

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**



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 12 de junio de 2018

Fdo.: Amparo Pascual Mínguez

ÍNDICE

A. MEMORIA VINCULANTE.....	4
1. ANTECEDENTES.....	5
1.1. NECESIDADES DEL MUSEO DE SEMANA SANTA DE ZAMORA.....	5
1.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN	7
2. INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	8
3. ÁMBITO, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN.....	8
3.1. ÁMBITO SOBRE EL QUE SE PRETENDE UBICAR EL NUEVO MUSEO	8
3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN.....	10
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.....	12
4.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	12
4.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA	17
4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO.....	25
4.4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 173 DEL RUCYL.....	26
5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	28
5.1. IMPACTO DEL AUMENTO DE VOLUMEN SOBRE EL ENTORNO	28
5.2. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN	30
6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN ..	31
7. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.....	31
8. DESARROLLO PREVISIBLE DE LOS CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN.....	32
9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	32
10. PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS	32
11. RESUMEN EJECUTIVO.....	33
11.1. DELIMITACIÓN Y ALCANCE DE LAS ALTERACIONES	33
11.2. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	37

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.

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), festividad de origen religioso que ha evolucionado convirtiéndose en una manifestación religiosa, artística, social, cultural y antropológica, signo de identidad de una comunidad.

Desde un principio se tuvo consciencia 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.

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 en nuestra ciudad, con el riesgo de llegar a afectar a la conservación de las piezas.**

En este contexto la Junta Pro Semana Santa, titular y gestora del Museo, ha redactado un **Plan Museológico y un anteproyecto museográfico** que tiene como objetivo la interpretación global del fenómeno de la celebración, 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.

Por otro lado, se ha redactado un **Informe sobre el estado actual del Museo de Semana Santa de Zamora** y su justificación para un futuro proyecto, a instancias de la Junta Pro Semana Santa de Zamora, 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 digna acorde a la relevancia de la Semana Santa en nuestra ciudad.**

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 con las siguientes conclusiones:

- *La volumetría que presenta el actual Museo se ajusta a su uso y al espacio donde se ubica, estando integrada en el entorno urbano, a pesar de su tipología y diseño, claramente distante de la arquitectura de la zona. **Su altura actual de aproximadamente 8 m al peto de coronación es adecuada a la escala de las calles y de la iglesia.** El incremento de la altura hasta 12 m a peto de cubierta supone la pérdida de unidad hasta ahora existente.*
- *Teniendo en cuenta las necesidades postuladas en el documento, sería más coherente mantener la altura existente de 8 m a peto en todas las fachadas, incluyendo los solares afectados, excepto el nº13 de la Ronda de San María la Nueva; **en relación a la volumetría con altura de 12 m se considera aceptable con un retranqueo de 7 m respecto de la alineación oficial**, a excepción de la parcela nº13 de la Ronda de San María la Nueva y el tramo de fachada de la Calle Motín de la Trucha adosado al edificio Ronda de San María la Nueva nº19 ocultando su medianera y facilitando los posibles núcleos verticales de comunicación. Estas cotas serían absolutas – sobre ellas no sería admisible ningún tipo de volumen.*

