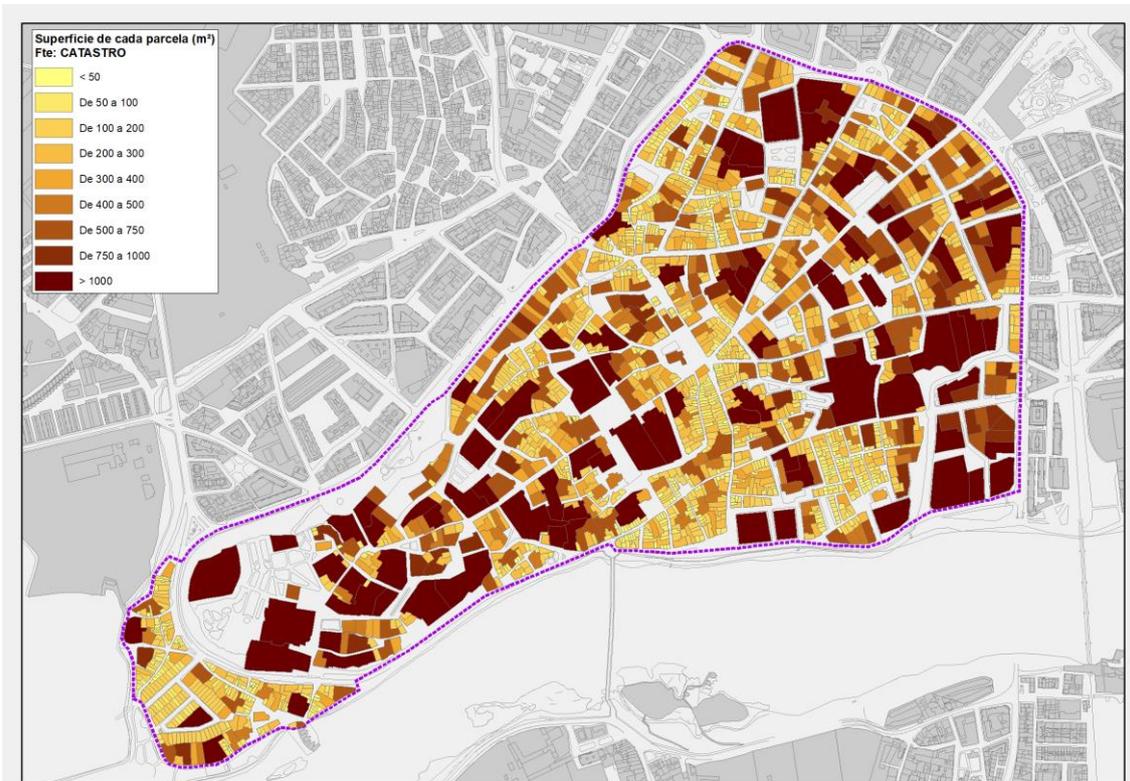
Se trata por tanto de parcelas que ya se sitúan en el rango superior de superficies y cuya agregación no supondrá, una alteración significativa del parcelario existente, más si cabe si como se ha mencionado anteriormente, esta agregación no va a tener un reflejo en la configuración de un frente de fachada continuo de gran longitud.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO



Parcelario vigente (arriba) y tras la modificación del PEPCH (abajo) en el ámbito inmediato al Museo de la Semana Santa de Zamora pintado por superficie de parcela. En colores más oscuros las parcelas de mayor superficie. Se observa como son numerosas las parcelas existentes con un rango de superficie similar al resultante de la agregación parcelaria.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO



Parcelario vigente (arriba) y tras la modificación del PECH (abajo) en el ámbito del PECH de Zamora por tamaño. En colores más oscuros las parcelas de mayor superficie

4.5.2. Justificación de la excepcionalidad del aumento de volumen.

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora en el Ámbito del Plan Especial deriva, entre otros aspectos, de la **necesidad de ampliación de volumen con objeto de albergar los pasos y permitir su contemplación bajo un nuevo enfoque museográfico más completo e integral, bajo el prisma de garantizar la salvaguarda de este Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial y acorde a la relevancia que la Semana Santa tiene para la ciudad.**

El volumen propuesto recoge las indicaciones del Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora, reflejadas en el apartado 1.1 de la presente Memoria Vinculante, en el sentido de **desarrollar el incremento de volumen propuesto de una forma más articulada**, por medio de retranqueos del volumen de 12 m. respecto de la alineación oficial, donde se mantendría una altura de 8 m. similar a la existente en la actualidad, con objeto de matizar el impacto del volumen sobre su entorno inmediato, y garantizar la conservación y protección del Conjunto Histórico.

La situación prevista en la presente Modificación de Planeamiento es la siguiente:

- **Actual Museo de Semana Santa** en Plaza Santa María la Nueva, nº8: cuenta con áreas sin ocupar sobre rasante (0 metros), volúmenes de I altura (8 metros) en un primer término hasta una profundidad máxima de 9 metros y volumen de II alturas (12 metros) a partir de un retranqueo máximo de 9 metros en la fachada hacia la Plaza de Santa María.
 - La manifestación de los volúmenes de I altura (8 metros), mediante retranqueos que generan áreas sin ocupar sobre rasante, permiten una **transición articulada con el cuerpo de II alturas (12 metros), matizando el incremento de volumen propuesto y estableciendo un diálogo con las formas de la Iglesia de Santa María la Nueva.**
 - El volumen de II alturas y 12 metros, sí se manifiesta hacia la fachada a la Calle Motín de la Trucha, adosándose al edificio Ronda de San María la Nueva nº19 con el **objetivo de ocultar el impacto de la medianera que ahora queda a la vista.**
- **Inmueble catalogado en Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº18:** II alturas (8 metros) en el primer tramo de 7 metros y II alturas (12 metros) a partir del retranqueo de 7 metros.
 - En esta parcela la altura permitida a la calle se reduce respecto a la permitida en el Plan especial, ya que la ficha permitía elevar tres alturas, y en la modificación propuesta únicamente dos, pudiendo llegar a los 8 metros como el resto del museo. Por lo que **en este caso se propone una disminución de volumen sobre lo actualmente vigente.** El volumen de 12 metros queda **retranqueado respecto de la alineación, lo que permite que este no sea percibido en la vista a pie de calle.**
- **Oficinas y salas de reunión pertenecientes al Museo en calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº16:** II alturas (8 metros) en el primer tramo de 7 metros y II alturas (12 metros) a partir del retranqueo de 7 metros.
 - En esta parcela, al igual que en la anterior, **la modificación propuesta reduce las alturas permitidas pasando de tres alturas a dos.** Del mismo modo, el volumen de 12 metros queda **retranqueado** respecto de la alineación con lo cual no se percibe en la vista a pie de calle.
- **Inmueble Ronda Santa María la Nueva nº9 (0786621TL7908N):** II alturas (8 metros) en el primer tramo de 7 metros y II alturas (12 metros) a partir del retranqueo de 7 metros.
 - En esta parcela **no hay aumento del número de alturas, sino una modificación volumétrica** para adaptarse a las necesidades del nuevo edificio del Museo.

- Edificación “Antigua Panera: II alturas (12 metros).
 - Se trata de una parcela interior, enclavada, en la que **se aumenta el volumen, si bien se mantienen las dos alturas inicialmente previstas**. Su posición interior hace que el incremento de volumen no va a ser percibido desde el viario existente en las cercanías.

Las modificaciones de volumen y alturas responden a un ajuste volumétrico con el objetivo de **completar la ampliación del Museo de forma que no haya impacto en el entorno y el edificio quede integrado con los edificios colindantes**. Por tanto la modificación de volumetría responde a los siguientes criterios:

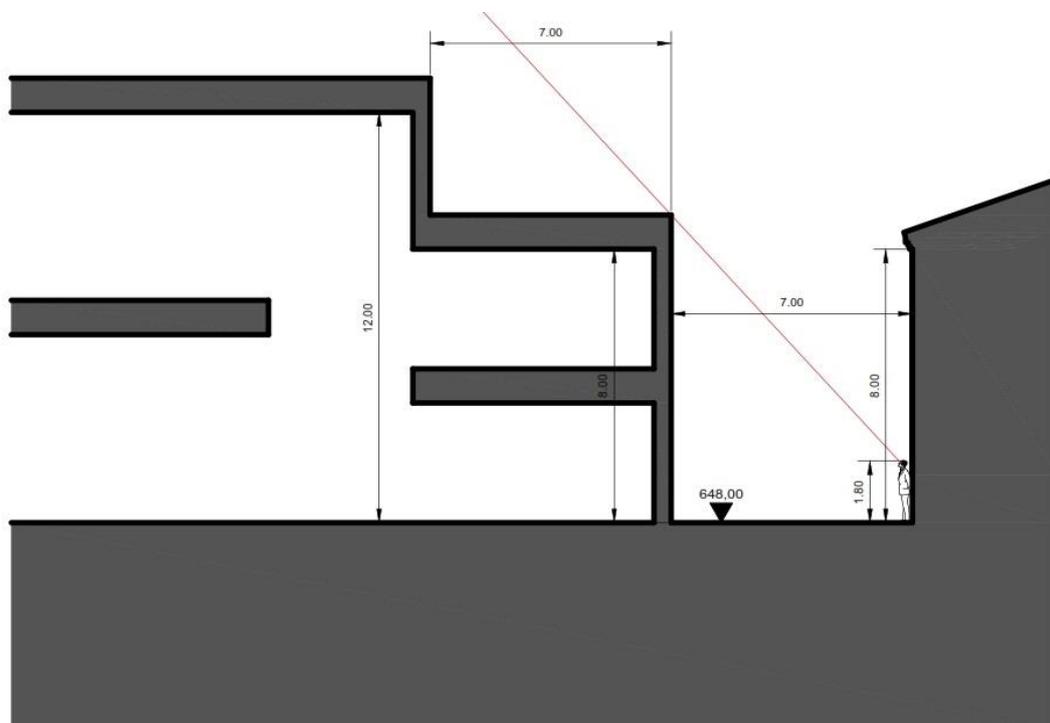
- **Ajuste preciso de la volumetría** resultante respecto a la establecida el Plan Especial en el ámbito.
- **Disminuir la volumetría** en la parcela calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro para evitar un impacto similar al de la medianería de la calle Motín de la Trucha (actualmente permite tres alturas desde alineación exterior y la modificación prevé únicamente dos alturas).
- **Aplicación de un retranqueo de 7 metros** en el volumen de 12 metros de manera que **este volumen retranqueado no se aprecie** desde las calles Bonifacia Rodríguez de Castro y Ronda de Santa María la Nueva, limitando su impacto.
- **Eliminar el impacto que actualmente genera la medianera** existente en la calle Motín de la Trucha, adosando el volumen de II alturas (12 metros) a este paramento.
- **Establecer una transición articulada** en el ámbito cercano a la Iglesia de Santa María entre los diferentes volúmenes que conforman el nuevo museo.

Se analiza a continuación, de manera pormenorizada, el limitado impacto visual del incremento de volumen propuesto desde diversas posiciones urbanas.

Así, en el caso de la Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro, el volumen retranqueado de 12 alturas (12 metros) no es percibido en la vista a nivel de calle, dado que, por su escasa anchura, no se darán perspectivas suficientemente amplias como para ser apreciado. El cuerpo situado en la alineación oficial reduce una altura el volumen permitido por la ordenación vigente.