Superficie actual construida: 1.340,08 m²

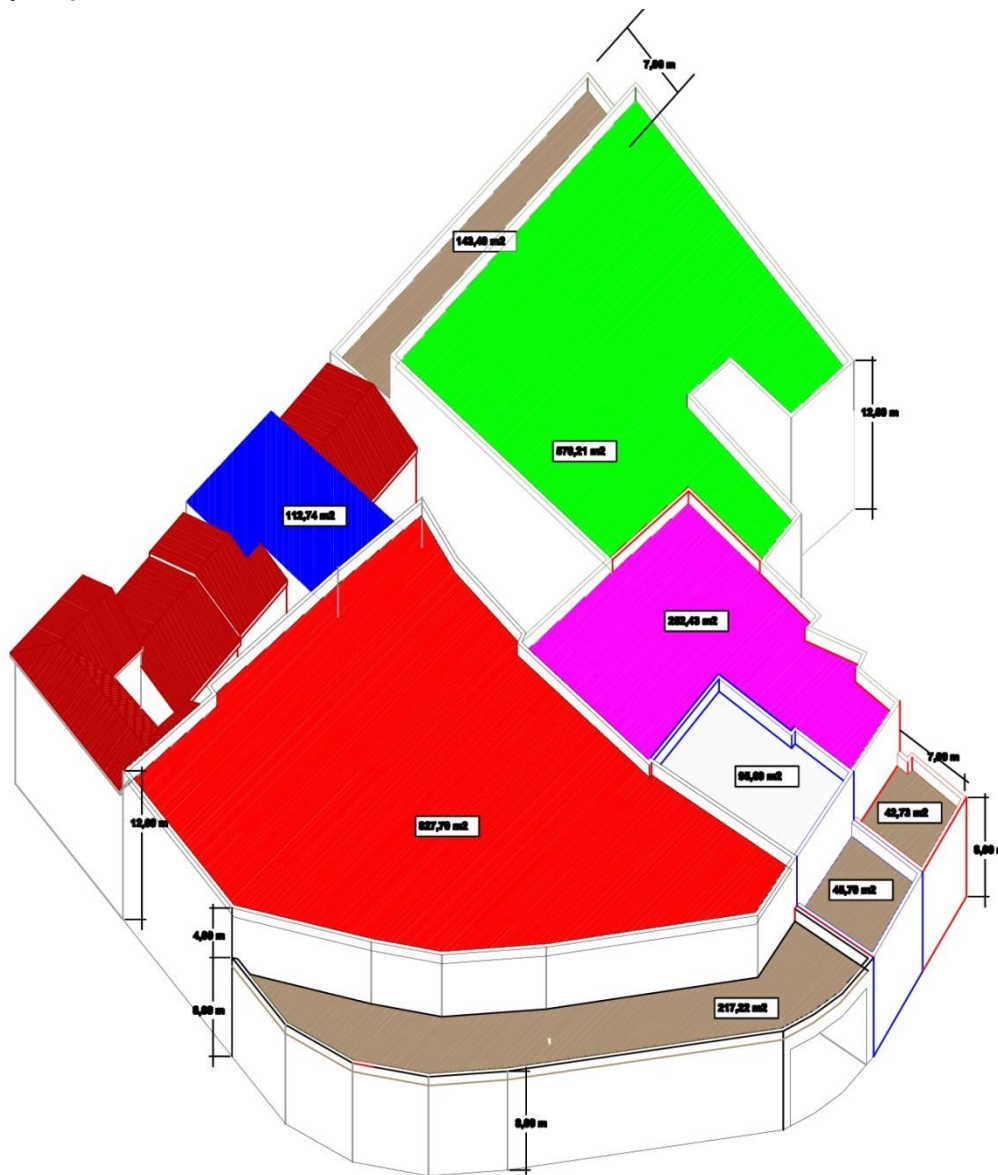
Superficie de ampliación planta baja: 975,65 m²

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

Superficie ampliación planta retranqueada: 1.743,80 m²

- Las excepciones relativas al inmueble Ronda de Santa María la Nueva nº13 en cuanto a conservar la altura fijada por el Plan Especial y no realizar construcción retranqueada sobre esta altura se hacen con el fin de integrar la volumetría en ese solar con los colindantes.

Se adjunta planimetría.



PLANTA ALTA AMPLIACION.
CON RETRANQUEOS MARCADOS A 7m 1.743,84 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 desarrollado en el punto anterior, es necesario realizar una modificación 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:
 - Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (BOCYL 16/07/2001)
 - Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora (BOCYL 02/06/2000)
 - Resto de modificaciones y planeamiento de desarrollo de Zamora

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

- Actual Museo de Semana Santa.

Plaza Santa María la Nueva, nº8 (Ref. Catastral: 0786615TL7908N)

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 ⓘ

0786615TL7908N0001LJ 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 ⓘ

0786614TL7908N0001PJ CL OREJONES 18
Residencial | 204 m² | 100,00% | 1900

- Oficinas y salas de reunión pertenecientes al Museo.

Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº16 (0786613TL7908N)

PARCELA CATASTRAL 0786613TL7908N

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

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES ⓘ

0786613TL7908N0001QJ 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

- Edificación "Antigua Panera".(0786626TL7908N)

PARCELA CATASTRAL 0786626TL7908N

Croquis	Fotografía fachada	Parcela construida sin división horizontal RD SANTA MARIA LA NUEVA 9 ZAMORA (ZAMORA) 96 m ²
---------	--------------------	---

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 como objeto la modificación de las alturas para posibilitar la implantación de un nuevo Museo de Semana Santa de Zamora** ya que 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.

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

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

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.

(...)

Aunque esta modificación de planeamiento afecta a las alturas del 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)** según el **PGOU**, y se trata de un **Sistema General EQ-2**. El resto de parcelas que se quieren destinar para la ampliación tienen asignada la **ordenanza Casco Antiguo (CA)**.

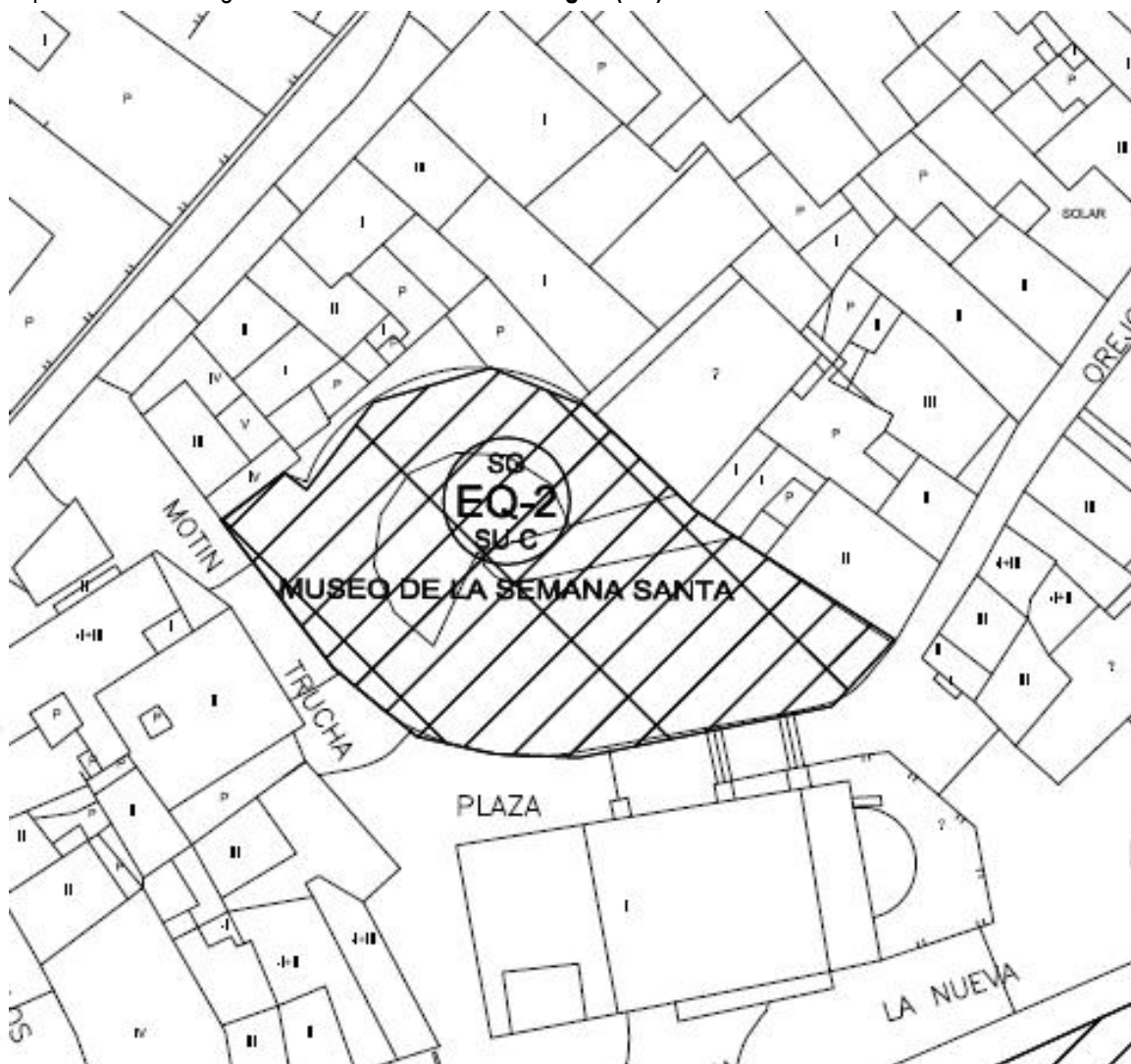


Imagen del plano 03-24 (Plano de Ordenación – Ordenación detallada)

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.

En cuanto al cambio 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 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.”

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.

- **Alturas reguladas en el ámbito:**

El PEPCH regula las alturas en su artículo 3.4:

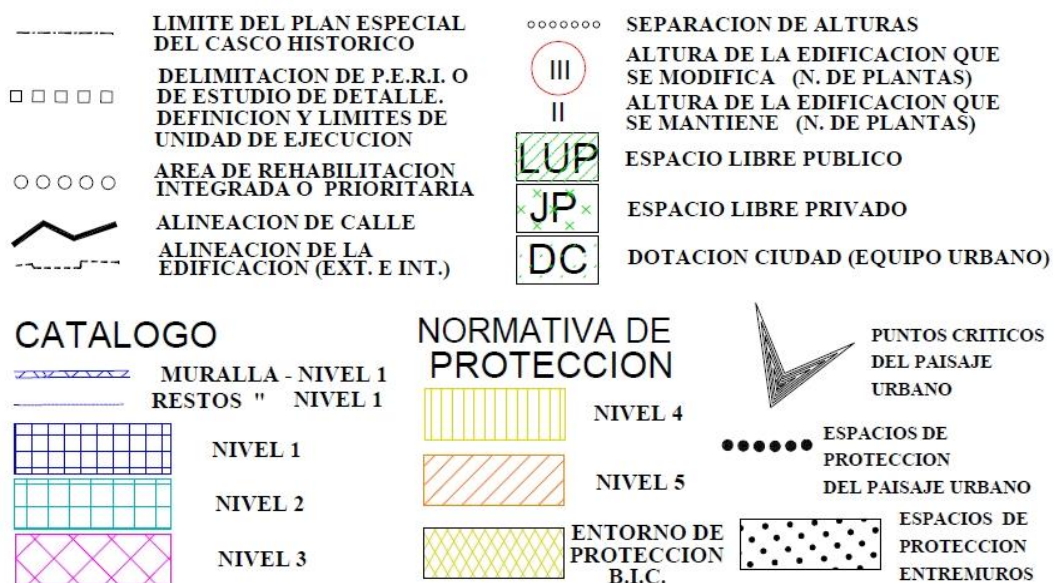
“Número máximo de alturas: Será el número máximo de plantas que tiene la edificación actual, incluida la baja, salvo que se señale una nueva altura reguladora en número de plantas en el plano “Ordenación, Catálogo y Gestión”, del Plan Especial. En el número de plantas permitidas no se contabilizan las 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 los artículos 108 y 181 del PGOU.