La sección aportada permite apreciar la situación propuesta:



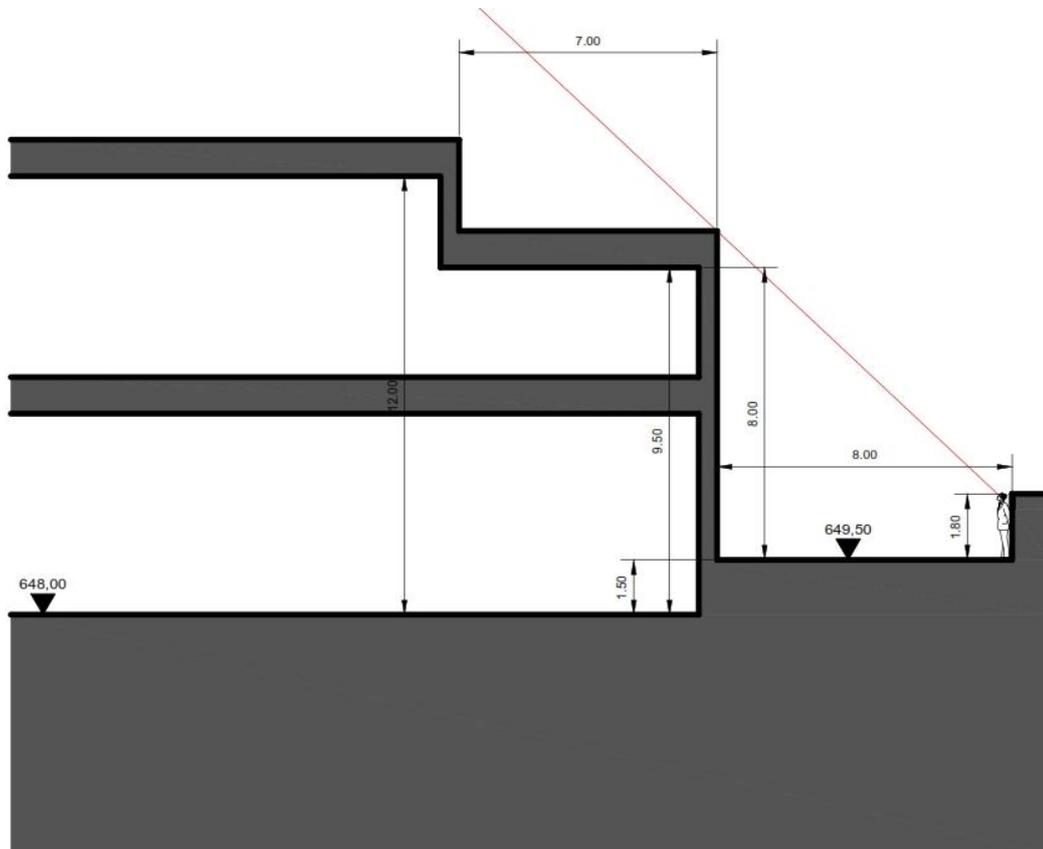
Sección tipo del volumen edificado a la C/ Madre Bonifacia Rodríguez de Castro. Se observa como el volumen retranqueado (12 alturas - 12 m) no es perceptible en la vista a pie de calle.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Esta misma situación se da en el caso de la **Calle Ronda de Santa María**, donde el volumen de II alturas (12 metros) queda también retranqueado respecto al primer volumen (II alturas – 8 metros) que lo **oculta en las vistas a pie de calle**.



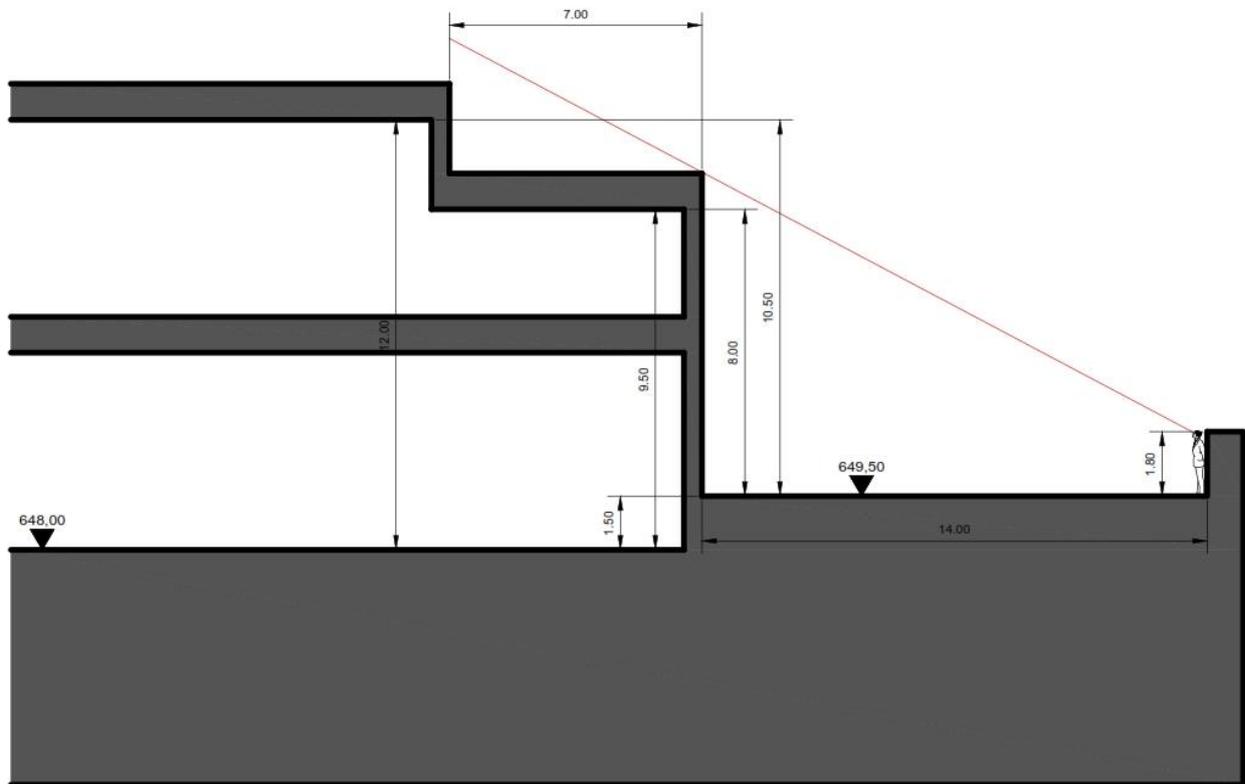
Se aprecia esta circunstancia en las secciones aportadas. Cabe señalar que existe una diferencia de cota aproximada de 1,5 m. entre la fachada a la Plaza de Santa María (donde se sitúa el acceso principal del actual museo) y la C/ Ronda de Santa María la Nueva, por lo que **el impacto del volumen retranqueado es muy limitado**.



Sección tipo del volumen edificado a la C/ Ronda de Santa María 9-11. Se observa como el volumen retranqueado de II alturas (12 metros) no es perceptible en la vista a pie de calle.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

En algunas zonas de este viario se producen ensanchamientos en los que se dan perspectivas más anchas, pero aun así **el volumen retranqueado no es percibido, gracias a la diferencia de cota existente.**



Sección tipo del volumen edificado a la C/ Ronda de Santa María 7-9. En estas zonas la calle cuenta con mayor anchura pero el volumen retranqueado queda oculto por el primer cuerpo de 8 metros de altura.

La **Plaza de Santa María la Nueva** es la posición urbana desde la que se producen perspectivas más amplias. En este caso **el volumen retranqueado sí sería percibido a partir de distancias de 14 metros desde la fachada.**

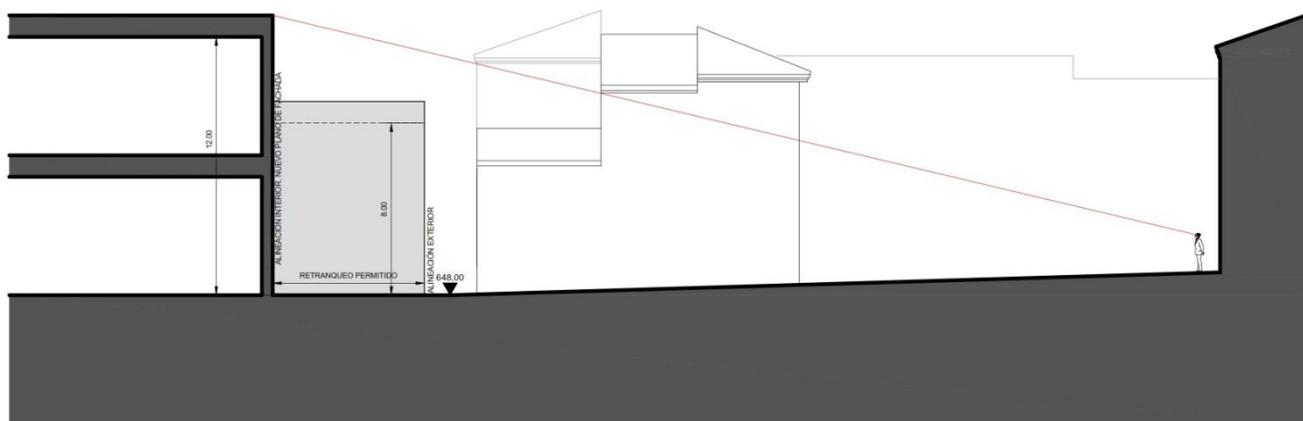


En este caso, frente a estrategias dirigidas a mimetizar u ocultar el volumen retranqueado cabe **atender una solución singular, si bien integrada en el contexto, en base al carácter del Museo de la Semana Santa como parte inherente y pieza clave de la declaración de la Semana Santa (La Pasión Zamorana: Rito, esencia y territorio) como Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial. Este reconocimiento tiene también reflejo en su condición de equipamiento cultural de referencia para la ciudad con consideración de Sistema General.**

Así, en esta fachada, la modificación de planeamiento propone la **definición de nuevos planos de fachada, con retranqueos respecto de la alineación exterior** a la Plaza de Santa María, lo que permitirá que se **manifiesten de forma clara los diferentes volúmenes estableciendo, de ese modo, una transición articulada y armoniosa** entre las diferentes alturas y un diálogo con las formas de la Iglesia de Santa María.

Cabe señalar que, en esta perspectiva, existen edificaciones residenciales con 3 plantas y más de 11 metros de altura, por lo que **la altura prevista por el volumen retranqueado no será un caso único, de hecho será menor que varias de las edificaciones del entorno contiguo**, mitigando también su posible impacto.

La sección aportada permite apreciar esta situación:



Sección por la Plaza de Santa María. El volumen de 12 alturas (12 metros) cuenta con una altura similar a otras edificaciones del entorno. Los volúmenes más bajos de 8 alturas (8 metros) permiten establecer un juego de volumétrico con las formas de la Iglesia de Santa María y articula los encuentros con los edificios colindantes.

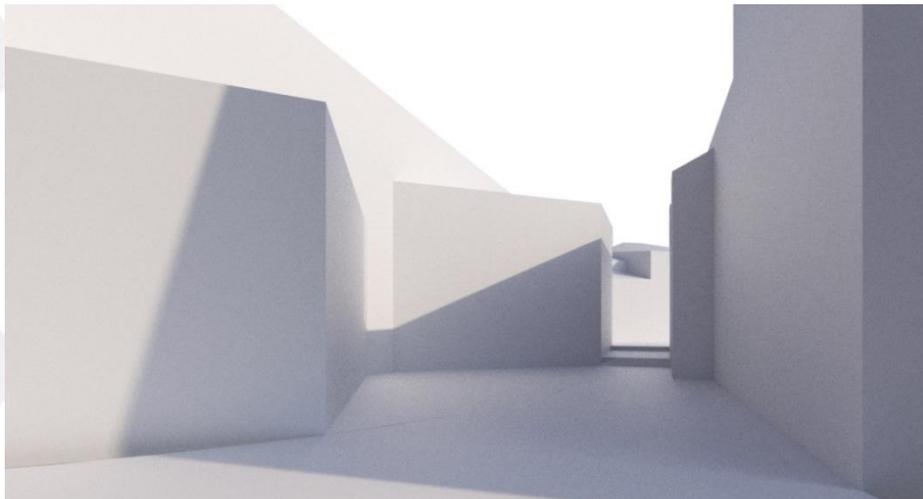
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Una construcción perspectiva de esta vista permite ilustrar los aspectos anteriormente señalados, la correcta integración del edificio en su entorno y la articulación de los diferentes volúmenes propuestos por la modificación del planeamiento:



La vista desde la Plaza de Santa María permite apreciar el volumen retranqueado de 12 metros de altura. Se observa como existen otros volúmenes de alturas similares y se produce una transición articulada entre las diferentes alturas. Se establece un juego volumétrico entre el edificio del nuevo museo y la Iglesia de Santa María la Nueva.