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



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

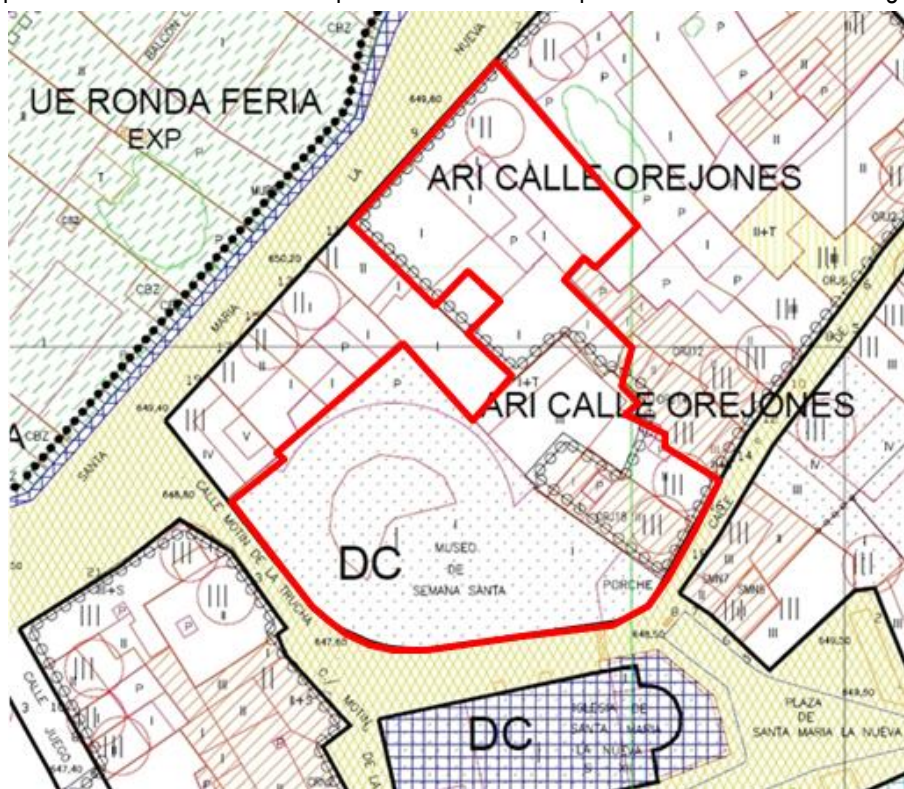
Como se aprecia en la imagen anterior las edificaciones incluidas en el ámbito tienen señaladas las siguientes alturas para cada una de ellas:

- 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

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

4.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

La presente modificación del PGOU en el ámbito del PEPCH **afecta a los planos 3-B y 4-B del PEPCH** (Determinaciones y propuestas Plano 1. Ordenación, Catálogo y Gestión.) **y a la ficha de catálogo ORJ 18 perteneciente al Fichero de Catálogo y Normativa de Protección Tomo V.** El siguiente plano muestra el ámbito de aplicación de la modificación de planeamiento sobre el planeamiento actualmente vigente:



Ámbito de la modificación sobre el planeamiento actual

Se incorpora una imagen del plano modificado en el que se modifican las alturas y se señala un retranqueo de 7 metros respecto a la alineación de la calle de manera que la ordenación queda de la siguiente manera:

Modificación de alturas:

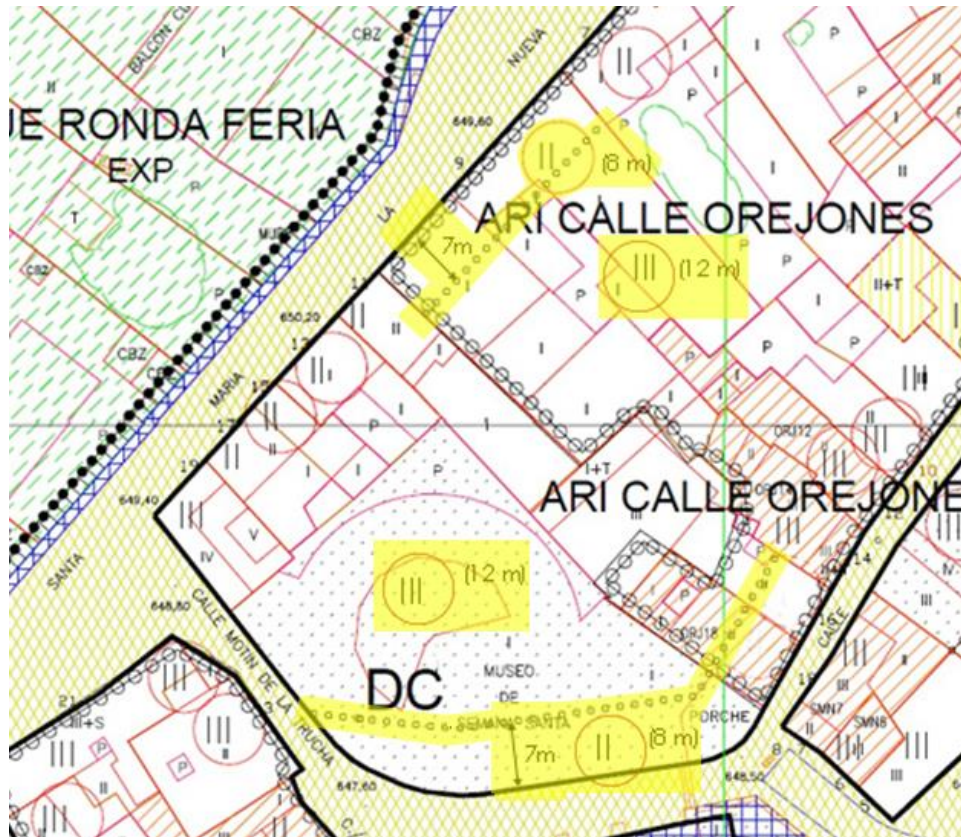
Las alturas de las parcelas afectadas se modifican de la siguiente forma:

- Actual Museo de Semana Santa en Plaza Santa María la Nueva, nº8: II alturas en el primer tramo de 7 metros (8 metros de altura de cornisa) y III alturas a partir del retranqueo de 7 metros (12 metros de altura de cornisa).
- Inmueble catalogado en Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº18: II alturas en el primer tramo de 7 metros (8 metros de altura de cornisa) y III alturas a partir del retranqueo de 7 metros (12 metros de altura de cornisa).
- Oficinas y salas de reunión pertenecientes al Museo en calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº16: II alturas en el primer tramo de 7 metros (8 metros de altura de cornisa) y III alturas a partir del retranqueo de 7 metros (12 metros de altura de cornisa).
- Inmueble Ronda Santa María la Nueva nº9 (0786621TL7908N): II alturas en el primer tramo de 7 metros (8 metros de altura de cornisa) y III alturas a partir del retranqueo de 7 metros (12 metros de altura de cornisa).
- Edificación "Antigua Panera": III alturas.

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

Imagen de los planos 3-B y 4-B, modificados, del PEPCH (Determinaciones y propuestas Plano 1. Ordenación, Catálogo y Gestión.)

La siguiente imagen identifica en sombreado amarillo los cambios introducidos en los planos del Plan General 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:



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:

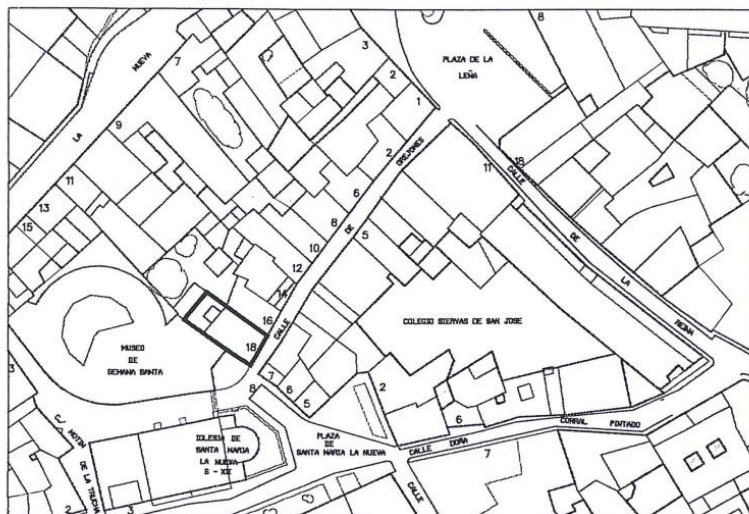
“Se permite elevar la altura de la edificación hasta una altura de cornisa de ocho metros pudiendo alcanzar hasta los doce metros de altura máxima en el retranqueo de siete metros desde la alineación oficial.”

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.