Esta solución es adoptada a lo largo de la fachada a la Plaza Santa María la Nueva, donde los **retranqueos definidos permiten la manifestación de los diferentes volúmenes y generan áreas sin ocupar sobre rasante que articulan una transición armoniosa, ofrecen nuevas perspectivas y visuales sobre la Iglesia de Santa María y dotan de singularidad a la intervención** en base a la consideración del Museo como pieza clave del contexto espacial en el que se desarrolla la Semana Santa y equipamiento cultural de referencia en la ciudad contemporánea con consideración de Sistema General.



Vista desde la fachada hacia la Plaza de Santa María la Nueva. Los retranqueos previstos ofrecen espacios de mayor amplitud que permiten nuevas perspectivas y visuales de la Iglesia de Santa María. Los diferentes volúmenes ofrecen una transición articulada y armoniosa entre las diferentes alturas.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

En la fachada a la Calle Motín de la Trucha se admite el adosamiento del volumen de 12 alturas (12 metros) con el objeto de ocultar el impacto que, en la actualidad, genera la medianera del edificio situado en la esquina con C/ Ronda de Santa María la Nueva, conforme a las indicaciones del Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural.

La imagen aportada permite observar el fuerte impacto visual que genera en la actualidad la medianera vista y que será corregido con la presente modificación del planeamiento.



Medianera vista y su impacto en relación al BIC Iglesia de Santa María la Nueva.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

En el caso de la vista desde la Avenida de la Feria, en una perspectiva alejada que incluye la muralla, el volumen retranqueado sí será perceptible, si bien su impacto se ve considerablemente mitigado y matizado por las edificaciones que, conforme a los parámetros del PEPCH vigente, configurarían el frente de fachada.



ALZADO Y VISTA DE LA SITUACIÓN ACTUAL



ALZADO Y VISTA DE LA SITUACIÓN APLICANDO LAS DETERMINACIONES PEPCH



ALZADO Y VISTA DE LA SITUACIÓN APLICANDO LAS DETERMINACIONES MODIFICACIÓN PEPCH

Alzados desde la Calle Ronda de Santa María: situación actual (arriba), situación aplicando las determinaciones del PEPCH vigente (medio), situación aplicando las determinaciones de la propuesta de modificación del PEPCH (abajo)

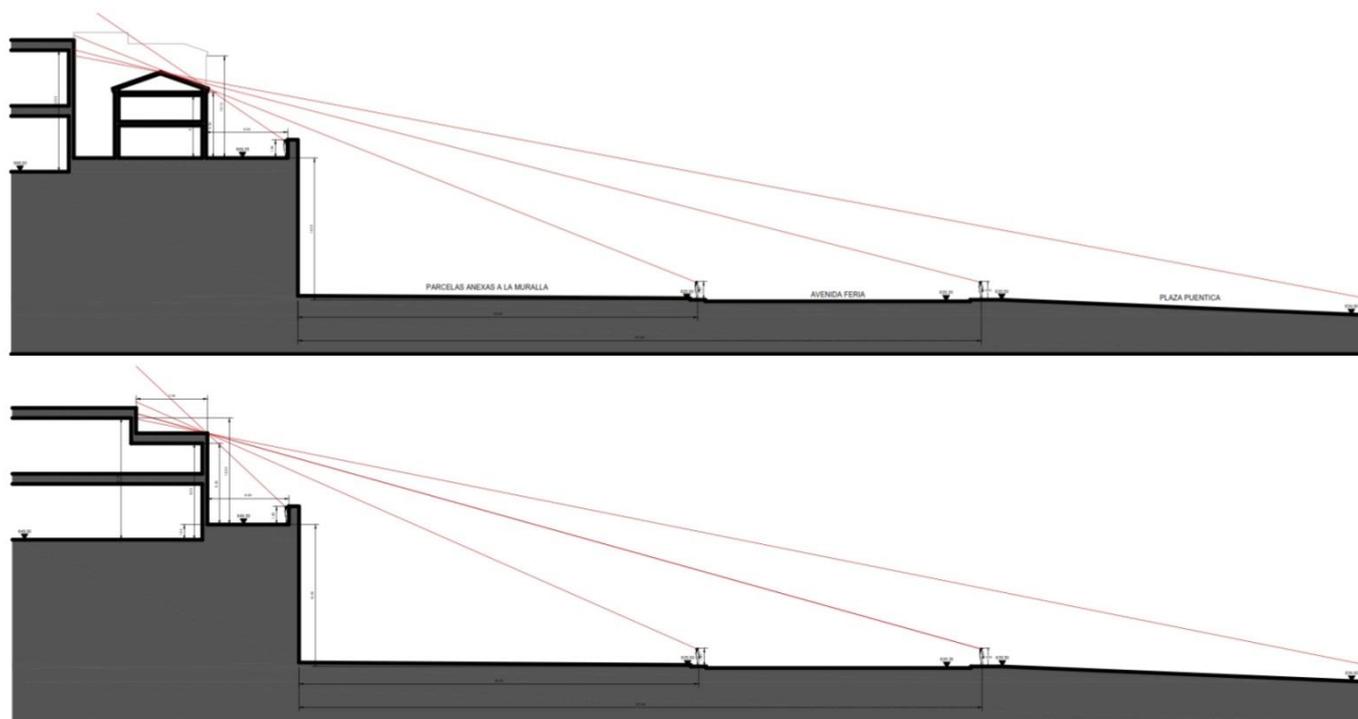
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

En la actualidad el frente está conformado por edificaciones de una sola planta, de escaso interés arquitectónico que, conforme a las determinaciones del PEPCH podrán ser sustituidas por edificaciones de nueva planta de 2 alturas.

El alzado de la calle, aplicando los parámetros del PEPCH vigente, muestra como, en el caso de las edificaciones susceptibles de ser sustituidas, estas alcanzarán una altura media de 6,50 m al alero. Este es, realmente, el hecho que supone una alteración del perfil urbano percibido en la actualidad.

El alzado bajo los parámetros de la modificación del PEPCH, mostraría un frente de fachada sería similar a la previsión del PEPCH vigente, únicamente aparecería un volumen retranqueado a 7m. en el caso de la parcela de la C/ Ronda de Santa María 9 y a más de 13 metros en el caso de las parcelas en C/ Ronda de Santa María 11, 13, 15, 17 y 19.

Las secciones aportadas permiten observar como el volumen retranqueado únicamente es percibido en posiciones muy alejadas y muy forzadas, y aun así, el impacto es muy limitado y controlado, quedando prácticamente oculto por el volumen de 2 alturas (8 metros) situado en primer término. El impacto volumétrico del cuerpo retranqueado sería similar al impacto de la cumbrera de una edificación bajo los parámetros del PEPCH vigente.



Sección por la Avenida de la Feria. La sección a la altura de la Calle Ronda de Santa María la Nueva 11, 13, 15, 17 y 19 (arriba) el volumen de 2 alturas (12 metros) queda retranqueado más de 13 metros respecto de la alineación y prácticamente queda oculto por las edificaciones del primer plano.

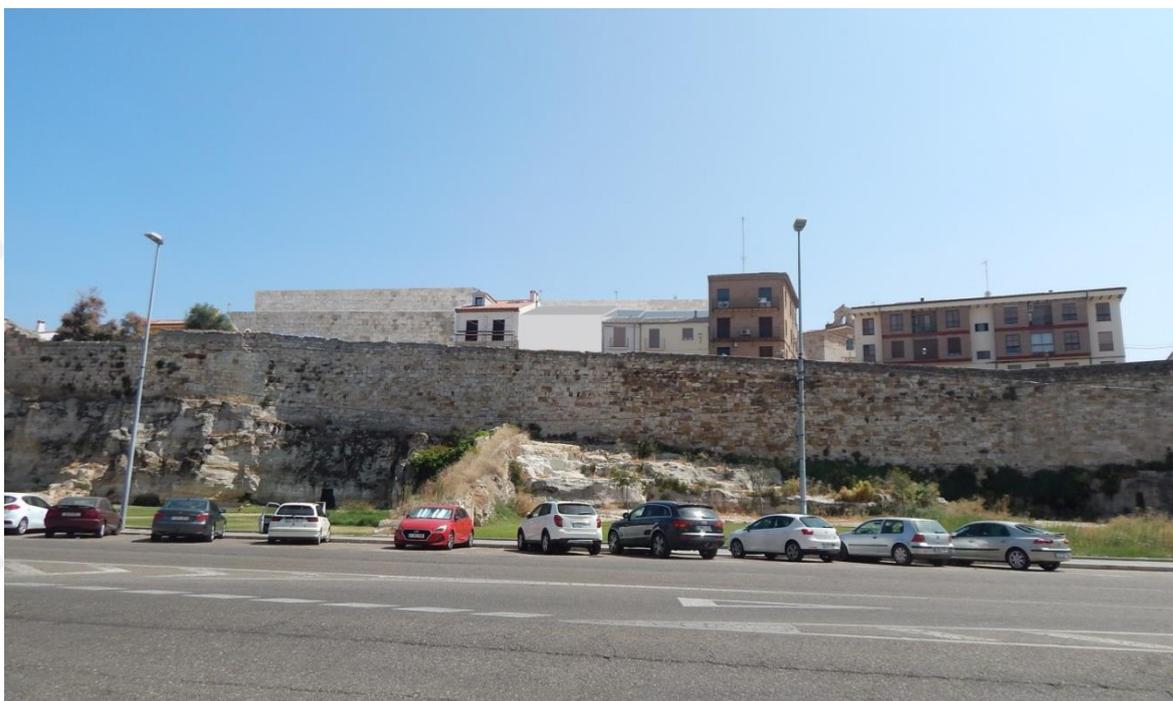
En el caso de la sección a la altura de la Calle Ronda de Santa María la Nueva 9, el volumen el impacto del volumen retranqueado se ve muy limitado y matizado por el cuerpo de 2 alturas (8 metros) situado en primer término.

Las imágenes aportadas a continuación permiten ilustrar la situación actual, así como la vista resultante en caso de ejecutar las previsiones del PEPCH vigente y la propuesta de modificación.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO



Vista actual desde la Avenida de la Feria. En la actualidad existen edificaciones de una y dos plantas de altura que, conforme las determinaciones del PEPCH vigente podrán ser sustituidas por edificaciones de dos plantas de mayor altura.



Vista desde la Avenida de la Feria aplicando los parámetros urbanísticos de la modificación de planeamiento.

En conclusión se puede afirmar que la alteración del actual perfil urbano visible desde la Avda. de la Feria es consecuencia de la aplicación de los parámetros del PEPCH vigente, que permiten elevar hasta dos plantas las actuales edificaciones de una planta (acorde al entorno), y no tanto la propuesta de modificación del PEPCH, que permitiría la construcción del volumen retranqueado con un impacto muy limitado y controlado.

4.5.3. Justificación de la excepcionalidad del retranqueo propuesto.

Tal y como se ha descrito en el apartado 3.2.3 de la presente Memoria Vinculante, la **actual alineación curva de la parcela del Museo hacia la Plaza de Santa María la Nueva es una forma ajena a las características del Conjunto Histórico de Zamora**, definido por trazados de líneas rectas que forman quiebros angulares.



Vista aérea del actual Museo de la Semana Santa. Se aprecia la forma curva de la alineación a la Plaza de Santa María la Nueva y como este es el único ejemplo de sus características en el entorno más inmediato.

Este trazado curvo **no tiene ningún carácter histórico, sino que surge del momento de la construcción del actual museo.**

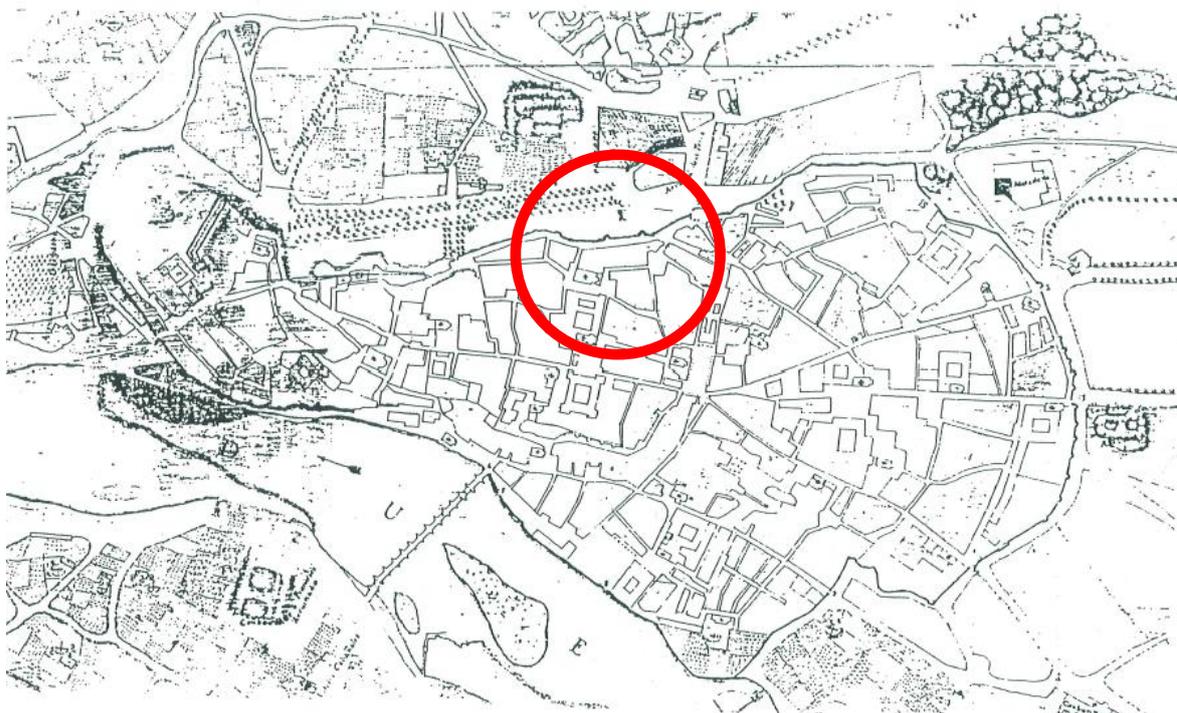
Así, la secuencia de planimetría histórica y la ortofotografía de 1949 permite observar como, **hasta el año de construcción del actual museo en 1962, no existía el viario** que en la actualidad rodea por la fachada posterior la iglesia de Santa María la Nueva, sino que este espacio formaba parte de un área sin edificar situada tras una tapia.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO



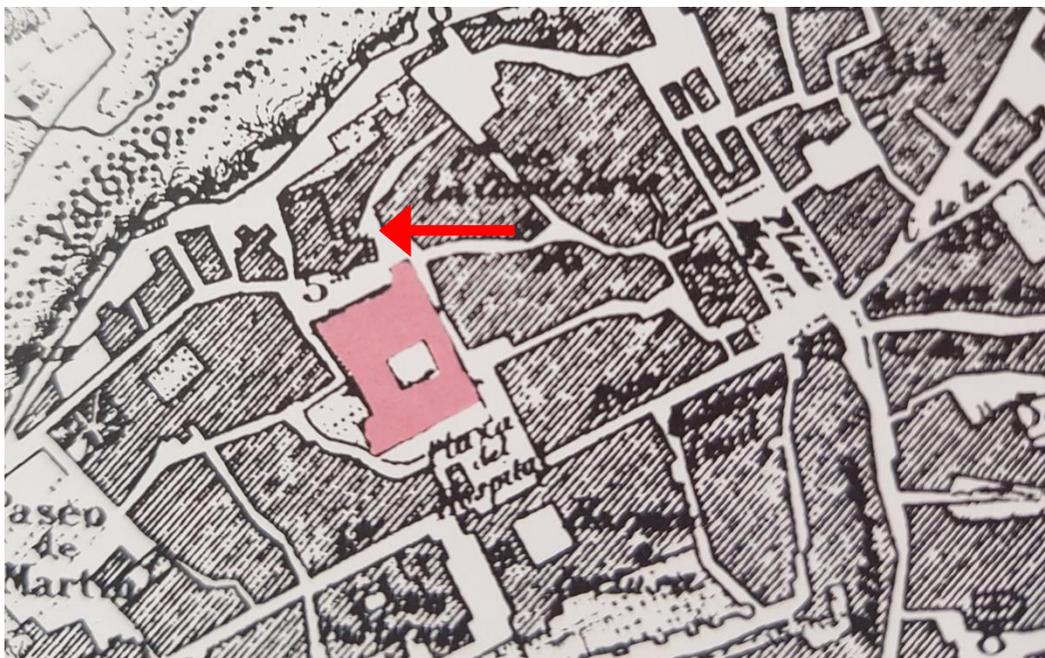
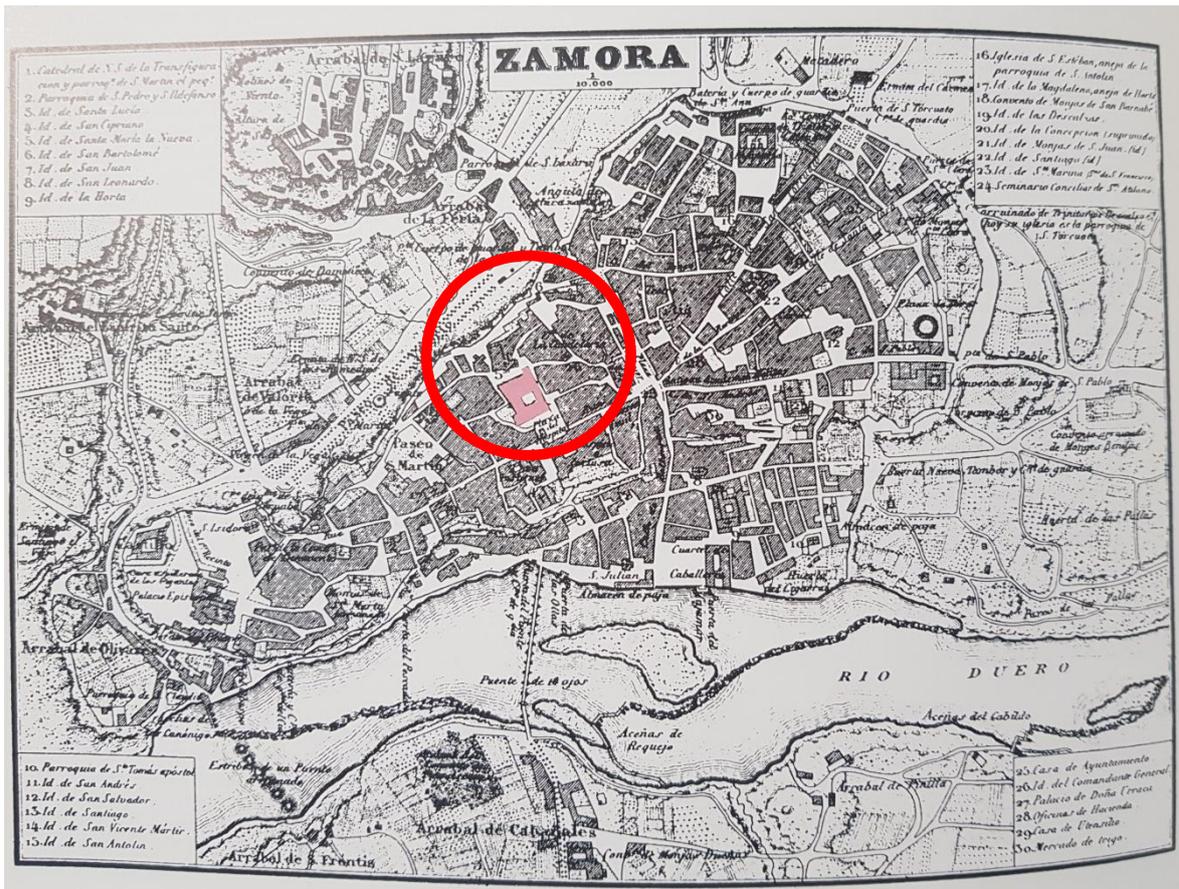
*Plano de la ciudad de Zamora del año 1766. Proyecto de fortificación de la ciudad, atribuido a Cermeño.
Tomado del Plan Director de las Murallas de Zamora, (Tomo 1. Introducción.)*

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO



*Plano de la ciudad de Zamora del año 1814.
Procedencia Cartoteca histórica del Servicio Geográfico del Ejército. Sección de documentación nº 343.
Tomado del Plan Director de las Murallas de Zamora, (Tomo 1. Introducción.)*

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO



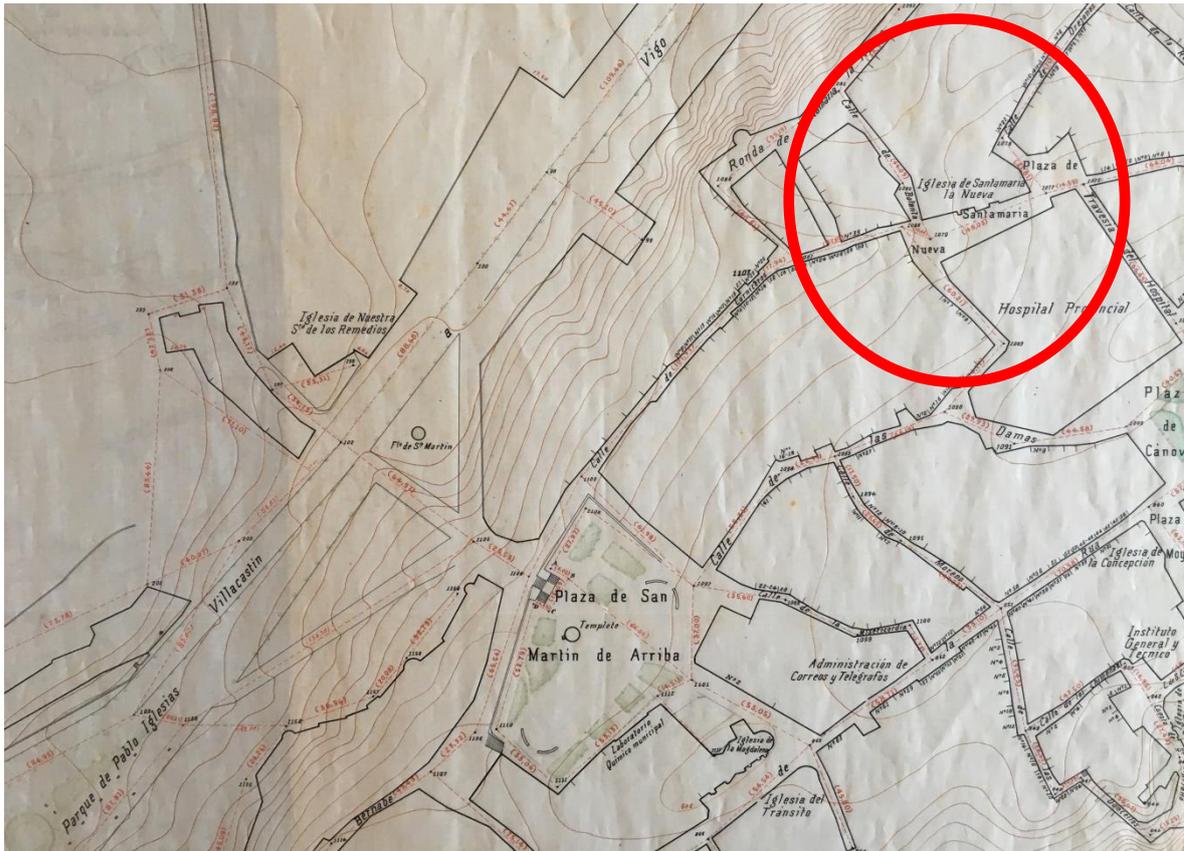
Plano de la ciudad de Zamora del año 1865. Coello.
Tomado del Plan Director de las Murallas de Zamora, (Tomo 1. Introducción.)

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

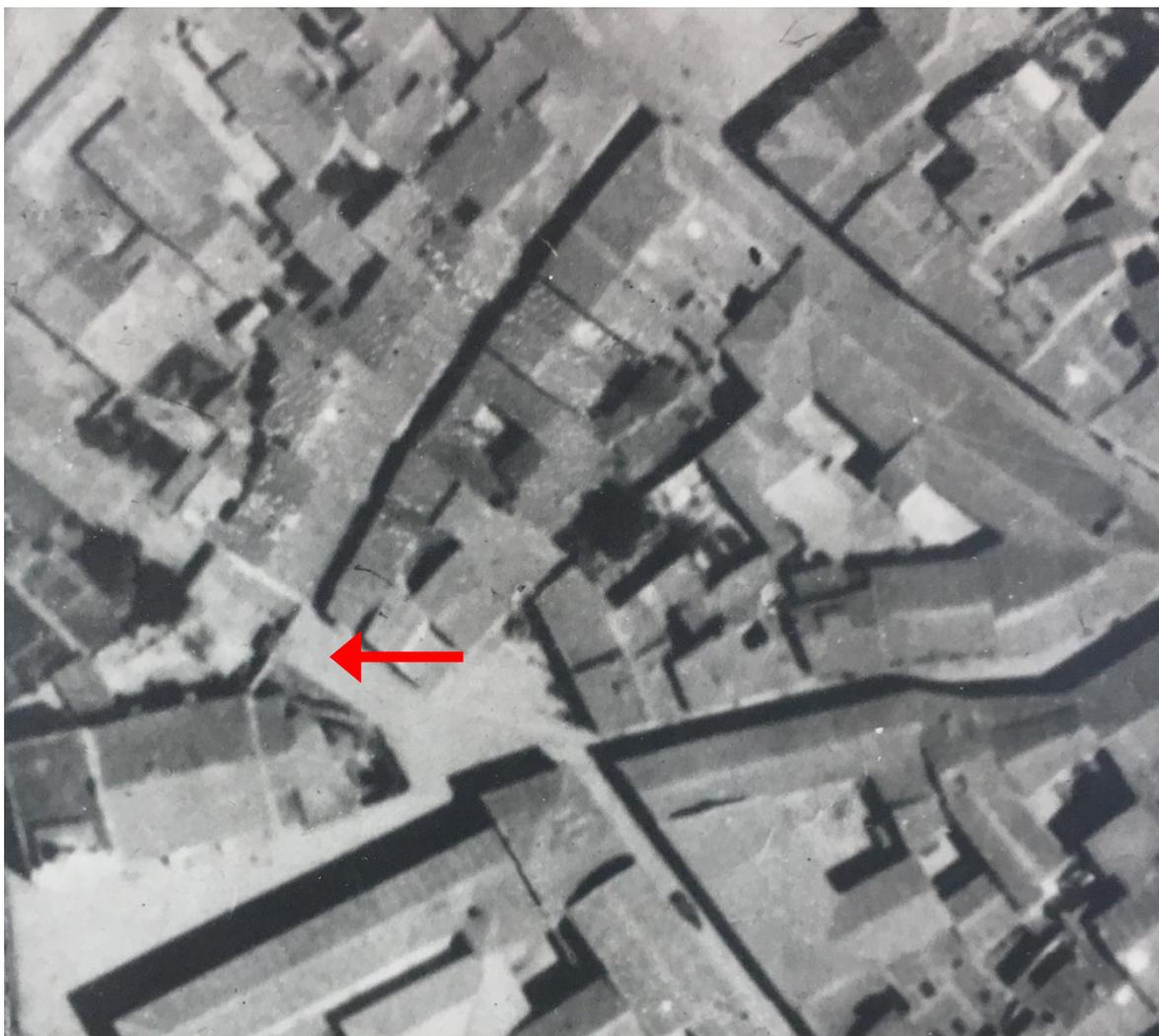


*Plano de Zamora 1918. Instituto Geográfico y Estadístico.
Tomado de la web del Instituto Geográfico Nacional.*

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO



Plano de Zamora. 1ª (2º cuarto del siglo XX). Instituto Geográfico, Catastral y Estadístico.



Ortofotografía de 1949 Zamora.

Además de una **alineación que en ningún caso cabe calificar de histórica y cuya forma es ajena a las características del Conjunto Histórico de Zamora**, es necesario señalar que la curva tiene un **carácter completamente circunstancial, derivado del proceso de aprobación del proyecto de construcción del Museo.**

Así, el proyecto inicial presentaba una planta baja destinada a Museo, similar a la existente actualmente, pero además contaba con otras tres plantas de vivienda. El acceso a estas plantas de viviendas se situaba en un portal y cuerpo de escaleras de forma triangular que definía una alineación en ángulo.

Las imágenes aportadas del proyecto original del Museo permiten observar esta circunstancia. Se identifica, tanto en planta como en alzado el cuerpo de escalera anteriormente citado.

La solución finalmente adoptada se limitó a eliminar el cuerpo de escaleras con lo que se sacó a la luz la forma curva del actual museo.

Atendiendo a estas circunstancias **se propone aprovechar la propuesta de un nuevo edificio para el Museo de la Semana Santa, para corregir la formalización curva que actualmente presenta la alineación hacia la Plaza de Santa María**, permitiendo el retranqueo de la edificación respecto de la alineación exterior y estableciendo de manera precisa nuevas alineaciones interiores que definan un trazado quebrado más propio del Conjunto Histórico de Zamora.

Así mismo, los nuevos planos de fachada definidos permitirán **recuperar, en cierta medida, el espacio libre existente históricamente en la zona posterior de la Iglesia de Santa María la Nueva**, mejorando la integración del edificio del Museo, dotando al entorno de mayor amplitud y facilitando la recuperación de vistas y perspectivas históricas sobre la Iglesia de Santa María la Nueva.

De manera conjunta con la modificación de los parámetros de altura de edificación, justificados en el apartado anterior, la solución propuesta **permitirá una transición articulada de los diferentes volúmenes así como el establecimiento de un diálogo entre las formas de la Iglesia de Santa María la Nueva y el edificio del nuevo Museo.**

El Museo, en tanto en cuanto parte inherente a la declaración de la Semana Santa Zamorana como Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial, es un elemento principal, enclave destacado y telón de fondo de muchos de los recorridos, por lo que **cabe reconocer su singularidad, ya recogida en la propia consideración del Museo como Sistema General, pero también desde el punto de vista formal y espacial.**

5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

La **ampliación del Museo de Semana Santa supone efectos ambientales positivos** en la medida en que se mejorará la eficiencia energética del edificio, mejorando el consumo asociado a su iluminación y en términos socioeconómicos ya que renovará un equipamiento de la ciudad y como consecuencia revitalizará una zona del centro histórico muy significativa.

Así mismo, la modificación propuesta permite la **recualificación del espacio público y una mejor integración del edificio del museo en su entorno**, gracias a los retranqueos que definen nuevos planos de fachada más acordes a las características del Conjunto histórico de Zamora y que generan espacios de mayor amplitud en torno a la Iglesia de Santa María la Nueva.

El nuevo museo supone un **incremento de los equipamientos culturales y Sistemas Generales** para la ciudad mejorando, por tanto, los parámetros dotacionales de la ciudad en general y del ámbito del Conjunto Histórico en particular.

También, la renovación del Museo afectará a la **imagen urbana de manera positiva** ya que el nuevo edificio será coherente con la normativa actual del Plan Especial del Conjunto Histórico y la ampliación en volumen se integra de manera adecuada en el entorno.

5.1. IMPACTO DEL AUMENTO DE VOLUMEN SOBRE EL ENTORNO

Tal y como se ha referido en el apartado 4.5.2 de la presente Memoria Vinculante el **incremento de volumen propuesto tiene un impacto limitado y controlado, en base a un ajuste preciso de la volumetría y a la adopción de las medidas correctoras apropiadas.**

Así, en el caso de las vistas desde la Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro y Calle Ronda de Santa María la Nueva, el volumen de II alturas (12 metros) no es percibido, al situarse retranqueado a una distancia de 7 metros.

Además, en el caso de la Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castros, la modificación de planeamiento propone reducir una altura, pasando de III a II, el volumen situado en la alineación exterior.

En el caso de la Calle Motín de la Trucha el volumen de tres alturas sí es percibido, con la voluntad de ocultar el impacto que, en la actualidad, genera la medianera del edificio situado en la esquina con C/ Ronda de Santa María la Nueva.

Para la fachada a la Plaza Santa María la Nueva, y de manera coordinada con los retranqueos propuestos, se producirá una transición articulada entre los diferentes volúmenes, en base a la singularidad del Museo de la Semana Santa.

En este sentido cabe señalar que el Museo de la Semana Santa tiene consideración de Sistema General para la ciudad y, por tanto, se trata de un equipamiento cultural de referencia, articulador de la ordenación de la ciudad y de su red de dotaciones públicas. Se trata de un edificio que, consecuentemente, cuenta con capacidad para cualificar el espacio público, ofrecer una solución singular y para, de una manera integrada, establecer un diálogo con las formas de la iglesia de Santa María.

Finalmente, en las vistas lejanas desde la Avenida de la Feria hacia el conjunto histórico el perfil urbano se ve alterado de manera muy limitada respecto a la ordenación inicialmente prevista por el PEPCH. El incremento de volumen se ve muy limitado, gracias al retranqueo de 7 metros previsto en el volumen de II alturas (12 metros) y a que, debido a la diferencia de cota existente entre la C/ Ronda de Santa María la Nueva y la Plaza de Santa María Nueva, la altura final será inferior a los 12 m. definidos en el modificación del planeamiento.

5.2. IMPACTO DE LOS RETRANQUEOS SOBRE EL ENTORNO

También, tal y como se ha justificado en el apartado 4.5.3 la modificación del planeamiento prevé retranqueos respecto de la fachada a la Plaza de Santa María y define nuevos planos de fachada que **recualifican el entorno en el que se insertan el edificio y favorecen una mejor integración del nuevo Museo**.

Así, **se corrige el actual trazado curvo de la fachada a la Plaza, poco acorde a las características del Conjunto Histórico de Zamora** y que, en los apartados anteriores, se ha justificado que en ningún caso tiene carácter histórico, sino más bien circunstancial.

Los retranqueos previstos definen áreas sin ocupar sobre rasante que dotarán al entorno de la Iglesia de Santa María de mayor amplitud, **facilitando la recuperación de vistas y perspectivas históricas**. Del mismo modo los nuevos planos de fachada definen un **trazado quebrado más propio del Conjunto Histórico de Zamora**.

5.3. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN

Se incluye a continuación el mapa de niveles sonoros extraído del Mapa Estratégico de Ruido de Zamora 2012.

La modificación que consiste en la ampliación en volumen del actual Museo de Semana Santa, **no tiene ninguna afeción sobre los niveles de ruido de la zona**. El proyecto del futuro edificio será el que defina y justifique las medidas de protección y reducción de los niveles sonoros.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

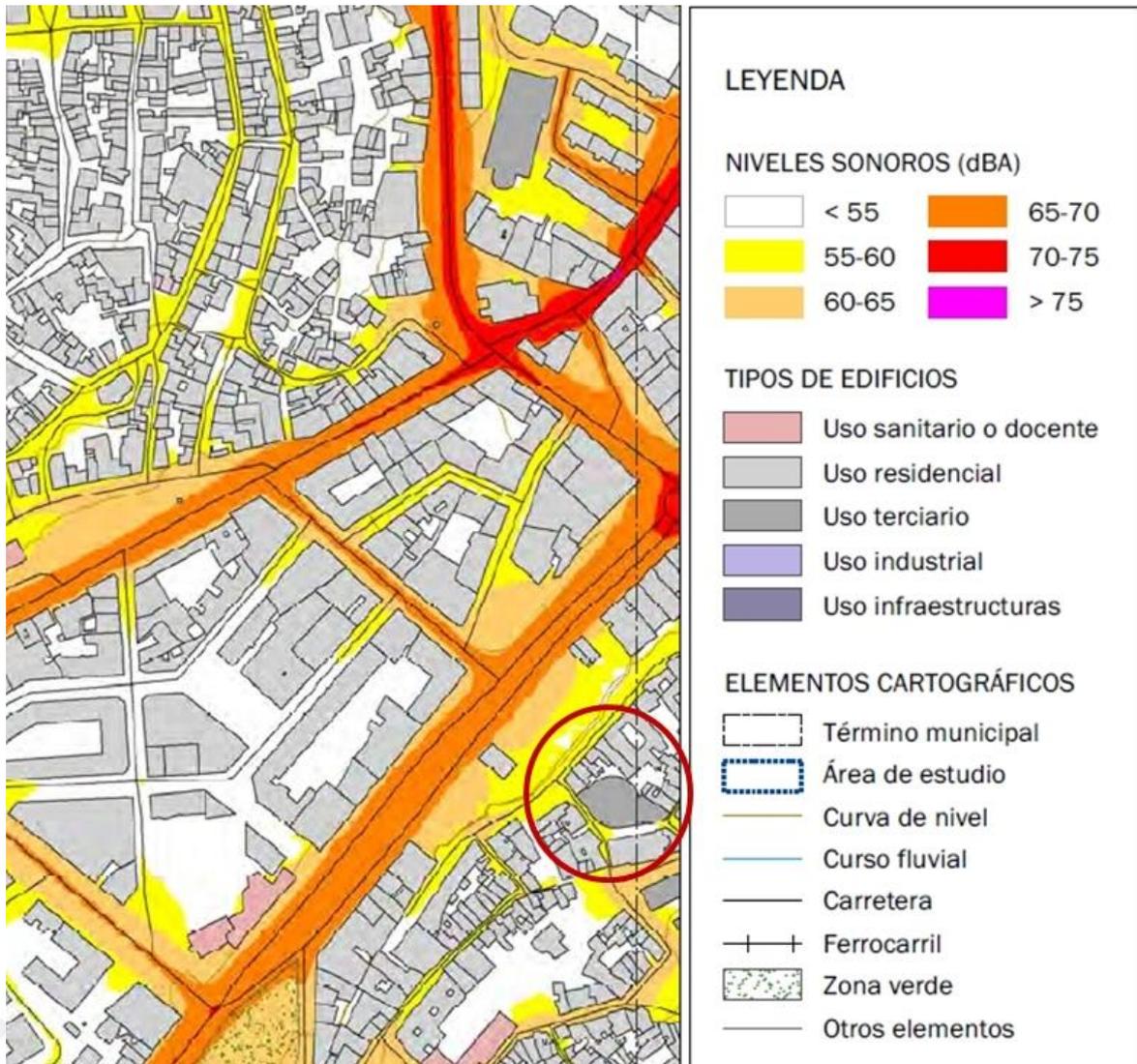


Imagen extraída del Mapa de Niveles Sonoros Ruido Total

6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

La modificación afecta a los planos de la Serie “Determinaciones y Propuestas Plano 1” del PEPCH, planos 3-B y 4-B, modificando la altura permitida, no suponiendo un cambio en las situaciones de riesgos naturales o tecnológicos preexistentes.

En cumplimiento de la normativa de Protección Civil se incorpora un mapa de riesgos relativos a zonas inundables en el que se aprecia que el ámbito de la modificación se encuentra alejado de las zonas de riesgos.



Imagen del visor del IGN “SNCZI-Inventario de Presas y Embalses”

7. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

Las características de la modificación del PEPCH que comprende y justifica este documento no tiene alcance en el modelo territorial ya que no afecta a ninguna de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento territorial que incluyen al término municipal de Zamora (Directrices Esenciales de Castilla y León, Plan Regional de Ámbito Territorial del Valle del Duero, Plan Regional de ámbito Territorial Zamora-Duero).

En cambio, si bien la Modificación no implica cambios en la clasificación de suelo ni en su categorización, ni tampoco implica cambios ni alteraciones que incrementen la densidad de población, sí supone una modificación de las determinaciones de ordenación general del PGOU al modificarse un Sistema General. El Museo de la Semana Santa está considerado por el PGOU vigente como un Sistema General de Equipamientos (Sistema General ya existente), concretamente el SG-EQ 2 Museo de la Semana Santa, con una superficie de 975 m². Con la modificación propuesta el SG-EQ 2 pasa a tener una superficie de 2.174 m², al haberse añadido a la parcela del museo actual las parcelas colindantes indicadas en el capítulo 3 de este documento. Aunque se trata de una Modificación de rango menor, afecta a la tabla de Sistemas Generales contenida en el Anexo 3 de la Memoria Vinculante del PGOU (como se indica en el apartado 4.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA).

8. DESARROLLO PREVISIBLE DE LOS CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se plantea tiene un desarrollo concreto en un proyecto arquitectónico del nuevo Museo de la Semana Santa de Zamora que deberá cumplir con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora, evaluando los efectos de la propuesta a nivel urbano, ambiental y que tendrá en cuenta su localización en un espacio relevante de la ciudad, incluido en un entorno de protección de un Bien de Interés Cultural.

9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Según se indica en el apartado 4 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

El objetivo de esta modificación es, en un ámbito parcial y claramente delimitado, permitir los retranqueos respecto de la alineación exterior definida por el planeamiento, alterar la altura máxima edificable a 12 metros, calificar las nuevas parcelas incorporadas al Museo como Dotación Comunitaria e incorporar estas al Sistema General EQ-2 Museo de la Semana Santa. Cabe señalar que el Museo de la Semana Santa es un equipamiento de titularidad privada.

Todo ello con el objetivo de permitir la ampliación del Museo de Semana Santa de un modo acorde al nuevo proyecto museográfico bajo los requerimientos de salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial.

Por lo tanto, la actuación prevista no supone alteración y mantenimiento de nuevas infraestructuras municipales, ni la puesta en marcha o prestación de servicios, ni implica modificaciones en el espacio público y, por tanto no cabe considerar, en este sentido, ningún impacto sobre las Haciendas Públicas.

No obstante la modificación del planeamiento supone un incremento del volumen que implica un reducido incremento del aprovechamiento, conforme a los cálculos justificativos del siguiente apartado, por lo que cabría tener en cuenta la cesión, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal, del equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a lo señalado en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aspecto a valorar por la Administración actuante.

Artículo 40. Derechos en suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos:

a) A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.

2º. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios:

– En actuaciones de regeneración o renovación urbana, la suma del aprovechamiento original más el 95 por ciento del incremento.

– **En otro caso, la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.**

3º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 41. Deberes en suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos precisos para cumplir las obligaciones establecidas en los artículos 172 y 173, en su caso.

c) Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.

d) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

e) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión previstos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

9.1. CÁLCULO DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO DERIVADO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

La modificación del planeamiento prevé un incremento de volumen respecto a las previsiones iniciales del Plan que implica un ligero incremento del aprovechamiento, tal y como se justifica en los esquemas y tablas siguientes:

- El aprovechamiento bajo rasante no sufre modificación, dado que tanto en la ordenación vigente como en la ordenación modificada es posible ocupar la totalidad del espacio.
- El **PGOU** de Zamora establece la edificabilidad sobre cada una de las parcelas a partir del sólido capaz definido por los diferentes parámetros urbanísticos:

ORDENANZA DOTACIONES COMUNITARIAS

Artículo 183.- Determinación de la edificabilidad máxima

En las parcelas situadas en el Conjunto Histórico, la edificabilidad se calcula en la forma prevista en la ordenanza de aplicación en la zona.

ORDENANZA CASCO ANTIGUO

Artículo 111.- Determinación de la edificabilidad máxima

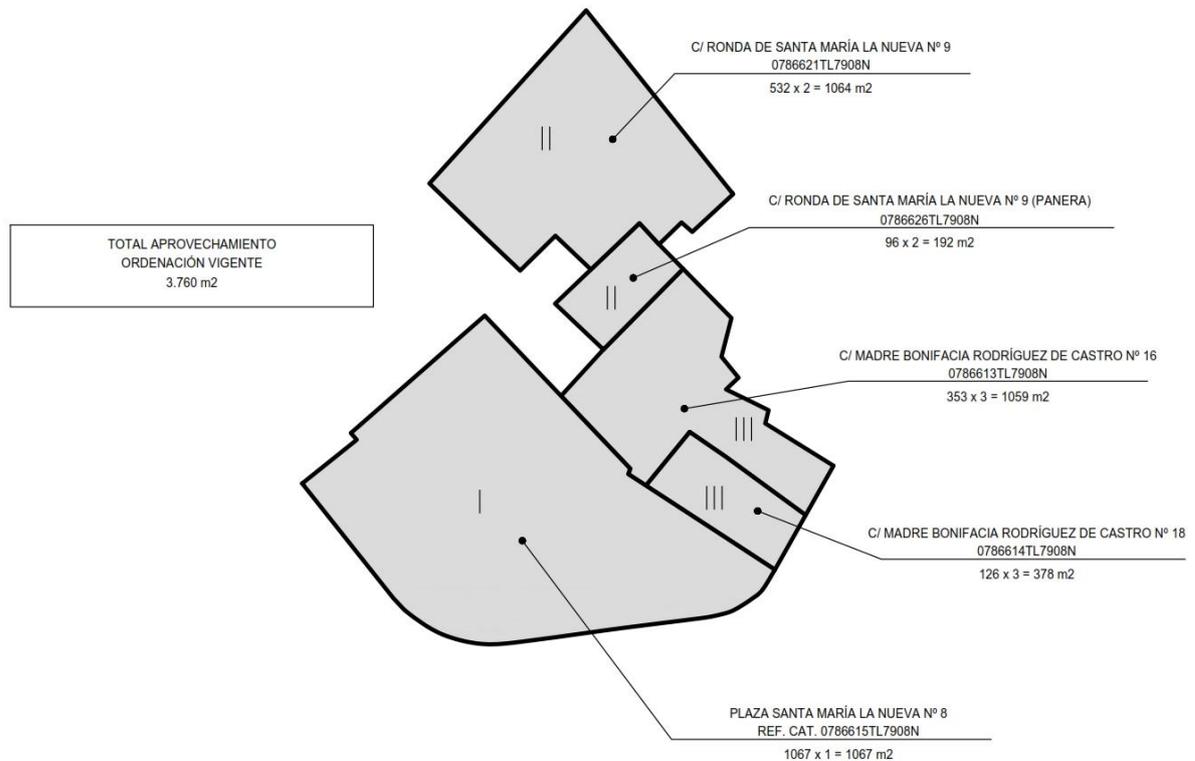
En el caso de parcelas no incluidas en Estudios de Detalle la edificabilidad máxima se obtiene de la aplicación de las condiciones volumétricas (alineaciones, retranqueos, ocupación, altura, número de plantas,...) establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación, de las condiciones de habitabilidad e higiénicas establecidas en la presente normativa y otras de aplicación y de las condiciones específicas que se establezcan en el Catálogo en su caso.

- Conforme a estos artículos el **aprovechamiento sobre rasante en base a la ordenación vigente es de 3.760 m2 de techo edificable:**

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO SOBRE RASANTE SEGÚN ORDENACIÓN VIGENTE				
PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	ALTURAS	APROVECHAMIENTO
Plaza Santa María la Nueva nº8.	0786615TL7908N	1.067	1	1.067
Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº18	0786614TL7908N	126	3	378
Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº16	0786613TL7908N	353	3	1.059
Calle Ronda de Santa María la Nueva nº9	0786621TL7908N	532	2	1.064
Calle Ronda de Santa María la Nueva nº9	0786626TL7908N	96	2	192
		2.174		3.760

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

El siguiente esquema muestra la distribución del aprovechamiento sobre rasante según la ordenación vigente en las diferentes parcelas:



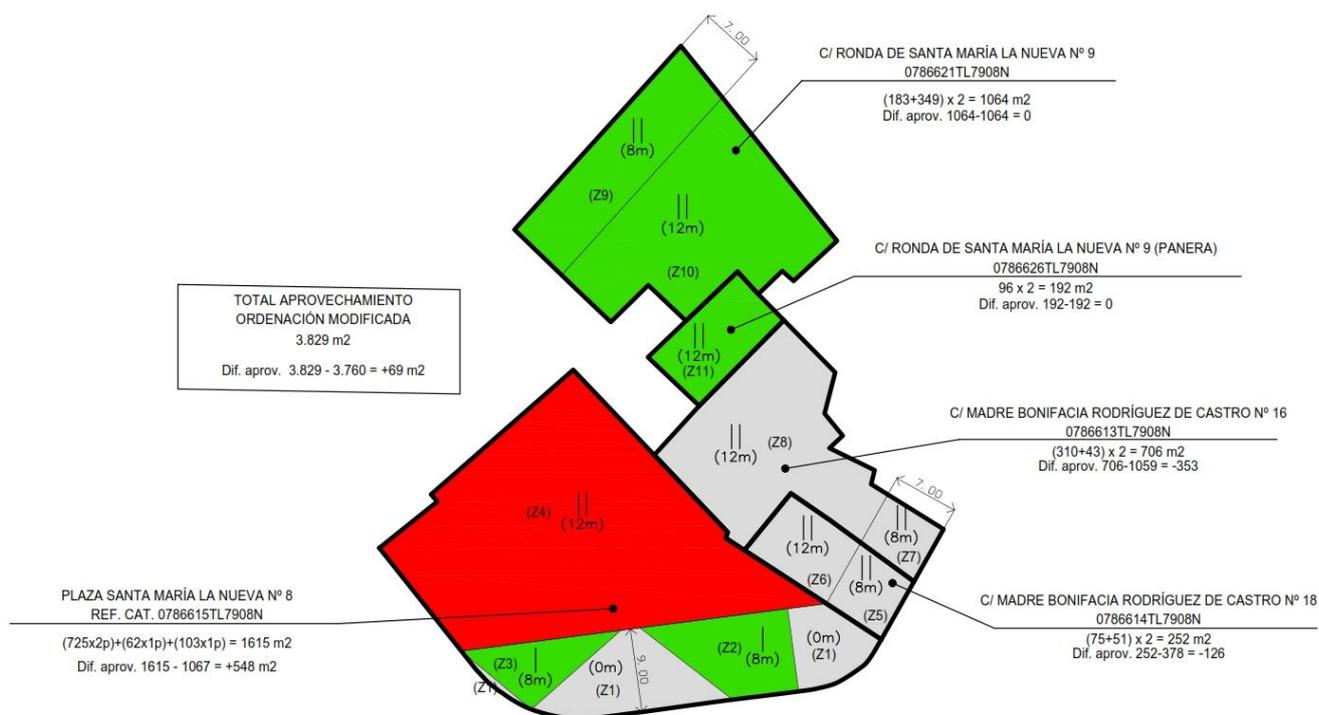
**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO**

Según la ordenación modificada el aprovechamiento sobre rasante total del ámbito es de 3829,00 m2 de techo edificable:

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO SOBRE RASANTE SEGÚN LA ORDENACIÓN MODIFICADA								
ID	ZONA	PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	ALTURAS	APROVECHAMIENTO ORDENACIÓN MODIFICADA	APROVECHAMIENTO ORDENACIÓN VIGENTE	DIFERENCIA
(Z1)	Zonas sin ocupar sobre rasante (0 m)	-	0786615TL7908N	177	0	0		
(Z2)	Cuerpo trapezoidal (8m)	-	0786615TL7908N	103	1	103		
(Z3)	Cuerpo triangular (8 m)	-	0786615TL7908N	62	1	62		
(Z4)	Cuerpo principal (12 m)	-	0786615TL7908N	725	2	1.450		
Plaza Santa María la Nueva nº8			0786615TL7908N	1.067	-	1.615	1.067	+548
(Z5)	Cuerpo anterior (8 m)	-	0786614TL7908N	51	2	102		
(Z6)	Cuerpo retranqueado (12 m)	-	0786614TL7908N	75	2	150		
Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº18			0786614TL7908N	126	-	252	378	-126
(Z7)	Cuerpo anterior (8 m)	-	0786613TL7908N	43	2	86		
(Z8)	Cuerpo retranqueado (12 m)	-	0786613TL7908N	310	2	620		
Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº16			0786613TL7908N	353	-	706	1.059	-353
(Z9)	Cuerpo anterior (8 m)	-	0786621TL7908N	183	2	366		
(Z10)	Cuerpo retranqueado (12 m)	-	0786621TL7908N	349	2	698		
Calle Ronda de Santa María la Nueva nº9			0786621TL7908N	532	-	1.064	1.064	0
(Z11)	Cuerpo (12m)	-	0786626TL7908N	96	2	192		
Calle Ronda de Santa María la Nueva nº9			0786626TL7908N	96	-	192	192	0
TOTAL:				2.174	-	3.829	3.760	+69

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

El siguiente esquema muestra la distribución del aprovechamiento sobre rasante en las diferentes zonas:



A partir del cálculo realizado, se estima que existe un incremento de aprovechamiento sobre rasante de, aproximadamente, 69 m² de techo edificable, lo que supone un incremento inferior al 2% del aprovechamiento total previsto según la ordenación vigente para la totalidad del ámbito.

10. PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS

El artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León indica que se han de identificar los propietarios de las parcelas afectadas (durante los últimos cinco años anteriores a la aprobación inicial):

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

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...

En cumplimiento de la ley de protección de datos, la relación de propietarios durante los últimos cinco años se ha facilitado para formar parte del expediente administrativo de esta modificación del Plan General de Zamora.

11. RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece la necesidad de incluir un resumen ejecutivo en los instrumentos que alteren la ordenación urbanística:

“Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística. [...]”

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes términos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

11.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La modificación tiene como objetivo fundamental dar cabida, en el ámbito señalado, a la **ampliación del Museo de Semana Santa con el objetivo último de garantizar la salvaguarda del Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial, La Pasión Zamorana: Rito, esencia y territorio, garantizando la protección y conservación del Conjunto Histórico declarado.**

La propia declaración del BIC señala al **Museo de la Semana Santa como elemento fundamental del contexto espacial** en el que se enmarca esta manifestación y, por tanto, **parte inherente a ella y pieza fundamental en su lectura e interpretación:**

El conjunto histórico de la Ciudad de Zamora se convierte en elemento inherente a esta expresión cultural, en escenario y marco singular para esta representación, que no podría comprenderse sin el urbanismo y arquitectura de la ciudad. La estética de la Pasión Zamorana encuentra en la arquitectura de la ciudad el escenario idóneo para su puesta en escena. El trazado urbano de Zamora, con sus calles y plazas, sus construcciones históricas y el conjunto de iglesias románicas que conserva, conforman el decorado perfecto para esta representación, en la que los propios habitantes de la ciudad, junto con los visitantes, son los espectadores, actores y figurantes en este singular y relevante hecho cultural. Los recorridos, los lugares de culto o el Museo de Semana Santa, son el contexto espacial en el que se desarrolla la Pasión Zamorana, en el que se incardina la esencia, el espíritu y religiosidad de sus gentes, clave para la lectura e interpretación de la celebración.

Entre los espacios urbanos especialmente vinculados a la Pasión Zamorana, destaca la Plaza Mayor, donde se celebran la mayoría de los actos institucionales, así como la plaza de la Catedral, que recoge la salida y llegada de varias procesiones y por supuesto el Museo de Semana Santa, enclave principal de muchos de los recorridos.

Atendiendo a esta circunstancia el alcance y trascendencia del Museo de la Semana Santa no se limita a su condición edificación para el almacenamiento, conservación y simple muestrario de los pasos procesionales, sino que es mucho mayor, constituyéndose en **elemento clave tanto desde el punto de vista espacial como en instrumento fundamental para la salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial que es la Semana Santa Zamorana.**

Tal y como se ha referido en el Apartado 1.- ANTECEDENTES de la presente Memoria Vinculante **el actual Museo se ha quedado pequeño para albergar todas las obras y sus instalaciones no cumplen las condiciones técnicas y expositivas que requiere un museo de estas características** y cuya función es poner en valor un BIC de carácter inmaterial de la trascendencia de la Semana Santa Zamorana.

Es necesario **adecuar los parámetros urbanísticos** que definen la ordenación del ámbito del actual museo y su ampliación, de tal manera que **permitan desarrollar el programa arquitectónico derivado del nuevo Plan Museológico y Anteproyecto Museográfico del Museo desarrollado bajo los requisitos de salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial** que incluyen no solo su **conservación y preservación, sino también su documentación, investigación, transmisión, revitalización, protección, valorización y promoción.**

El nuevo Museo requiere de una mayor altura con el objeto de acoger los conjuntos procesionales en las adecuadas condiciones tanto de espacio como desde el punto de vista del nuevo discurso expositivo, en el que se prevé su contemplación desde **nuevas visiones, perspectivas, recorridos y espacios de contextualización específicos que permitan una interpretación integral de esta expresión cultural.**

Así mismo, si bien la ordenanza de Casco Antiguo permite el uso Socio-cultural en las parcelas así calificadas en la actualidad, **la adscripción de estas parcelas a la ordenanza de Dotaciones Comunitarias (EQ) permite homogeneizar las condiciones de uso y edificación y reflejar de manera coherente el destino final al que se destinará la edificación (Museo).**

Del mismo modo, y teniendo en cuenta la actual consideración del Museo de la Semana Santa como **Sistema General, su ampliación a las nuevas parcelas incorporadas al ámbito permitirá reconocer de manera expresa el carácter del nuevo Museo también en el ámbito de la ampliación.**

Así mismo **los retranqueos previstos** respecto de la alineación a la Plaza Santa María **permitirán una mejor integración del edificio en su entorno y adoptar trazados quebrados más propios del Conjunto Histórico de Zamora, corrigiendo la situación generada por la forma curva del actual museo.**

El Museo, en tanto en cuanto parte inherente a la declaración de la Semana Santa Zamorana como Bien de Interés Cultural de carácter inmaterial, es un elemento principal, enclave destacado y telón de fondo de muchos de los recorridos, por lo que **cabe reconocer su singularidad, ya recogido en la propia consideración del Museo como Sistema General, pero también desde el punto de vista formal y espacial.**

El nuevo Museo tiene voluntad de convertirse en el centro de referencia para el estudio y análisis de la Semana Santa Zamorana (BIC de carácter inmaterial) y tendrá **capacidad de convertirse en un elemento de dinamización urbana y desarrollo económico de toda la ciudad de Zamora, poniendo en valor uno de sus principales recursos patrimoniales.**

Modificación del plano O3.24 Ordenación detallada del PGOU

El plano O3.24 del PGOU se modifica con objeto de incorporar al Sistema General SG-EQ-2, Museo de la Semana Santa, las parcelas con referencia catastral número 0786614TL7908N, 0786613TL7908N, 0786621TL7908N y 0786626TL7908N que permitirán la ampliación del Museo.



Imagen del plano modificado O3.24 – Plano de Ordenación. Ordenación detallada del PGOU. (Vista parcial de la zona objeto de modificación)

Modificación del Anexo 3 de la Memoria Vinculante del Plan General de Ordenación Urbana

La modificación propuesta amplía la superficie del SG-EQ 2, Museo de la Semana Santa, que pasa a tener una superficie de 2.379 m2. Esta modificación queda reflejada en la Tabla de Sistemas Generales contenida en el Anexo 3 de la Memoria Vinculante del PGOU

3.- SISTEMAS GENERALES

SG EQUIPAMIENTOS		SUELO			SUPERFICIE		
SG	EQ	1	CATEDRAL Y MUSEO CATEDRALICIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.525,00
SG	EQ	2	MUSEO DE LA SEMANA SANTA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	2.174,00

Vista parcial de la Tabla de Sistemas Generales de Equipamientos del Anexo 3 de la Memoria Vinculante del PGOU modificada

Modificación de los planos 3-B y 4-B:

La presente modificación de planeamiento afecta a la calificación de las parcelas incorporadas al museo, a la definición de retranqueos respecto de la alineación a la Plaza de Santa María y a las alturas máximas permitidas en el ámbito.

- **Calificación:**

Las parcelas con referencia catastral número 0786614TL7908N, 0786613TL7908N, 0786621TL7908N y 0786626TL7908N se grafian con la trama correspondiente a la ordenanza DC de Dotación Comunitaria.

- **Retranqueos:**

Se permiten los retranqueos respecto de la alineación a la Plaza de Santa María de la parcela del actual museo (referencia catastral número 0786615TL7908N) y se define la posición de los planos de fachada y las alturas respectivas de cada uno de estos cuerpos.

- **Modificación de alturas:**

Las alturas de las parcelas afectadas se modifican de la siguiente forma:

- Actual Museo de Semana Santa en Plaza Santa María la Nueva, nº8 (Ref. Catastral: 0786615TL7908N):
 - Áreas sin ocupar sobre rasante (0 metros)
 - Volúmenes de I altura (8 metros) con la forma y dimensiones señalada en los planos.
 - Volumen de II alturas (12 metros), a partir de un retranqueo máximo de 9 m. respecto de la alineación a la Plaza Santa María la Nueva.
- Inmueble catalogado en Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº18, Ref. Catastral: 0786614TL7908N):
 - II alturas (8 metros) en el primer tramo hasta una profundidad de 7 metros
 - II alturas (12 metros) retranqueado 7 metros respecto de la alineación.
- Oficinas y salas de reunión pertenecientes al Museo en calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº16 (Ref. Catastral: 0786613TL7908N):
 - II alturas (8 metros) en el primer tramo hasta una profundidad de 7 metros
 - II alturas (12 metros) retranqueado 7 metros respecto de la alineación.
- Inmueble Ronda Santa María la Nueva nº9 (Ref. Catastral: 0786621TL7908N):
 - II alturas (8 metros) en el primer tramo hasta una profundidad de 7 metros
 - II alturas (12 metros) retranqueado 7 metros respecto de la alineación.
- Edificación "Antigua Panera" (Ref. Catastral 0786626TL7908N):
 - II alturas (12 metros).

La modificación supone un incremento de la altura máxima (volumetría), pero no del número de plantas que es posible ejecutar, salvo en el área del actual Museo en el que se pasa de I altura a II alturas.

La medición de alturas se realizará conforme a las normas de medición de alturas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Los planos de ordenación del PEPCH modificados quedarían con el siguiente grafismo:

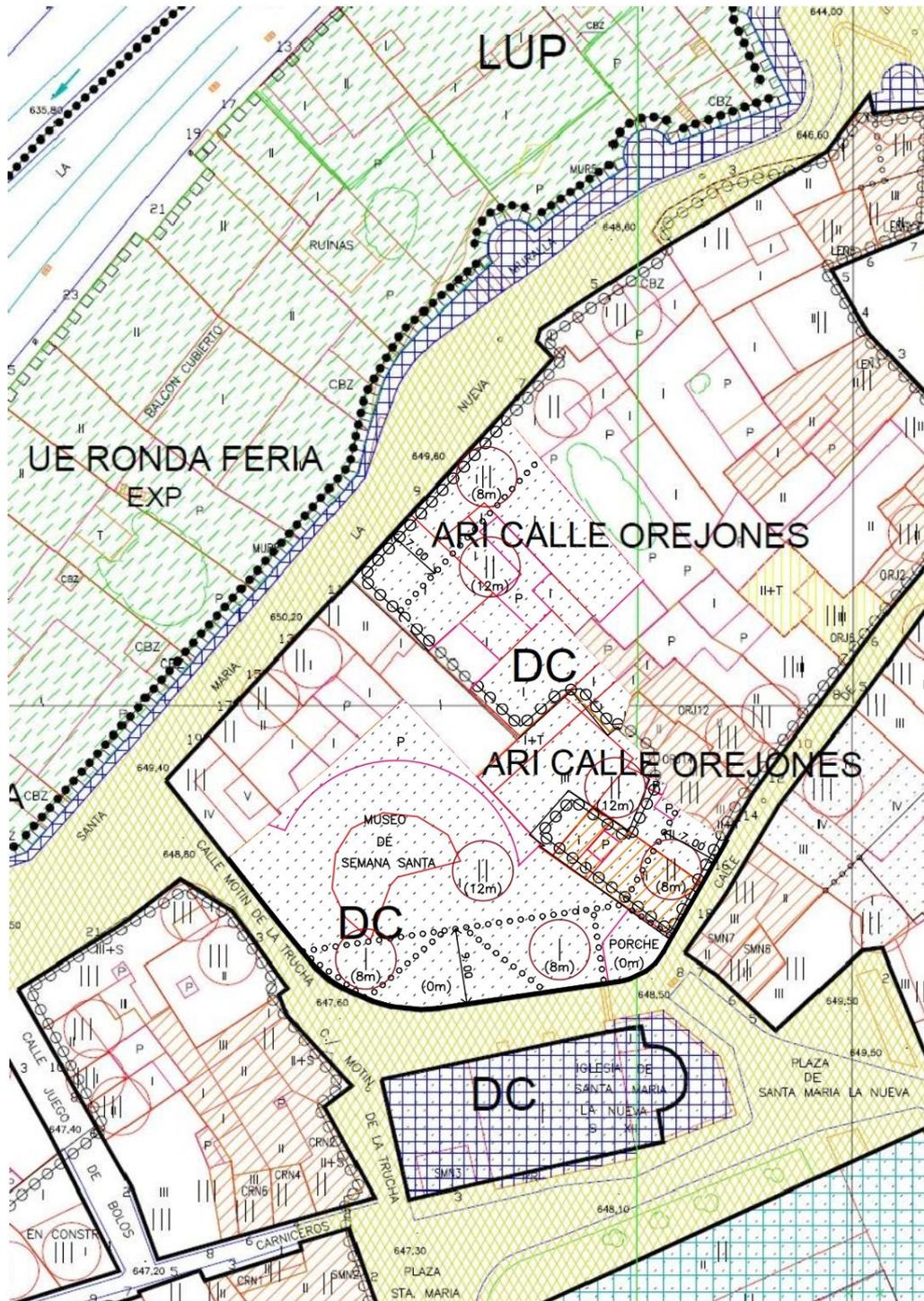


Imagen de los planos 3-B y 4-B, modificados, del PEPCH, Determinaciones y propuestas Plano nº 1. "Ordenación, Catálogo y Gestión" (Vista parcial de las hojas 3-B y 4-B)

Modificación de la Ficha de Catálogo ORJ 18:

Se modifica el texto de la ficha según se indica en el punto 4.2. de la presente Memoria para adaptarlo al cambio de alturas que propone la modificación.

Texto de la ficha actual:

“Ante la imposibilidad de conservar o consolidar las fachadas exteriores por estado ruinoso, inadecuación manifiesta de la edificación a los parámetros actuales de habitabilidad (altura entre forjados menor de 2,40, escasez de huecos al exterior), o modificación de la alineación por el Plan Especial, se admite la intervención OBRA NUEVA, obligándose a mantener, en líneas generales, los ritmos, razones y formas compositivas que configuran el aspecto actual del edificio. En este caso, el mirador, restaurado en su estructura y formas originales.

En este caso, los sillares del zócalo, y el balcón con su herraje.

Se permite elevar la altura de la edificación hasta un total de 3 plantas.”

Texto modificado de la ficha:

“Ante la imposibilidad de conservar o consolidar las fachadas exteriores por estado ruinoso, inadecuación manifiesta de la edificación a los parámetros actuales de habitabilidad (altura entre forjados menor de 2,40, escasez de huecos al exterior), o modificación de la alineación por el Plan Especial, se admite la intervención OBRA NUEVA, obligándose a mantener, en líneas generales, los ritmos, razones y formas compositivas que configuran el aspecto actual del edificio.

Se permite elevar la altura de la edificación hasta una altura de cornisa de ocho metros pudiendo alcanzar hasta los doce metros de altura máxima en el retranqueo de siete metros desde la alineación oficial.”

Se han realizado los siguientes cambios:

Por tratarse de un error de la ficha, se eliminan los siguientes párrafos:

“En este caso, el mirador, restaurado en su estructura y formas originales.

En este caso, los sillares del zócalo, y el balcón con su herraje.

Se permite elevar la altura de la edificación hasta un total de 3 plantas.”

Se añade el siguiente párrafo para adaptar la ficha de catálogo a la modificación de alturas de los planos:

“Se permite elevar la altura de la edificación hasta una altura de cornisa de ocho metros pudiendo alcanzar hasta los doce metros de altura máxima en el retranqueo de siete metros desde la alineación oficial.”

11.3. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

La modificación únicamente afecta a un ámbito muy concreto y delimitado por lo que el ámbito de suspensión de licencias únicamente afectará a las parcelas incluidas en el ámbito de la presente modificación (reflejadas en el apartado 3.1 de esta Memoria Vinculante) que se producirá automáticamente con el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación respecto a las licencias que indica el artículo 156 del RUCYL.