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

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 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 2.379 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

**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	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	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	40.289,00
SG EQ	14	INSTITUTO MARIA DE MOLINA		EXISTENTE	OBTENIDO	
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	5.162,00
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 (SUBDELEGACION 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 FERIAL 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.	200.166,00
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	AMPLIACION 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 actual

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	2.379,00
SG EQ	3	CASA DE LA CULTURA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	406,00
SG EQ	4	NUÉVO 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	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	40.289,00
SG EQ	14	INSTITUTO MARIA DE MOLINA		EXISTENTE	OBTENIDO	
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 RODRIGUEZ	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.152,00
SG EQ	22	AMPLIACION DEL CAMPUS UNIVERSITARIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	24.310,00
SG EQ	23	ANTIGUA UNIVERSIDAD LABORAL Y AMPLIACION	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 RODRIGUEZ 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	DIPUTACION 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 (SUBDELEGACION DE GOBIERNO)	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.951,00
SG EQ	36	DELEGACION 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	NUÉVA 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 VIA 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 FERIAL 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	ESTACION DE AUTOBUSES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	9.919,00
SG EQ	51	CEMENTERIO	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	81.561,00
SG EQ	52	AMPLIACION 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	A.EXP.	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	AMPLIACION 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	54,14%	718.835,00	
PROPUESTO	45,86%	608.781,94	
TOTAL SG EQ	100,00%	1.327.616,94	

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

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. El nuevo Museo requiere de una mayor altura ya que se pretende poder exponer los pasos procesionales de manera que quienes los contemplen tengan una perspectiva global de los grupos escultóricos.** El nuevo Museo de la Semana Santa de Zamora será un atractivo turístico y cultural de la ciudad de primer nivel lo que, sin duda, **generará desarrollo socioeconómico en nuestra ciudad.**

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 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 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 casco histórico.**
- **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 y que se convertirá en foco de atracción turístico y cultural de nuestra ciudad llevando aparejado el desarrollo socioeconómico de la ciudad.**

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.

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

- 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 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 únicamente tiene implicación en que supone el incremento de la superficie de equipamientos socioculturales de Zamora, se considera acreditado el interés público de la modificación del Plan General sin género de duda.

4.4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 173 DEL RUCYL

La presente modificación aumenta el 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.

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

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 ámbito de la modificación está totalmente incluido dentro del entorno de Bien de Interés Cultural de Santa María La Nueva y dentro del entorno de las Murallas de Zamora; es obligatorio mantener las alineaciones y preservar la trama urbana en este espacio tan valioso de la ciudad por lo que no resulta factible ningún retranqueo para la ubicación de nuevas dotaciones de espacios libres (esta modificación supone un incremento de las dotaciones urbanísticas de la ciudad).

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.

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

A continuación se incluyen unas imágenes de la situación actual del entorno del ámbito sobre las que se ha dibujado de forma esquemática el volumen que podrá alcanzar el Museo y su impacto visual.



Vistas desde la Avenida de la Feria

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

En las imágenes anteriores se observa que el impacto de la nueva volumetría desde la Avenida de la Feria es adecuado ya que mantiene una volumetría similar al de resto de edificaciones integrándose de manera correcta en el entorno.



Vista desde Calle Motín de la Trucha



Vista desde Plaza Santa María la Nueva

Igualmente en la fachada suroeste el impacto es mínimo ya que el volumen no superaría visualmente el volumen actual de Museo ya que la cornisa de 12 metros se retranquea de la alineación a calle, produciendo un efecto de volumetría muy similar al actual.

5.2. 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 afcción 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.

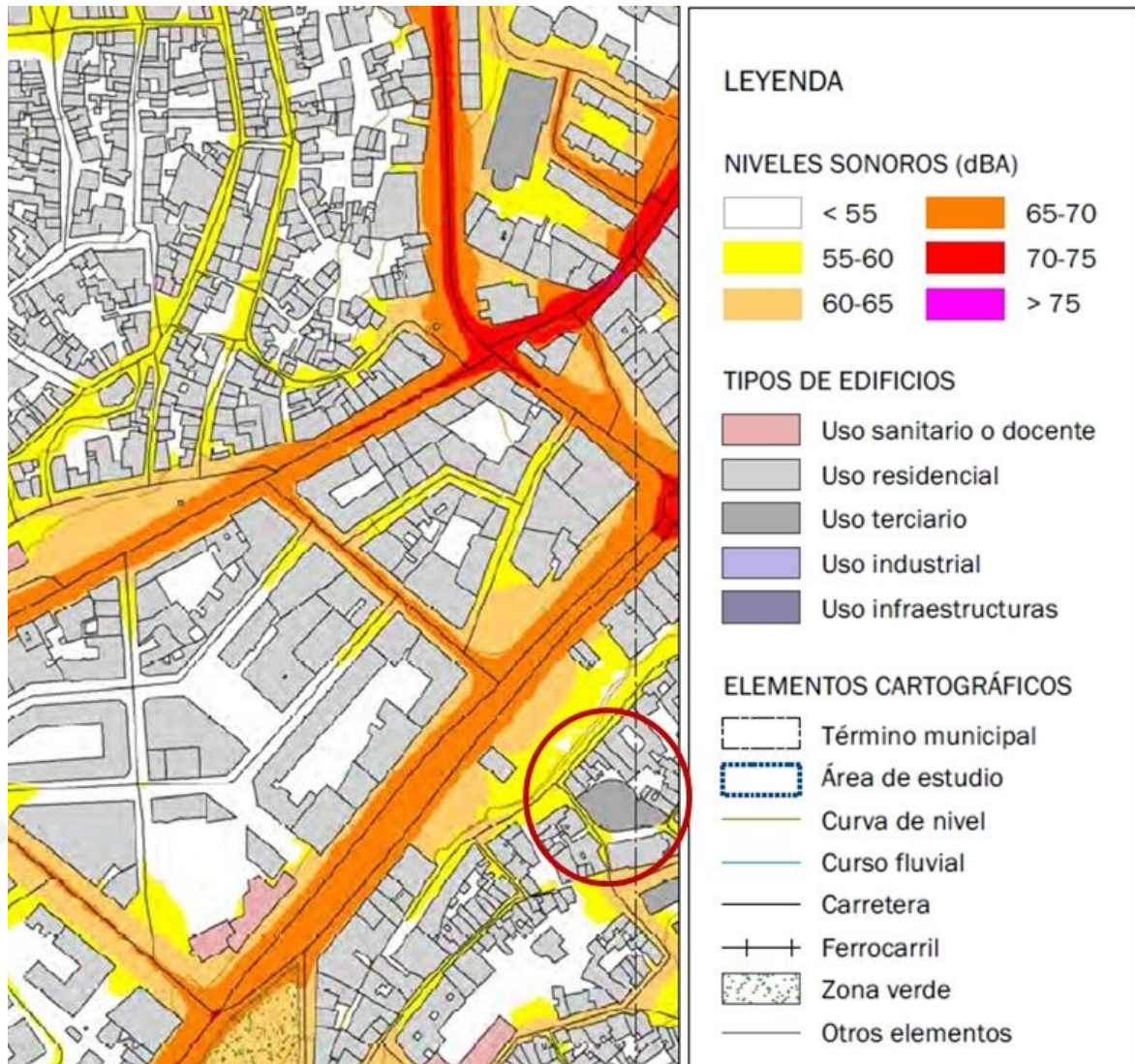


Imagen extraída del Mapa de Niveles Sonoros Ruido Total

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.

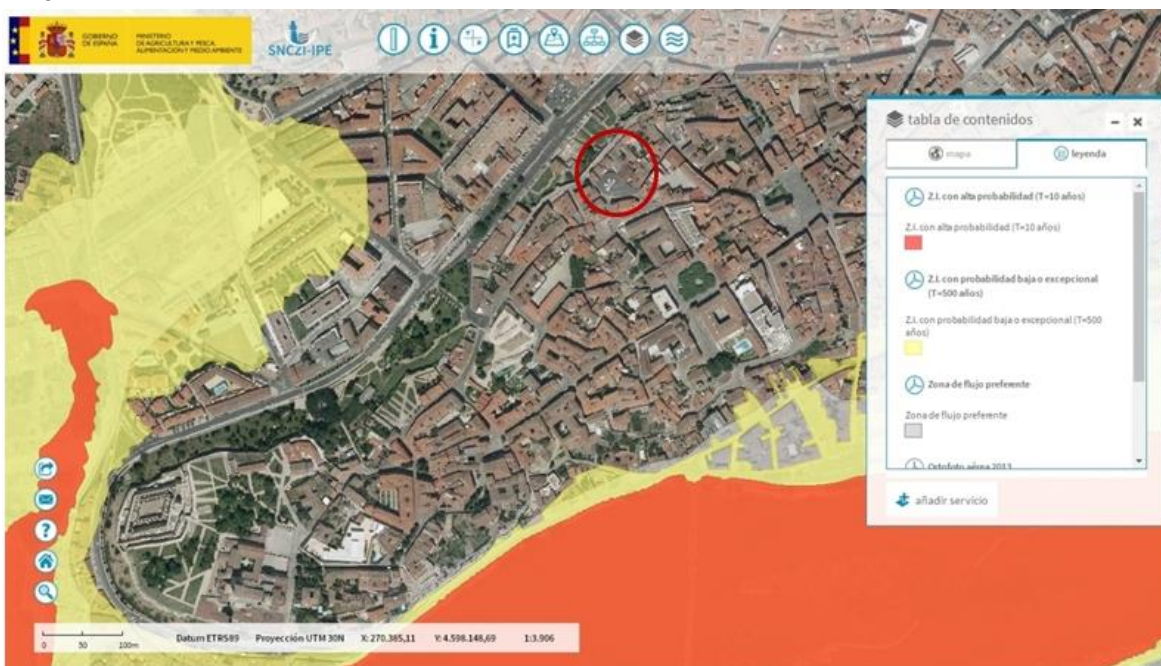


Imagen del visor del IGN “SNCZI-Inventario de Presas y Embalses”

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 2.379 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 únicamente alterar la altura máxima edificable a 12 metros, en un ámbito parcial, para que la ampliación del Museo de Semana Santa pueda tener espacio suficiente para mostrar los Pasos Procesionales con dignidad; por lo tanto, no supone ninguna alteración en las infraestructuras municipales ni implica modificaciones en el espacio público y no afecta a las Haciendas Públicas.

10. PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS AFECTADAS

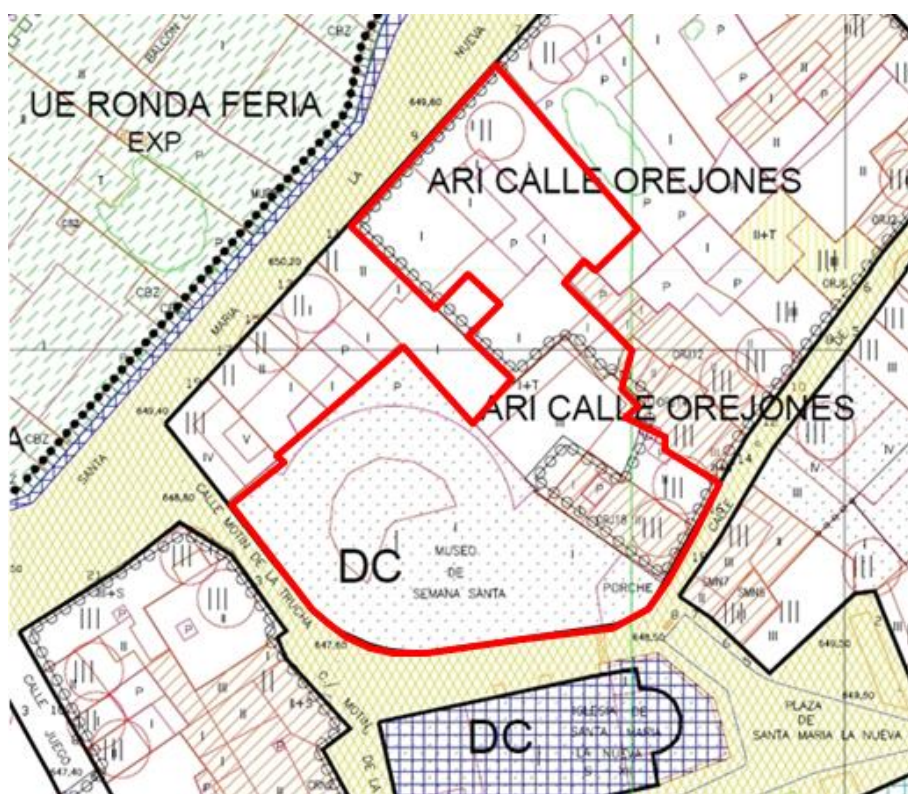
El artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León indica que se han de identificar los propietarios de las parcelas afectadas (durante los últimos cinco años anteriores a la aprobación inicial):

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.

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 planeamiento actual

Modificación de los planos 3-B y 4-B:

Se modifican las alturas en el ámbito según se indica en el punto 4.2. de la presente Memoria Vinculante.

Se incorpora una imagen del plano modificado en el que se modifican las alturas y se señala un retranqueo de 7 metros respecto a la alineación de la calle de manera que la ordenación queda de la siguiente manera:

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: II alturas en el primer tramo de 7 metros (8 metros de altura de cornisa) y III alturas a partir del retranqueo de 7 metros (12 metros de altura de cornisa).
- Inmueble catalogado en Calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº18: II alturas en el primer tramo de 7 metros (8 metros de altura de cornisa) y III alturas a partir del retranqueo de 7 metros (12 metros de altura de cornisa).
- Oficinas y salas de reunión pertenecientes al Museo en calle Madre Bonifacia Rodríguez de Castro nº16: II alturas en el primer tramo de 7 metros (8 metros de altura de cornisa) y III alturas a partir del retranqueo de 7 metros (12 metros de altura de cornisa).
- Inmueble Ronda Santa María la Nueva nº9 (0786621TL7908N): II alturas en el primer tramo de 7 metros (8 metros de altura de cornisa) y III alturas a partir del retranqueo de 7 metros (12 metros de altura de cornisa).
- Edificación "Antigua Panera": III alturas.

La altura máxima, en el ámbito marcado en el plano como alineación de fachada, será de 8 metros pudiendo alcanzar hasta los 12 metros de altura máxima en el retranqueo de 7 metros desde la alineación oficial.

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.”

11.2. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

La modificación únicamente afecta a las alturas de un ámbito muy concreto, sin afectar al resto de condiciones de ordenación por lo que el ámbito de suspensión de licencias únicamente afectará a las parcelas incluidas en el ámbito de la presente modificación que se producirá automáticamente con el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación respecto a las licencias que indica el artículo 156 del RUCYL: