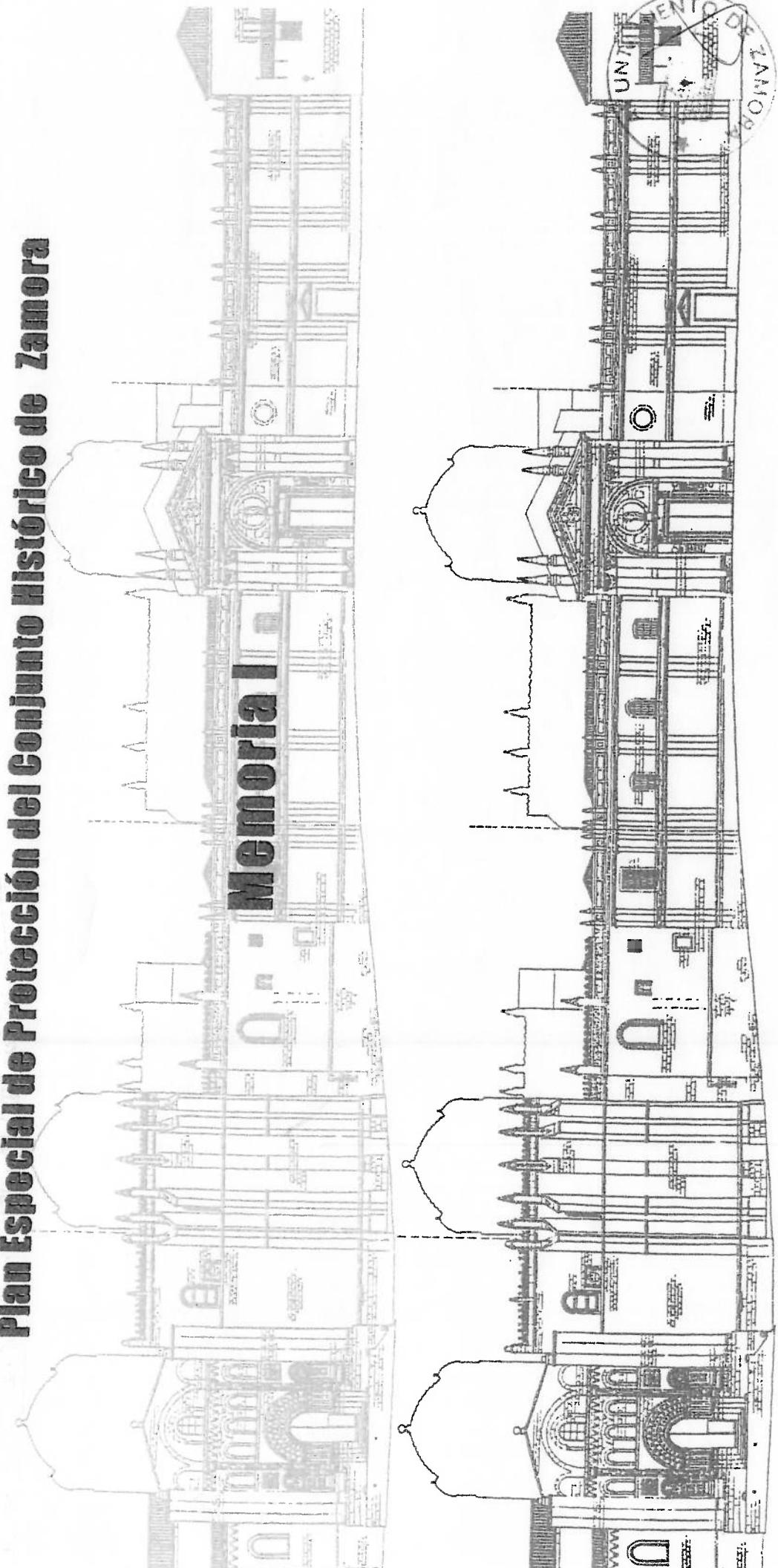




Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora

Memoria





PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA

- 1. INTRODUCCION A LAS PROPUESTAS.**
- 2. RESUMEN DE ANALISIS Y DIAGNOSTICO.**
- 3. CRITERIOS Y OBJETIVOS.**

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE
ZAMORA

INDICE.

Pág.

1. INTRODUCCION A LAS PROPUESTAS:	3.
1.1. Oportunidad del Plan, Desarrollo y Participación Pública:	3.
1.2. Alcance del Plan Especial:	7.
1.3. Contenido del Plan Especial:	10.
1.4. El Equipo Redactor:	14.
 2. RESUMEN Y DIAGNOSTICO:	
2.1. La Población: Relativa Estabilidad Demográfica y acusados contrastes entre los distintos barrios:	17.
2.2. La vivienda y el mercado inmobiliario. Infrautilización del parque residencial tradicional, Fuerte densificación y elevado nivel de demanda de viviendas de nueva planta:	25.
2.3. Actividades Económicas:	31.
2.4 Equipamiento comunitario e institucional:	39.
2.5. Estructura Urbanístico-Funcional:	46.
2.6. Diagnóstico de la Red viaria y de la accesibilidad:	53.

(Signature)
Pág.

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS :	3.
3.1. Criterios Básicos:	3.
3.2. Estructura Urbana:	6.
3.3. Morfología Urbana:.....	9.
3.4. Población y empleo:	12.
3.5. Vivienda y Mercado Inmobiliario:	16.
3.6. Actividades Económicas.....	20.
3.7. Equipamiento Comunitario e Institucional:	23.
3.8. Comunicaciones y Aparcamiento:	26.



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE
ZAMORA.**

1. INTRODUCCION A LAS PROPUESTAS.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE
ZAMORA.

INDICE.

	pág.
1. INTRODUCCION A LAS PROPUESTAS:	3
1.1. Oportunidad del Plan, Desarrollo y Participación Pública:.....	3
1.2. Alcance del Plan Especial:	7
1.3. Contenido del Plan Especial:	10
1.4. El Equipo Redactor:	14

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA.

1. INTRODUCCION A LAS PROPUESTAS.

1.1. Oportunidad del Plan, Desarrollo y Participación Pública.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora se redacta en cumplimiento de la normativa establecida por la Ley del Patrimonio Histórico español, aprobado en 1.985, incluyendo las áreas urbanas sometidas a expediente de declaración, o declaradas recinto o Conjunto Histórico - Artístico.

El Plan General de Ordenación vigente establece para el Recinto histórico definido en el Expediente incoado de Conjunto Histórico distintas calificaciones y clasificaciones. Teniendo en cuenta que este Plan Especial es un Plan de desarrollo del Plan General, ha sido preciso definir los límites y área abarcada por el Plan Especial, dentro del espíritu de la declaración de Conjunto Histórico, armonizando con el Plan General de Ordenación, y otros Planes Especiales en trámite de aprobación, que afectan a la zona. El Expediente incoado para la declaración de Conjunto Histórico-Artístico, incluye el área de los tres recintos amurallados, así como otros espacios delimitados entre las Rondas y el río Duero, a los cuales añade el barrio de Olivares, como arrabal histórico, y un amplio espacio situado al Sur del río Duero, y por tanto separado del casco antiguo, en el cual se incluye una pequeña área consolidada por la edificación, como antiguo suburbio formado en la cabecera del Puente de piedra, así como grandes superficies de terreno rústico, con una delimitación de difícil justificación como Conjunto Histórico-Artístico, aunque pudiera tenerlo como área de influencia del casco antiguo, en



función de las vistas y paisaje dominantes sobre este área desde la cornisa sobre el río Duero.

Por su parte el Plan General de Ordenación vigente define un área denominada de **casco antiguo** en la que incluye el primer recinto amurallado más algunas áreas centrales de las primitivas expansiones. Asimismo define como áreas de arrabal o barrios bajos, no incluidas en el **casco antiguo**, a las zonas situadas al Sureste del **casco antiguo**, a lo largo del río Duero, así como el barrio de la Lana y alguna otra zona, incluida en el interior de las rondas. El barrio de Olivares no está incluido dentro de las áreas que pudieran denominarse de **casco antiguo**. Por lo que respecta a los terrenos situados al Sur del río Duero, están clasificados en su mayor parte como Suelo no Urbanizable.

Es de difícil justificación la inclusión de áreas de Suelo rústico, clasificadas como Suelos no Urbanizables, en un Plan Especial que se realiza para un Área de Conjunto Histórico-Artístico. Como espacios de paisaje a proteger, entrarían sin duda mejor en el desarrollo del Plan General como Espacios no Urbanizables protegidos. Por lo demás es necesario considerar las circunstancias que imponen el desarrollo de un Plan Especial de las Riberas del río Duero.

En el momento actual se encuentra en trámite avanzado para su aprobación este Plan Especial, que incluye ambas márgenes del río Duero, así como las islas naturales o artificiales, y los elementos artificiales en el propio río.

Al objeto de no interferir en el desarrollo de este Plan Especial que tiene unas características muy personalizadas, de tratamiento de las márgenes del río, teniendo en cuenta lo expresado en párrafos anteriores en relación con el Plan General y el concepto de declaración de Conjunto Histórico, se ha definido un área para este Plan Especial que armonice a ambos y respete y tenga en cuenta el desarrollo del Plan Especial de las Riberas del Duero.



En definitiva dentro de la delimitación de este Plan Especial se han incluido los espacios delimitados por las Rondas y el río Duero, englobando tanto los que pudieran definirse como áreas de interés histórico-artístico, como los arrabales históricos, y el interior de los distintos recintos amurallados, así como el barrio de Olivares, por tratarse también de uno de los arrabales históricos de la ciudad. Esta delimitación incluye sin duda algunas áreas que han sufrido fuertes reformas, tal como una gran parte del barrio de Olivares, y las áreas al Este y Suroeste del casco antiguo, las cuales no obstante, conservan restos y vestigios de interés en sus trazas y en su estructura urbana, así como indudables ejemplos de arquitectura a proteger por su calidad o por estar caracterizados por sus valores ambientales. Sin duda en el Plan han de recibir distinto tratamiento las áreas de interés histórico de aquellas otras reformadas o cuyo tratamiento ha de adaptarse a la conservación de las características ambientales de áreas populares.

Teniendo en cuenta que la propuesta del Plan General hace referencia al planeamiento de desarrollo de un Recinto Histórico, en Suelo Urbano, con expediente incoado de Conjunto Histórico Artístico, la figura de planeamiento que le corresponde, dentro de la clasificación contenida en el Artículo 84. "Planes Especiales. Clases", del Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante T.R.L.S.), es la definida en el punto 2 b) del citado artículo, Ordenación y Protección de Recintos y Conjuntos Arquitectónicos, y del paisaje para su Conservación y Mejora.

Simultaneamente a la redacción de este Plan Especial viene realizándose la Revisión del Plan General de Ordenación. Aunque este Plan Especial desarrolla y se apoya en el Plan General vigente, sus determinaciones han de ser coordinadas con la Revisión del Plan General, de forma que en el momento de su aprobación pueda quedar recogido en el documento de Plan General que se apruebe definitivamente.

Realizada en una primera fase la Información Básica, acompañada de los distintos Análisis sectoriales, y el correspondiente Diagnóstico, y una vez conocido y examinado el documento por los órganos técnicos y

urbanísticos del Ayuntamiento, fue expuesto el trabajo al público, juntamente con un Avance de Planeamiento, acompañándose la exposición con una conferencia-coloquio.

Justificada la oportunidad del Plan Especial en las disposiciones de la Ley de Patrimonio, y fundamentadas las determinaciones concretas de este Plan, en la Información y los distintos Análisis realizados con carácter previo así como en el Diagnóstico y propuesta de Objetivos expuestos al público, se desarrollan en este documento las Determinaciones y Propuestas para la Protección del Conjunto Histórico de Zamora, una vez sometidos a Exposición pública los Objetivos y Criterios para el desarrollo del Plan, y analizadas y tenidas en cuenta las sugerencias recibidas, ya que durante la exposición de los criterios y objetivos del planeamiento se realizó una campaña de participación pública mediante folletos, una amplia exposición y dos conferencias coloquio.

1.2. Alcance del Plan Especial.

Este Plan Especial, se ajusta a la estructura de la Ordenación prevista en el Plan General y se desarrolla con el grado de precisión, documentación y determinaciones previstas en la Ley del Suelo y los Artículos 77.2 y 78 del Reglamento de Planeamiento.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora, está dirigido a constituir un elemento de intervención en el área histórica de la ciudad, a través de una serie de propuestas y medidas de muy diversa índole:

- Por un lado las medidas o intervenciones de carácter pasivo encaminadas a la regulación y protección del tejido urbano, y de la estructura socio-económica de la población, al objeto de garantizar la conservación y mantenimiento de todo cuanto merezca ser conservado. Entre ellas se encuentran las propuestas de catalogación y determinación de niveles de protección para la edificación que regulan las formas de actuación en la renovación, rehabilitación o restauración de las piezas edificatorias y del espacio público o privado.
- Por otro lado las medidas de carácter activo, encaminadas a la mejora del medio urbano, a la potenciación de los valores ambientales y de la estructura socio-económica de la población, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población residente, y recuperar para el Centro Histórico un papel funcional en el aspecto socio-cultural y como centro de atracción turística.

Entre las primeras se cuentan como fundamentales el señalamiento de niveles de protección para cada una de las unidades edificatorias y paisajísticas que integran el área. Este señalamiento de niveles de protección, establecido a través de la valoración previa de los elementos arquitectónicos y de los espacios que constituyen la trama urbana, regula mediante la aplicación de la normativa de protección contenida en las



Ordenanzas del Plan las posibilidades de actuación o intervención en todos y cada uno de los edificios .

Estas medidas de Protección se complementan con la Catalogación de edificios y elementos arquitectónicos, como documento complementario del Plan, en el cual se incluyen todos los edificios y elementos arquitectónicos dignos de estricta conservación, señalando los niveles de protección que a cada uno incumbe, así como los tipos de obras o intervenciones permisibles.

El señalamiento de parámetros para la edificación se inscribe, por una parte, dentro de las medidas de protección y conservación, en cuanto atañe al señalamiento de alturas de la edificación, que como criterio general conservan y mantienen las alturas actuales de la edificación en todas las áreas de valor singular o ambiental, y por otro lado se inscriben dentro de las medidas de mejora, en cuanto se traducen en medidas correctoras de la calidad ambiental (regulación de alturas, en edificios calificados como nocivos, señalamiento de parámetros de composición en las nuevas edificaciones o en las renovaciones urbanas).

Entre las Medidas Activas, encaminadas directamente a la mejora de la estructura urbana y de la calidad de vida en el centro histórico, se cuentan las de Ordenación del Tráfico con su propuesta de disuasión al tráfico de paso, mediante aparcamientos de borde y diversificación de accesos, establecimiento de espacios peatonales, y calles de circulación restringida (coexistencia), traslado del aparcamiento indiscriminado en calles y plazas hacia aparcamientos de residentes, y la creación de áreas estanciales en las plazas y espacios que lo permitan, que habrán de integrar el sistema de espacios libres al servicio de la población.

Las Propuestas de Actuación e Intervención, integradas por las Actuaciones Aisladas, encaminadas a la recuperación de espacios o edificios de carácter singular mediante su reutilización para usos públicos, las propuestas de Mejora Puntual, dirigidas a la integración ambiental de determinados edificios en un entorno espacial de cierto valor



arquitectónico y urbanístico, propuestas de **Actuación en el Espacio Urbano**, deducidas de la reordenación del tráfico y el aparcamiento, que establece nuevos usos estanciales en una parte sustancial del espacio urbano, y por último las **Propuestas de Intervención Espacial**, en ámbitos degradados o en trance de ocupación indiscriminada. Entre ellas la propuesta de **Medidas de Gestión**, con señalamiento de Unidades de Ejecución para la actividad privada o pública, o la propuesta de creación de Entidades Públicas capaces de llevar a término **programas de rehabilitación y mejora**, y de adecuación arquitectónica o ambiental en aquellas áreas en que es necesario un tratamiento conjuntado, en ámbitos espaciales que por su tamaño o amplitud escapan a la iniciativa privada. Las propuestas de Gestión se apoyan en un Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero que, evalúa los costes para su puesta en práctica, señalando y estudiando las posibles vías de financiación, los cuales constituyen el instrumento fundamental e ineludible para que las propuestas incluidas en el planeamiento, puedan convertirse en realidad.

Por último las medidas encaminadas a la recuperación del Casco Antiguo como **Centro socio-cultural de la ciudad**, entre las que se incluyen como prioritarias las destinadas al reequipamiento cultural de el centro histórico con la utilización de una gran parte de los edificios de carácter singular en deficiente estado de conservación, o cuyas funciones actuales no permiten un mantenimiento digno del edificio, como edificios a rehabilitar para el equipamiento social, administrativo y cultural a nivel del conjunto de la ciudad, además de cubrir los niveles de reequipamiento necesarios para el barrio.



1.3. Contenido del Plan Especial.

El Plan Especial se compone no sólo de las Ordenanzas y Normativa de Protección, Catalogación y Propuestas de Actuación incluidas en este Documento denominado Determinaciones y Propuestas, sino también del Documento denominado Información Básica y Análisis, que es parte integrante del Plan Especial y que constituye la base informativa y de análisis que justifica y fundamenta las determinaciones contenidas en este documento.

Este segundo documento del Plan Especial, de Determinaciones y Propuestas consta de una Memoria desarrollada en 7 capítulos, de carácter descriptivo y justificativo, en el primero de los cuales, Introducción a las Propuestas, se justifica la oportunidad del Plan, y su delimitación, se describe el proceso de participación llevado a efecto con carácter previo a la redacción del documento y se señalan el alcance y contenido del documento.

En el segundo y tercer capítulo, consecuencia directa de los análisis sectoriales, desarrollados con cierta amplitud en el Documento de Información Básica, se hace un Resumen del Análisis y Diagnóstico, y a continuación se establece toda una serie de Criterios y Objetivos que, aunque desarrollados por ámbitos sectoriales, por su carácter interactivo han orientado y dirigido todas las determinaciones y propuestas encaminadas a la ordenación del recinto histórico, en su doble faceta de organización morfológica y de sistema funcional.

El cuarto capítulo, relativo a la Regulación de los Parámetros de la Edificación tiene carácter justificativo sobre las medidas reguladoras de la edificabilidad, a través del señalamiento de alturas y alineaciones, parámetros de composición de fachadas encaminadas al mantenimiento de las características ambientales del espacio urbano, y normas para la



urbanización, especialmente dirigidas a la ordenación del espacio urbano y el tratamiento superficial del suelo.

El capítulo nº. 5, de Catalogación y Normas de Protección, justifica las fórmulas de catalogación, y se acompaña de un fichero de todas las Unidades Edificatorias contenidas en el ámbito del Plan a las que se aplica algún nivel de protección, señalando para cada una de ellas los niveles de protección, que a través de las Ordenanzas, se traducen en los grados de permisividad o prohibición de las posibles intervenciones edificatorias. A partir de este fichero de la edificación, las unidades edificatorias que por su calidad arquitectónica intrínseca se califican con carácter de Monumental, Singular o Notable, constituyen el Catálogo de los edificios y elementos arquitectónicos, para los que se señalan máximos niveles de protección encaminados a su conservación y mantenimiento.

El capítulo nº. 6 describe y justifica el conjunto de propuestas encaminadas a la organización del tránsito rodado y peatonal, con señalamiento de vías prioritarias para la circulación rodada, líneas de acceso local a los distintos barrios del centro histórico, calles de coexistencia vehículo-peatón en que se da prioridad a éste último, y vías peatonales y áreas estanciales que se integran en el sistema de espacios libres y de circulación e itinerarios peatonales. Asimismo se describen y justifican las propuestas para el transporte colectivo.

El Septimo capítulo, "Calificación del suelo, usos y equipo comunitario", sintetiza la situación y analiza los objetivos en relación con el terciario, el comercio y el sector residencial. En relación con el equipo comunitario recoge las carencias de equipamiento detectadas en los análisis contenidos en el Documento previo, y justifica el grado de cumplimiento en este aspecto sectorial, señalando posibles ubicaciones para equipo urbano a nivel de barrio, y otras de orden superior, que puedan fomentar para esta zona central de la ciudad el carácter de centro cultural del conjunto urbano, y al mismo tiempo permitan la recuperación y conservación de edificios de carácter singular o monumental con



funciones actuales escasamente compatibles con sus características arquitectónicas.

En el capítulo nº. 8 se valoran las políticas de recuperación urbana habidas en España en los últimos años y se proponen distintas alternativas de gestión para el Casco histórico de Zamora.

Las Ordenanzas y Normas de Protección, se desarrollan en 6 Títulos, relativos a Disposiciones de carácter general, Régimen Jurídico-Urbanístico del Suelo, Parámetros de la Edificación, y por último Normativa de Protección y de Adecuación Ambiental en la que se describen los distintos Niveles de Protección establecidos para el conjunto de Unidades Edificatorias protegidas contenidas en el ámbito del Plan, y en el Catálogo de la Edificación, y las condiciones de urbanización y de tratamiento del suelo en el viario y los espacios públicos.

El Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero en el que se describe y valora el conjunto de las Actuaciones y se justifica la viabilidad del programa en función de la capacidad financiera de los agentes públicos y del sector privado. Dentro del Programa de Actuación el Plan de Etapas especifica las distintas actuaciones propuestas, el orden de su ejecución y el sistema de actuación que se propone para cada una de ellas.

Documentos gráficos a escala 1: 1.000, y 1: 500 con el contenido y determinaciones que se describen:

- Plano nº. 1.- Titulado de "Ordenación, Catálogo y Desarrollo y Gestión", a escala 1:500 en 14 hojas, en el que se señalan los parámetros de altura y alineación, así como las Unidades edificatorias incluídas en Catálogo o con Normativa de Protección, y se delimitan las Unidades de Ejecución a efectos de la posterior gestión del Plan. Se indican también en este plano las áreas previstas para los sucesivos desarrollos de "Programas de Rehabilitación integrada que se considera necesario acometer por la iniciativa pública.



- Plano nº. 2.- "Ordenación de Tráfico", a escala 1: 1.000, en 2 hojas, en el que se señalan las características funcionales de cada una de las vías y plazas que constituyen la trama urbana y las propuestas básicas para el tratamiento y ordenación del espacio en cada una de ellas, juntamente con las propuestas de aparcamientos en superficie y de aparcamiento subterráneo para residentes, o visitantes.

1.4. El Equipo Redactor.

DIRECCION Y COORDINACION MUNICIPAL :

JOSE LUIS AZPICUETA. Arquitecto Municipal.
MARIAM MARCOS CABERO. Arquitecta Municipal.
CARLOS HERNANDEZ FIGUERUELO. Asesor Jurídico Municipal.

EQUIPO REDACTOR:

ASISTENCIA TECNICA: U.T.E. A.V. ARQUITECTURA URBANISMO, S.A. -
VALVERDE, S.I.G.

DIRECTOR:

JUAN MANUEL ALONSO VELASCO
Urbanista Arquitecto.

EQUIPO BASE:

M. ANGEL TROITIÑO VINUESA. Geografo.

CARLOS CORRAL SAEZ. Ingeniero de Caminos.

ISIDORO GONZALEZ-ADALID. Diseño Urbano.

CONCHA LEON. Economía.

M^a. DOLORES LOBATO MORCHON. Lda. H^a. del Arte.

SUSANA SANTOS. Jurídico.

MANUEL PEREZ ALVAREZ. Coordinación documentación Gráfica.

MANUEL DE LA CALLE VAQUERO. Geógrafo.

SARA DE LA CALLE VAQUERO. Socióloga.

VICTOR ORTEGA LACALLE. Geógrafo.

JESUS ALVAREZ GOMEZ. Sociólogo.

JULIA HERNANDEZ. Geógrafo.

ANDRES ALONSO WEBER. Sistemas Informáticos.

VALVERDE, S.I.G. Cartografía digital.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO
DE ZAMORA.

2. RESUMEN DE ANALISIS Y DIAGNOSTICO

- I. LA POBLACION
- II. LA VIVIENDA Y EL MERCADO INMOBILIARIO.
- III. ACTIVIDADES ECONOMICAS.
- IV. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL.
- V. ESTRUCTURA URBANISTICO-FUNCIONAL DEL
CASCO ANTIGUO.
- VI. DIAGNOSTICO DE LA RED VIARIA Y DE LA
ACCESIBILIDAD.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA.

2. RESUMEN DE ANALISIS Y DIAGNOSTICO

INDICE

	Pág.
I. LA POBLACION: RELATIVA ESTABILIDAD DEMOGRAFICA Y ACUSADOS CONTRASTES ENTRE LOS DISTINTOS BARRIOS:	17.
II. LA VIVIENDA Y EL MERCADO INMOBILIARIO INFRAUTILIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL TRADICIONAL, FUERTE DENSIFICACION Y ELEVADO NIVEL DE DEMANDA DE VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA:	25.
III. ACTIVIDADES ECONOMICAS:	31.
IV. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL:	39.
V. ESTRUCTURA URBANISTICO-FUNCIONAL:	46.
VI. DIAGNOSTICO DE LA RED VIARIA Y DE LA ACCESIBILIDAD: 53.	



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO
DE ZAMORA.**

2. RESUMEN DE ANALISIS Y DIAGNOSTICO

**I. LA POBLACION. RELATIVA ESTABILIDAD DEMOGRAFICA
Y ACUSADOS CONTRASTES ENTRE LOS DISTINTOS
BARRIOS.**

I. LA POBLACION: RELATIVA ESTABILIDAD DEMOGRAFICA Y ACUSADOS CONTRASTES ENTRE LOS DISTINTOS BARRIOS.

El Casco Antiguo, tras haber sido el principal espacio residencial de la ciudad hasta mediados del siglo XX, ha ido perdiendo importancia relativa y en la actualidad sólo acoge a una pequeña parte de la población zamorana. En efecto, en julio de 1995 contaba con **11.953 habitantes**, cifra que representa el **17,82%** de los **67.067 habitantes** con que contaba la ciudad. Tras el análisis de la realidad demográfica pueden resaltarse los siguientes **aspectos**:

- 1. La situación demográfica actual es el resultado de la combinación de factores diversos: acusado éxodo poblacional en determinadas zonas del primer recinto, fuerte pérdida de población en barrios populares tradicionales como La Lana y La Horta, consolidación del barrio de Olivares y actuaciones de renovación y densificación en los sectores de Santa Clara, Riego - Cuartel Viejo y San Pablo - Seminario. En general, existe una estrecha relación entre la realidad demográfica y los procesos de deterioro y renovación.
- 2. El ámbito del Plan Especial se comporta como un espacio heterogéneo en relación estrecha con sus diferencias a nivel morfológico y funcional. Las diferencias que se observan dentro del Casco Antiguo, entre Santa Clara y La Horta por ejemplo, son mayores que las que se aprecian en la comparación con los promedios de la ciudad.
- 3. La zona del Plan Especial alberga una población de **11.953 habitantes**, **6.441 mujeres** y **5.512 varones**, cifra no excesivamente elevada si tenemos presente que cuenta con un parque residencial de **5.438 viviendas** y cierto número de residencias colectivas (conventos, residencias, colegios, etc).

- 4. Durante el último quinquenio puede hablarse de estabilidad demográfica con tendencia hacia una tímida recuperación, la población se incrementa en **59** habitantes. A nivel de unidades espaciales existe una situación contrastada, ganan población los sectores de Catedral- San Ildefonso, Santa Clara y San Pablo- Seminario, mientras que pierden Diputación- Plaza Mayor, Riego - Cuartel Viejo, La Lana- las Monjas, Olivares, Horta y Cabañales- San Frontis. Esta situación de relativa recuperación parece ser la tónica general, tras una década de cierta regresión; en efecto el ámbito definido en el Plan General como Casco, algo superior al ámbito del Plan Especial, de tener **14.878** habitantes en 1983 pasó a **14.026** en 1991 y a **14.280** en 1995.
- 5. Existe una importante movilidad demográfica pues en las secciones comprendidas total o parcialmente en el Plan Especial, entre **1991** y **1995**, se han producido un total de **3.462** altas y **3.018** bajas. Se han producido procesos de signo contrario, llegada de nuevos residentes y salida de vecinos tradicionales, lógico en un espacio que sufre procesos de degradación y de renovación.
- 6. La dinámica demográfica está estrechamente ligada a los procesos de degradación y de renovación, de ahí que el análisis por manzanas permita una aproximación más pormenorizada a la realidad del fenómeno ya que dentro de los sectores urbanos se dán situaciones contrastadas. En el sector de Catedral - San Ildefonso ganan población casi todas las manzanas; en Diputación - Plaza Mayor presenta una situación de contrastes ; en Santa Clara tambien se aprecian importantes contrastes, dinámicas ligeramente positivas en el sector más occidental y regresivas en casi la totalidad de las manzanas con frente a Ronda de San Torcuato, Alfonso IX y Avenida de Portugal; los sectores de transición Riego - Cuartel Viejo y San Pablo - Seminario presentan dinámicas contrastadas; en el barrio de La Lana, dentro de una tónica general negativa, los contrastes entre manzanas



guardan relación con el signo de la dinámica urbanística; en el barrio de la Horta predominan las manzanas con dinámicas regresivas, al igual que en los arrabales periféricos.

- 7. La heterogeneidad funcional del Casco Antiguo explica que la distribución de la población por manzanas sea muy desigual y que las densidades oscilen entre cero, en las manzanas sin uso residencial, y los más de 1.000 habitantes/Ha. La densidad bruta general, superficiando todo el ámbito del Plan Especial, no es muy alta pues se sitúa en valores ligeramente superiores a 100 Hab./ha.
- 8. Las densidades bajas y medias se corresponden con las manzanas del sector Catedral - San Ildefonso, donde la función residencial es secundaria, con espacios de funciones mixtas y con manzanas de tipologías residenciales tradicionales o donde las condiciones de habitabilidad son muy precarias, estos son los casos de La Lana y La Horta.
- 9. Las densidades altas (300-400 habitantes/Ha.) se corresponden con espacios intensivamente parcelados y con un claro predominio de viviendas ocupadas, con una distribución muy irregular. Un total de 29 manzanas tiene densidades superiores a 400 Hab./Ha., se identifican con ámbitos de fuerte hacinamiento en el barrio de La Horta y con espacios renovados y tipologías constructivas propias de las zonas de ensanche, son los casos de la confluencia de Santa Clara y La Marina, las nuevas promociones de Puerta Nueva o del conjunto residencial Viriato.
- 10. Por lo general, la nuevas actuaciones de renovación edificatoria implican procesos de densificación, así en Catedral - San Ildefonso, donde hay unas densidades medias bastante bajas, las zonas renovadas se sitúan entre lo 300-450 Hab./Ha.; algo similar ocurre en las restantes zonas del Casco Antiguo.

- 11. La estructura demográfica está fuertemente marcada por la existencia de dinámicas contrastadas en el ámbito del Plan Especial, de envejecimiento en unas zonas y de cierto rejuvenecimiento en otras. Existe un importante desequilibrio en la distribución de la población por sexos, **5.512** varones y **6.441** mujeres, existiendo una tasa de masculinidad de **85,6** cuando la media zamorana es de **9,6**. Los desajustes se explican tanto por razones estrictamente demográficas, mayor vitalidad femenina, como por factores de índole social en relación con la inmigración, población conventual y mortalidad vinculada con la Guerra Civil.

- 12. La pirámide refleja una estructura por edades propia de una población envejecida pero con indicadores de cierto rejuvenecimiento como la amplitud de las cohortes de **0-5** años, **16-20** y **31-35** con porcentajes superiores a la media de la ciudad.

La población con más de 65 años, **2.239** personas, representa el **18,73%** de la población residente; la denominada cuarta edad, los mayores de 80 años, son el **5,23%** de la población.

- 13. Los jóvenes, entre **0** y **15** años, ascienden a **1.885**, el **15,77%** de la población, porcentaje ligeramente inferior a la media de la ciudad que se sitúa en **16,03%**. La reducción de las tasas de natalidad, fenómeno en el que incide tanto el envejecimiento como la caída de la fecundidad, explica que la base de la pirámide sea cada vez más estrecha.

- 14. En general las pirámides de los barrios del Plan Especial no presentan diferencias significativas con respecto al conjunto de la ciudad. A nivel de secciones los contrastes son bastante más acusados y estos son mucho más profundos a nivel de manzanas; así los índices de envejecimiento presentan fuertes diferencias, oscilando entre un valor máximo de **211** en la sección primera de distrito primero y un mínimo de **78** en la sección segunda del

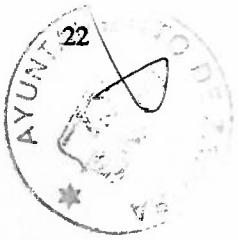
mismo distrito. Las zonas más envejecidas se corresponde con el centro físico del área de ordenación.

- 15. El Casco Antiguo tiene una estructura demográfica envejecida y desequilibrada, con acusados contrastes internos, donde la recuperación del equilibrio demográfico dependerá de que se eliminen las bolsas de deterioro y se creen unas condiciones atractivas para la llegada de nuevos residentes.

-16. La mayor parte de la población residente ha nacido en Zamora, el **64,42%**, el **25,98%** procede de la provincia, el **8,36%** de las restantes provincias de Castilla y León, el **8,75%** de otras regiones españolas y el **1,73%** de países extranjeros. Las diferencias con la media de Zamora son insignificantes, siendo ligeramente superiores los porcentajes de los nacidos en la ciudad, en la provincia y la región.

- 17. Por secciones censales la mayor presencia de población nacida en la ciudad corresponde a la sección primera del distrito tercero (el **57,92%**) y a la cuarta del distrito cuarto (**57,05%**). En ninguna sección la población inmigrante supera el **50%**, correspondiendo el valor más alto a la sección cuarta del distrito segundo con el **49,63%** .

- 18. La clasificación de la población por nivel de instrucción arroja resultados similares a los del conjunto de la ciudad: el **1,24%** de la población mayor de 15 años es analfabeta, el **27,07%** carece de estudios (generalmente por no haber terminado la primaria), el **46,98%** tiene estudios primarios, el **13,14%** estudios secundarios y el **11,36%** estudios superiores. Resalta como el Casco Antiguo tiene tasas superiores en analfabetos y personas sin estudios pero también en estudios secundarios y universitarios, especialmente en este último, **11,36%** frente a **9,87%**, que la media de la ciudad. Nuevamente se evidencia que



existe una realidad demográfica y social contrastada, bolsas de marginalidad y ámbitos de elevadada cualificación.

- 19. A nivel de secciones las mayores tasas de analfabetismo corresponden a la sección cuarta del distrito segundo, el 3,08%, y la tercera del distrito cuarto, el 2,72%; los mayores porcentajes de personas sin estudios corresponden a las secciones segunda del distrito tercero, un 37,55%, y a la primera del distrito cuarto, un 37,74%; el mejor nivel de estudios secundarios corresponde a la sección tercera del distrito primero, un 18,51%; a nivel de estudios superiores se dan los contrastes más acusados, con un máximo del 22% en la sección cuarta del distrito segundo y un mínimo del 2,81% en la sección segunda del distrito tercero. Nuevamente se evidencia una realidad social muy heterogénea donde el análisis por secciones no resulta siempre expresivo de la realidad, dado que pueden englobar realidades bastantes dispares.
- 20. A nivel general se individualiza un área central, delimitada por las calles Sancho IV, Reina y el eje San Pablo - Martínez Villergas - San Andrés y el sector oriental de el ámbito de ordenación, caracterizada por un nivel educativo medio muy elevado. Los barrios periféricos tienen un porcentaje elevado de personas sin estudios y niveles bastante reducidos de titulados universitarios. El barrio de La Lana, el primer recinto y la Horta tienen un nivel de estudios de tipo intermedio, ligeramente por debajo de la media de la ciudad.
- 21. Las principales bolsas de deterioro, marginalidad y conflictividad social se localizan en sectores puntuales de los barrios históricos más degradados como La Lana y la Horta. En cualquier caso, a diferencia de lo que ocurre en otros cascos antiguos, la marginalidad y el deterioro social son problemas de naturaleza puntual y que guarda estrecha relación con los espacios donde la edificación tiene un alto grado de deterioro y

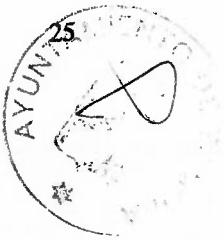


las condiciones de habitabilidad de las viviendas son muy
prearias.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE
ZAMORA.

2. RESUMEN DE ANALISIS Y DIAGNOSTICO

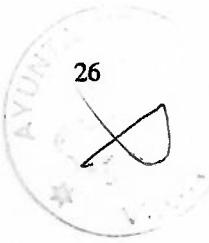
II. LA VIVIENDA Y EL MERCADO INMOBILIARIO.



II. VIVIENDA Y MERCADO INMOBILIARIO: INFRAUTILIZACION DEL PARQUE RESIDENCIAL TRADICIONAL, FUERTE DENSIFICACION Y ELEVADO NIVEL DE DEMANDA DE VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA.

El Casco Antiguo, además deconcentrar buena parte de la centralidad funcional de la ciudad, conserva una importante funcionalidad residencial que se ha visto afectada por procesos de signos contrario, de degradación y deterioro en determinadas áreas urbanas y de renovación y recualificación en otras. La función residencial se mantiene con ciertas dificultades y se podría ver reforzada con una política de rehabilitación más decidida y con una renovación controlada allí donde las precarias condiciones en el estado físico de la edificación no permiten otra alternativa. De análisis del parque de viviendas, en base a la explotación informática del censo de viviendas de 1991 y al estudio del mercado inmobiliario pueden, resaltarse los siguientes aspectos:

- 1. El Casco Antiguo continúa siendo demandado como espacio residencial, siempre que la vivienda sea nueva u ofrezca buenas condiciones de habitabilidad, habiéndose producido la revalorización de ciertos espacios del primer recinto que hasta fechas recientes estaban depreciados. Esta demanda está propiciando actuaciones densificadoras poco acordes con la morfología y la estructura tradicional de este espacio urbano.
- 2. El parque de viviendas se situaba, en 1991, en una cifra de **5.438** unidades, **3.857** viviendas principales, **331** secundarias, **1.241** desocupadas y **9** en otra situación. En conjunto representaba el **24,4%** del parque total de la ciudad que se cifraba en **22.261** viviendas; se trata de un porcentaje superior al que le corresponde tanto a nivel de tejido construido como de población.



El potencial residencial del Casco Antiguo, considerando que en los últimos años se ha incrementado en más de **300** unidades y aplicando índices similares a la media zamorana, se aproxima a los **15.000** habitantes.

- 3. La dinámica en la construcción de viviendas de nueva planta se ha mantenido a un buen ritmo y entre enero de **1988** y julio de **1995** se concedieron licencias para **79** promociones de viviendas de nueva planta con un total de **650** unidades. Por el contrario, las iniciativas de rehabilitación han tenido una incidencia bastante limitada y no llegan a las **100** viviendas.
- 4. El equilibrio funcional y medioambiental del Casco Antiguo depende, en buena medida, del mantenimiento de la función residencial, algo que debe lograrse frenando procesos de terciarización, controlando la renovación densificadora y logrando unas condiciones de habitabilidad acordes con las necesidades del momento actual en la vivienda tradicional.
- 5. Las viviendas de ocupación permanente son **3.857**, el **70,91%** del parque, correspondiendo el mayor número a los sectores de Santa Clara, **1.085**, Riego - Cuartel Viejo, **795**, Diputación - Plaza Mayor, **683**, y La Horta con **428**. Todos los sectores urbanos tienen un porcentaje de ocupación inferiores a la media de la ciudad, correspondiendo los valores más bajos a Olivares, la Lana y La Horta con índices por debajo del **66%**. En la explicación de los índices de ocupación intervienen un amplio abanico de factores: estado de la edificación, condiciones de habitabilidad de las viviendas, actitudes de los propietarios, niveles de renovación, accesibilidad, etc.
- 6. Las viviendas secundarias tienen una débil significación, son **331** y representan el **6,08%**, en cifras absolutas los valores más altos corresponde a Santa Clara y Riego - Cuartel Viejo pero en

valores relativos en relación con el parque residencial destacan Olivares y los barrios del Sur del Duero. A diferencia de lo que ocurre en otros Cascos Antiguos, donde ha crecido mucho la significación de las viviendas secundarias, aquí su presencia se sitúa por debajo de la media de la ciudad.

- 7. Existe un elevado nivel de infrautilización del parque residencial, las viviendas desocupadas ascienden a 1.241 y representan el 22,83% sobre el total cuando en el conjunto de Zamora sólo representan el 15,72%. Los sectores que presentan mayor grado de desocupación son los del barrio de la Horta (30,88%), La Lana (27,09%) y Catedral - San Ildefonso (26,27%).
- 8. La heterogeneidad funcional del Casco Antiguo y los contrastes en las condiciones de habitabilidad, así con los ritmos de las transformaciones urbanas, explican que existan acusados diferencias en los índices de ocupación de las viviendas a nivel de manzanas, con valores que oscilan entre el cero y el 100%.
- 9. Los mayores porcentajes de ocupación se dán en los sectores de Santa Clara, Riego - Cuartel Viejo y San Pablo Seminario, con niveles próximos al 75% y 12 manzanas, sobre un total de 49, con valores superiores al 80%. El mayor número de manzanas se sitúa en niveles de ocupación entre el 70-80%, valor similar al promedio del municipio, son 22 manzanas de localización y características heterogéneas. Las manzanas con porcentajes de viviendas ocupadas inferiores al 70% son 15, corresponden a focos de deterioro físico de la edificación, caso de la plaza del Maestro Haedo, Alfonso de Castro y calle Toral.
- 10. El barrio de La Horta, con un bajo nivel del ocupación general, presenta dos sectores contrastados, al oeste de la plaza de San Julian se registran valores superiores al 80% mientras que al Este se sitúa por debajo del 52%.

- 11. El barrio de La Lana, sector sobre el que inciden deterioro físico y marginalidad social, tiene los más bajos niveles de ocupación del recinto intramuros, siendo contadas las manzanas que superan el 70%.
- 12. Del análisis por manzanas se detecta una clara asociación de caracteres: precarias condiciones de habitabilidad, población envejecida, alto porcentaje de viviendas vacías y bajos índices de ocupación en las viviendas habitadas.
- 13. Predominan los índices bajos en la ocupación de las viviendas habitadas, la media se sitúa en 2,84 Hab./Viv. cuando en el conjunto de la ciudad se sitúa en 3,44. Todos los sectores del Casco Antiguo están por debajo de la media zamorana y corresponden los valores más bajos a La Lana (2,39), San Pablo - Seminario (2,71) y Riego - Cuartel Viejo (2,73). Los índices de ocupación inferiores se corresponden con los sectores urbanos de estructuras demográficas más envejecidas.
- 14. La densidad media por manzana en el ámbito del Plan Especial se sitúa en valores ligeramente superiores a 100 Viv./Ha., valor elevado en un espacio donde hay un número importante de manzanas sin viviendas y conviven diversas funciones.
- 15. Las densidades más bajas (inferiores a 50 Viv./Ha.) corresponden a grandes manzanas donde el uso residencial es generalmente minoritario. Se localizan el ámbito del primer recinto, caracterizado por la presencia de equipamientos y establecimientos colectivos de baja ocupación, así como con manzanas escasamente densificadas.
- 16. Las densidades medias (51-100 Viv./Ha.) afectan a una treinta de manzanas distribuidas por las distintas zonas del Plan



Especial y en relación con espacios donde los usos no residenciales tienen una importante presencia o con manzanas donde existen abundantes espacios libres o la edificación tiene escasa altura.

- 17. Las manzanas con densidades medio-altas (101-150 Viv./Ha.) son **29** y se localizan en espacios residenciales tradicionales con limitado nivel de transformación (La Lana, La Horta, zona de Herreros) y manzanas de Santa Clara con importante incidencia de usos no residenciales.
- 18. Las densidades altas (151-200 Viv./Ha.) afectan a **20** manzanas de características y distribución espacial diversa: espacios residenciales tradicionales intensamente parcelados y densamente ocupados, manzanas de tipo ensanche localizadas en la zona central del ámbito de ordenación.
- 19. Un total de **20** manzanas tienen densidades superiores a las **200** Viv./Ha., de ellas ocho superan las trescientas, se ubican en espacios de dominante residencial que han sido objeto de actuaciones de renovación densificadora (entorno de la plaza de San Esteban, conjunto Viriato, Puerta Nueva, etc.).
- 20. Las operaciones de renovación edificatoria están densificando en exceso el espacio residencial, hecho que, si bien propicia el mantenimiento de la población, dificulta una adecuada dotación de servicios y puede desequilibrar determinadas estructuras funcionales.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE
ZAMORA.

2. RESUMEN DE ANALISIS Y DIAGNOSTICO

III. ACTIVIDADES ECONOMICAS.



III. ACTIVIDADES ECONOMICAS Y FUNCIONES URBANAS: UNA REALIDAD URBANA MULTIFUNCIONAL.

Del análisis de la estructura funcional del Casco Antiguo, en base al **Inventario de Locales de Actividad** realizado para el **Plan Especial**, pueden resaltarse los siguientes aspectos:

- 1. La existencia de **1.492** locales activos, **195** inactivos y del orden de **5.000** puestos de trabajo ponen de relieve que el **Casco Antiguo** conserva buena parte de la **centralidad funcional** que ha **venido desarrollando a lo largo de los siglos**. El **ámbito** del **Plan Especial** concentra casi el **35%** de los locales de actividad existentes en la ciudad y del orden del **27%** del empleo.
- 2. El **96%** del empleo se localiza en el **sector servicios** donde el **principal protagonismo** corresponde al **comercio, la administración, las entidades financieras, oficinas y hostelería**. Se trata de una **estructura** marcadamente **multifuncional** que **enriquece** la **vida** de este **espacio urbano**.
- 3. En relación con la estructura funcional de Zamora, el Casco Antiguo tiene una **especialización** en **finanzas y seguros, servicios empresariales y personales, comercio, hostelería y administración pública**. Una buena parte de las **funciones** vinculadas con la **capitalidad provincial** se ubican en este **espacio urbano**.
- 4. El **empleo** medio por **local activo** se **sitúa** en **3,91**, descendiendo a **2,65** en los **establecimientos privados**. Se trata, por tanto, de una **estructura empresarial** **minifundista** con **fuertes contrastes** entre las **distintas ramas de actividad**, así mientras el **sector comercial** tiene **2,13** empleos por establecimiento, en los **centros de la administración** se **sitúa** en **61,23**, en **3,10** en la **hostelería** y en **6,16** en las **entidades financieras y similares**.

- 5. A nivel espacial tiene lugar una fuerte concentración en el área de Santa Clara, principal centro funcional de la ciudad, con el **43,6%** de los establecimientos y el **58%** del empleo. El área de Diputación - Plaza Mayor se configura como el espacio institucional, tanto laico como religioso. Los espacios de transición, Riego-Cuartel Viejo y San Pablo-Seminario, también tienen un importante nivel de actividad con **277** establecimientos activos y **783** empleos con actividades diversas y, con frecuencia, complementarias de las existentes en Santa Clara. En el resto de las áreas del Plan Especial el nivel de actividad es bastante limitado, en el sector de Catedral - San Ildefonso hay **24** establecimientos que generan **101** empleos, en el resto de las áreas (La Lana, la Horta, Olivares, Cabañales y San Frontis) hay **88** locales activos que generan **182** puestos de trabajo.
- 6. La comercial constituye una de las funciones principales del Casco Antiguo, tiene **569** establecimientos activos y genera **1.214** empleos. Tiene una estructura minifundista de carácter familiar, **2.13** empleos por establecimiento, con absoluto predominio del comercio al por menor. Se configura como un "sector refugio" donde recalan pequeños capitales y trabajadores que no encuentran lugar en otros sectores de actividad. Se trata de un sector regentado por profesionales autónomos, envejecido y con una orientación de atención individualizada al cliente que empieza a tener dificultades por la competencia de las nuevas superficies comerciales ubicadas en otros barrios de la ciudad.
- 7. El predominio del comercio al por menor es absoluto con un abanico de ramas de actividad muy amplio y con especial significación, tanto en establecimientos como en empleos, de los textiles, confección y calzado, alimentación y artículos para el hogar.



- 8. El sector textil y del calzado concentra 171 establecimientos y 341 empleos, localizándose en las calles más céntricas (Santa Clara, San Torcuato y Riego). La alimentación es el segundo sector en importancia, debido, en buena medida, a la presencia del mercado de abastos, predominando el negocio familiar y estando presente en todos los barrios aunque la mayor concentración, por la presencia del mercado, tiene lugar en Santa Clara. La venta de artículos para el hogar es un comercio especializado que cuenta con 69 establecimientos y genera 142 empleos, localizándose en las calles de elevada centralidad y mejor accesibilidad (Avda. Portugal, Riego, San Torcuato, Santa Ana).
- 9. Las restantes actividades comerciales (librerías, papelerías, joyerías, relojerías, bazares, kioscos, estancos, etc.) tienen una menor significación en cuanto a establecimientos y empleos, sin embargo sirven para poner de manifiesto que se trata de un centro comercial diversificado que tiene un radio de acción provincial y donde no falta cierto comercio especializado como son las joyerías, las relojerías o las librerías.
- 10. Predominan los locales de venta de pequeña superficie, ubicados generalmente en los bajos de edificios con otras funciones. Solamente los establecimientos de venta de vehículos, supermercados, economáticos, artículos para el hogar, y algún establecimiento como Roncero o el Heraldo de Zamora ocupan superficies algo más amplias.
- 11. Los espacios de comercio colectivo, mercado de abastos, mercadillo y galerías comerciales, tienen una importante significación funcional y en la actividad vital del Casco Antiguo. El mercado de abastos tiene 84 puestos, predominando los sectores de carnicería y de frutas y verduras, teniendo dificultades por la competencia de las nuevas superficies comerciales (EROSKI) y los mercados de barrio. La galería comercial el "mercadillo" tiene precarias instalaciones y una vida bastante precaria. Los "pasajes",



a modo de calles cubiertas e interiores de manzanas, permiten ampliar la superficie comercial de las calles más transitadas y diversificar la oferta (Olmedo, San Miguel, Plaza de Castilla y León). El mercadillo se instala en el barrio de La Horta, puede contar hasta con 120 puestos y entra en conflicto funcional con el colegio Jacinto Benavente y con el tanatorio de la Soledad.

- 12. Zamora no es una ciudad donde el turismo tenga una gran presencia en la vida de la ciudad, sin embargo la actividad hostelera (bares, cafeterías, restaurantes, hoteles...) tiene una importante significación en el Casco Antiguo, cuenta con 156 establecimientos que generan alrededor de quinientos puestos de trabajo. La rama de bares, cafeterías y locales de alterne, con 119 establecimientos y 278 empleos ocupa un lugar destacado, generando conflictividad funcional y social como ocurre en la calle de los Herreros, en la plaza del Fresno y en la Ronda de la Feria; la rama hotelera (hoteles, hostales y fondas) cuenta con 11 establecimientos, 88 empleos y 223 habitaciones; la rama de restaurantes cuenta con 22 establecimientos con 105 empleos, y las agencias de viajes con cuatro establecimientos y 13 empleos.

- 13. La actividad hostelera se distribuye por el conjunto del Casco Antiguo, constituyendo la principal actividad productiva del primer recinto medieval, entre la Plaza Mayor y el Castillo existen 52 establecimientos que generan 155 puestos de trabajo, destacando el parador Condes de Aliste y la hostería Real.

- 14. Las actividades profesionales, buen indicador de centralidad, ocupan 146 locales y generan 360 puestos de trabajo. Son actividades estrechamente vinculadas con la función administrativa (asesorías, gestorías, despachos, consultas, notarías, estudios profesionales, etc.). El área de Santa Clara concentra el 82% de los locales y el 85% del empleo, los ámbitos específicos son: Santa Clara, Alfonso IX, Cortinas de San Miguel, Pelayo, plaza de Castilla-León, Benavente, plaza de Santiago y plaza del Mercado. La

accesibilidad se percibe como un problema, sin embargo la peatonalización de Santa Clara no ha afectado negativamente al volumen de los negocios.

- 15. Las actividades financieras y de oficina tienen una importante significación en las zonas de mayor centralidad funcional del Casco Antiguo, cuentan con 80 establecimientos y generan alrededor de los 500 empleos.
- 16. La concentración de establecimientos financieros, 20 entidades, 26 locales activos y 344 empleos, constituye un buen indicador de centralidad en el sector de Santa Clara donde se localizan el 76% de los establecimientos y el 80% del empleo. Tambien el resto de las actividades de este grupo (aseguradoras, promotoras y constructoras inmobiliarias, etc.) buscan localizaciones centrales. Por lo general, las oficinas comparten edificios con otros usos, allí donde tienen carácter exclusivo (Botiguero, San Atilano, conjunto Viriato, Pelayo 12, etc) presentan una elevada incidencia de robos y actos vandálicos. Todo parece indicar que la multifuncionalidad de los edificios es un factor de equilibrio social.
- 17. Otras actividades terciarias, dentro del apartado de servicios personales, ocupan 42 locales y generan 87 puestos de trabajo. Las peluquerías y salones de bellezas aportan el mayor número de establecimientos y empleos, con localización preferente en Santa Clara y San Torcuato. Un papel más secundario lo desempeñan los estudios fotográficos, tambien de localización central, las tintorerías y otros servicios personales.
- 18. La crisis de la sociedad preindustrial determinó que fueran desapareciendo buena parte de las actividades artesano-fabrilles que se localizaban en los cascos antiguos de las ciudades. Así, en el ámbito del Plan Especial únicamente existen 69 locales artesano-fabrilles que generan 184 puestos de trabajo, predominando una



estructura familiar minifundista con una media de **2,6** empleos por local activo.

- 19. Las ramas artesano-fabrilles presentes en el Casco Antiguo, como herencia de un pasado más brillantes, son diversas pero sólo tienen cinco o más establecimientos las instalaciones eléctricas, antiguedades y restauración, reparación de electrodomésticos, talleres de automóviles, reparación de calzado, artes gráficas y alimentación.
- 20. La avenida de la Feria, con talleres adosados al recinto de la muralla, y otros espacios de borde constituyen los espacios fábriles del Casco Antiguo. Los talleres de automóviles concentran el mayor número de establecimientos, mientras que las artes gráficas y la alimentación generan un mayor número de empleos.
- 21. Las actividades artesano-fabrilles tienen dificultades para desenvolverse en el ámbito del Plan Especial y sus condiciones son bastante precarias. Existe un claro proceso de desindustrialización que obedece tanto a dificultades económicas como a las expectativas de cambio de uso en los terrenos que ocupan, especialmente en las de mayor entidad.
- 22. Las áreas centrales tradicionales, como es el caso del Casco Antiguo de Zamora, se están viendo afectadas por procesos de cambio funcional o de pérdida de vitalidad en relación con la crisis del pequeño comercio, ante la competencia de las nuevas superficies comerciales, o por el desplazamiento de ciertas actividades terciarias hacia nuevas áreas de centralidad. El ámbito del Plan Especial mantiene un alto nivel de actividad, sin embargo es de resaltar, por lo que puede indicar de cara al futuro, que ya existen **195** locales inactivos que representan el **16,8%** de los locales del área de estudio, porcentaje que, en cualquier caso, es inferior al de viviendas desocupadas.



- 23. Por ramas de actividad, en base a los locales con identificación externa de la antigua actividad, el mayor número de locales cerrados corresponde al comercio (81) seguido a distancia por las actividades artesano-fábriles (11), las aseguradoras y entidades financieras (11) y la hostelería (10).
- 24. En el Comercio los locales cerrados se corresponden con establecimientos tradicionales (alimentación, confección, artículos para el hogar, etc.) especialmente susceptibles a la competencia de grandes superficies comerciales. En el sector artesano-fábril destaca la existencia de cuatro fábricas ligadas a las actividades más tradicionales de la ciudad (Vinícola Zamorana, S.A., fábrica de mosaicos, la fábrica de galletas Reglero y Dulces Varisa).
- 25. La mayor concentración de locales inactivos tiene lugar en Santa Clara (101), Riego - Cuartel Viejo (38) y Diputación - Plaza Mayor (21). Resalta la concentración de establecimientos cerrados en espacios que ocupan una centralidad periférica como San Pablo, Riego y Costanilla. También la distribución de locales cerrados guarda relación con el estado de conservación de la edificación.

En suma, el casco Antiguo de Zamora tiene una intensa actividad económica y aunque se evidencian indicadores de cambio, paulatina desaparición de locales artesano-fábriles y cierre de pequeños comercios, no parece que, al menos a corto plazo, tenga amenazada la centralidad funcional que ahora detenta.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-
ARTISTICO DE ZAMORA.

2. RESUMEN DE ANALISIS Y DIAGNOSTICO

IV. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL



III. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL: IMPORTANTE PESO ECONOMICO DE LA FUNCION ADMINISTRATIVA Y FUERTE SIGNIFICACION ESPACIAL DE LA RELIGIOSA.

El Casco Antiguo mantiene un importante equipamiento comunitario e institucional orientado a prestar servicios tanto a la población residente como al conjunto de la ciudad y su provincia. En un análisis sintético pueden destacarse los siguientes aspectos:

- 1. El equipamiento y los servicios públicos e institucionales tienen un peso importante en la economía y en la estructura funcional y organizativa del Casco Antiguo. En efecto, ocupan 130 establecimientos, la mayoría en edificios de uso exclusivo, que generan del orden de 2.000 puestos de trabajo. El mayor protagonismo corresponde a la función administrativa, seguida de la educativa y la sociocultural.
- 2. La capitalidad provincial constituye una de las funciones relevantes de la ciudad y buena parte del equipamiento público administrativo se localiza en el Casco Antiguo. La administración ocupa 17 establecimientos que generan del orden de los 1.100 puestos de trabajo. El ayuntamiento de la ciudad cuenta con siete establecimientos que generan 193 empleos, la diputación ocupa tres con 177 puestos de trabajo y la administración central tienen seis con unos 700 puestos de trabajo.
- 3. La presencia en el Casco Antiguo de los edificios representativos del poder local, el provincial, la administración central y el religioso le asignan un carácter simbólico representativo que no tiene ninguna otra parte de la ciudad. Resalta la ausencia de representación correspondiente al poder autonómico.

- AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID
40
- 4. A nivel espacial el empleo público administrativo se concentra en los sectores de Santa Clara con el 65% y Diputación-Plaza Mayor con el 31% . También aquí se encuentran los edificios más representativos como hacienda, gobierno civil, ayuntamiento y diputación provincial.
 - 5. La función educativa también tiene una importante presencia, tanto a nivel económico como urbanístico, al contar con 36 establecimientos y generar cerca de cuatrocientos empleos. El nivel primario está cubierto por la escuela infantil Nuestra Señora de la Concha y el colegio público Jacinto Benavente (en el barrio de La Horta), el colegio público Gonzalo de Berceo y el Centro Benéfico Social Divina Providencia (ambos en el primer recinto). El colegio Medalla Milagrosa, en la calle San Torcuato, cubre los niveles de enseñanza primaria y secundaria al contar con 52 aulas y 1.200 plazas; también el seminario de San Atilano cubre enseñanzas de educación general básica.
 - 6. La oferta de plazas escolares en los niveles de enseñanza obligatoria cubre, en cifras absolutas, las necesidades de la población residente, además en las calles de la ronda hay diversos colegios que prestan servicio a los escolares que habitan en el ámbito del Plan Especial. En términos estadísticos no puede hablarse de déficits, sin embargo el problema no es tanto de plazas como de las características de unos centros de difícil adecuación a las demandas actuales en zonas deportivas y de recreo.
 - 7. El Castillo acoge a la Escuela de Artes Aplicadas y a la Escuela Oficial de Idiomas. Sus dimensiones son reducidas y las instalaciones presentan deficiencias de diverso signo.
 - 8. Las enseñanzas de grado superior están articuladas en el colegio universitario con el centro asociado de la UNED, la escuela de obras públicas y la escuela de relaciones laborales y el centro

de idiomas. El principal problema está relacionado con la falta de espacio y las dificultades de aparcamiento. El Instituto Universitario Hispano-Portugués "Rey Alfonso Enriquez" reforzará el equipamiento universitario de la ciudad.

- 9. Las enseñanzas especiales se reducen al un centro de educación de adultos que cuenta con un espacio bastante reducido para el número de alumnos matriculados.
- 10. Las enseñanzas no regladas (autoescuelas y academias de tipo diverso), regentadas por la iniciativa privada, ocupan 24 locales y generan 55 empleos, siendo otro indicador de la centralidad del espacio que analizamos.
- 11. Todos los sectores del Plan Especial tienen algún centro o establecimiento educativo, correspondiendo la mayor presencia a Santa Clara, con 18 establecimientos y 180 empleos, y a Riego - Cuartel Viejo con ocho establecimientos y nueve empleos.
- 12. La función religiosa, una de las más tradicionales de la ciudad ya que nace con la conquista de la ciudad por Alfonso III El Magno, ha perdido la significación económica y social que tuvo en otras épocas, pero conserva una fuerte significación urbanística y cultural. En el ámbito del Plan Especial existen 31 establecimientos religiosos, 28 católicos y tres de otras confesiones, generando algo más de cien empleos. El grueso de los establecimientos y del empleo se concentra en el primer recinto medieval donde pervive la huella de la ciudad conventual.
- 13. El equipamiento religioso católico está constituido por 18 iglesias, de las cuales sólo la catedral, San Vicente y San Torcuato disponen de despacho parroquial. Su estado de conservación, especialmente allí donde el uso no es habitual, es bastante precario y de cara a su conservación será necesario reforzar su función sociocultural y turística.

- 14. El ámbito del primer recinto acoge a los tres conventos que aún perviven (Tránsito, Las Marinas y Las Juanas), con un nivel de ocupación bastante bajo. Otros centros son las Siervas de María, dedicadas a la atención de enfermos y la casa de ejercicios espirituales de las Misioneras Cruzadas que acoge como residencia a estudiantes de bachillerato y formación profesional.
- 15. El mantenimiento de la población conventual y de las actividades con ella relacionadas resulta fundamental para la conservación de los grandes edificios que definen, de forma significativa las fachadas de la ciudad antigua.
- 16. El Casco Antiguo conserva la función episcopal y en relación con ella se encuentran la catedral, el palacio episcopal y el seminario de San Atilano. Su significación funcional es limitada pero tiene un papel sobresaliente al formar parte de los hitos arquitectónicos que definen la cornisa del Duero.
- 17. La infrautilización del espacio religioso resulta evidente y será necesario buscar funciones alternativas si se quiere evitar situaciones de deterioro y ruina, algunas tan llamativas como las paneras de la catedral.
- 18. El equipamiento sanitario-asistencial está constituido por nueve centros, dos sanitarios, cinco de atención a ancianos, un tanatorio y un centro de drogodependientes, que generan del orden de cien empleos. La asistencia sanitaria sólo cuenta con dos establecimientos, la clínica Santa Clara y el centro médico ADESLAS, resaltando la ausencia de centros médicos de atención primaria de titularidad pública.
- 19. La asistencia pública a la tercera edad se organiza en torno a los club de ancianos y cubren precariamente las necesidades de este colectivo. Existen dos residencias de ancianos, la Pia Unión



Maria Inmaculada con 22 plazas y unas instalaciones bastante precarias, y la residencia Amor de Dios con 104 plazas. En conjunto el ámbito del Plan Especial cuenta con 130 plazas en centros de día y 126 en residencias, cifra a todas luces insuficiente si tenemos en cuenta que la población mayor de 65 años supera los 2.200 habitantes.

20. Los establecimientos sanitario-asistenciales están presentes en todas las zonas del Plan Especial, pero los de mayor entidad se localizan en los sectores de Diputación-Plaza Mayor y Riego-Cuartel Viejo.

- 21. El equipamiento sociocultural de titularidad pública, a pesar de la existencia de un importante patrimonio histórico-cultural, es muy poco relevante y en buena parte se encuentra infráutilizado o en fase de acondicionamiento (museo provincial, teatro Ramos Carrión, teatro Principal).

- 22. El equipamiento museístico se concentra en el primer recinto y se limita a tres establecimientos. La Casa de Cultura tiene una importante actividad al acoger la biblioteca pública del estado, el archivo provincial y el centro provincial de coordinación de bibliotecas. Otras instalaciones son la casa de la juventud, la oficina de turismo y la galería de arte Martín Breznes.

- 24. Un papel destacado ocupan los medios de comunicación social con cinco establecimientos y sesenta. La prensa escrita está representada por, La Opinión, El Norte de Castilla y Zamora Ocación. Tambien existen dos emisoras de radio, una de la cadena COPE y otra de la SER.

- 25. En relación con la vida asociativa y las prácticas culturales de carácter popular tienen especial significación las hermandades y cofradías de Semana Santa. Las asociaciones laicas ocupan quince locales y su actividad es bastante limitada, predominando



las asistenciales y las vinculadas al mundo del trabajo, ya sean sindicatos o agrupaciones gremiales. Existen dos asociaciones de vecinos, una en Olivares y otra en La Horta, siendo de resaltar su ausencia en los recintos intramuros.

- 26. A nivel espacial, el grueso de los equipamientos socioculturales se concentran en Santa Clara, Diputación-Plaza mayor y Riego- Cuartel Viejo.
- 27. En equipamientos diversos se agrupan nueve establecimientos que generan cuarenta empleos, resaltando por su incidencia negativa la subestación eléctrica de la calle San Bernabé. Los restantes se relacionan con telefónica, las cámaras de comercio e industria y de la propiedad y las sedes de los diversos colegios profesionales en relación con la capitalidad provincial.

En suma, el Casco Antiguo concentra una buena parte del equipamiento comunitario e institucional relacionado con la capitalidad provincial, conserva la huella física de funciones que tuvieron más vitalidad en el pasado, como es el caso de la religiosa, y tiene ciertas carencias en los equipamientos sanitarios, asistenciales y socioculturales orientados hacia la población residente.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE
ZAMORA.

2. RESUMEN Y DIAGNOSTICO

V. ESTRUCTURA URBANISTICO-FUNCIONAL DEL CASCO ANTIGUO: UNA REALIDAD URBANA COMPLEJA Y MULTIFUNCIONAL.



V. ESTRUCTURA URBANISTICO - FUNCIONAL DEL CASCO ANTIGUO: UNA REALIDAD URBANA COMPLEJA Y MULTIFUNCIONAL.

El Casco Antiguo de Zamora ha conocido, a lo largo de su dilatada historia, cambios importantes en su estructura morfológica, social y funcional. La complejidad de este espacio deriva de englobar el centro histórico y el centro funcional de la ciudad actual, así como espacios de arrabal.

- 1. El Casco Antiguo conserva el grueso de los valores culturales, arquitectónicos y urbanísticos de la ciudad, siendo su espacio simbólico por excelencia.
- 2. El centro funcional ha seguido una tendencia histórica de desplazamiento en sentido oeste - este. Así, el primer recinto, origen de la ciudad, hoy ocupa una situación de borde en la vida de la ciudad.
- 3. A nivel funcional, se trata de un espacio multifuncional donde la residencia, el comercio, la administración y los servicios tienen un fuerte protagonismo.
- 4. Tiene una estructura compleja donde en base a criterios históricos, morfológicos y funcionales se pueden diferenciar nueve áreas urbanístico- funcionales: Catedral - San Ildefonso, Diputación - Plaza Mayor, Santa Clara, Riego - Cuartel Viejo, La Lana, Seminario - San Pablo, La Horta, Olivares y Cabañales - San Frontis.
- 5. La Catedral - San Ildefonso se corresponde con el núcleo fundacional de la ciudad, conserva importantes hitos arquitectónicos y, aunque conserva una parte importante de la trama original, también ha sufrido los efectos negativos del paso



del tiempo. En la dinámica actual conviven procesos de deterioro e intervenciones de rehabilitación y renovación. La función religiosa tiene más significación urbanística y paisajística que funcional, una utilización más activa del patrimonio puede contribuir a la revitalización de este espacio. La función residencial se ha reforzado en los últimos años pero aún subsiste una clara infrautilización del parque residencial.

- 6. Los problemas más relevantes del sector **Catedral - San Ildefonso** están relacionados con su limitada vitalidad funcional, deterioro del patrimonio edificado, precarias conexiones con el resto de la ciudad y presencia de actividades poco acordes con un espacio histórico-monumental.
- 7. El sector **Diputación - Plaza Mayor** tiene una morfología condicionada por el trazado del recinto amurallado y las operaciones de reforma interior, con un parcelario de acusados contrastes y presencia de algunos de los hitos arquitectónicos de la ciudad. La dinámica urbanística refleja la existencia de problemas diversos en el proceso de recuperación urbana, con profusión de solares y ruinas, así como espacios degradados en el borde de la muralla. La función residencial tiene un papel importante en el equilibrio funcional de un espacio donde las funciones administrativa y hostelera tienen una importante presencia.
- 8. El sector **Rua de los Francos - Plaza Viriato - Ramos Carrión - Plaza Mayor** tiene, también, una importante funcionalidad simbólica y cultural. La problemática más relevante del sector Diputación - Plaza Mayor se relaciona con la infrautilización funcional de un buen número de edificios singulares, el deterioro urbanístico y funcional de ciertos espacios, la precarias condiciones de habitabilidad del parque residencial y la conflictividad entre los usos lúdicos y los residenciales.

- 9. **Santa Clara** constituye el verdadero centro funcional de la ciudad, concentra actividades diversas y además tiene un importante peso residencial. Su planta y alzado reflejan los efectos los procesos de reforma interior y de renovación, así como la superposición de parcelaciones y tipologías edificatorias más propias de un ensanche que de un casco antiguo. Se trata de un centro multifuncional tradicional que conserva gran actividad, con un comercio diversificado y una importante función administrativa y financiera, siendo el espacio más valorado de la ciudad.
- 10. La problemática fundamental del sector de **Santa Clara** se relaciona con la incidencia negativa que sobre el patrimonio arquitectónico y urbanístico han tenido los procesos de remodelación y renovación, con la excesiva densificación del espacio renovado, la congestión funcional en algunos puntos y cierta crisis en el comercio tradicional.
- 11. El área de **Riego - Cuartel Viejo** se encuentra en fase de transformación y tiene una morfología compleja, con zonas totalmente transformadas y otras donde perviven las tramas primitivas. Se trata de un espacio central de segundo orden con un importante peso residencial, con manzanas donde se alcanzan densidades próximas a 1.000 habitantes/Ha. Participa tanto de la problemática de los espacios centrales como de la correspondiente a zonas residenciales tradicionales en proceso de transformación: degradación del borde de la muralla, cierta saturación de la oferta comercial, dificultades en el tráfico y la movilidad por el efecto de espacio trasera de Santa Clara e impacto visual y ambiental negativo de algunas intervenciones arquitectónicas.
- 12. **La Lana** es el prototipo del espacio popular intramuros degradado, con un parcelario muy fragmentado y profusión de solares y ruinas. Su funcionalidad es prioritariamente residencial y

las precarias condiciones de habitabilidad, junto con la conflictividad social, explican una clara infrautilización del parque de viviendas. Es un "barrio bajo" con un patrimonio arquitectónico y urbanístico de cierto valor ambiental pero difícil recuperación.

- 13. La Lana es uno de los barrios más conflictivos del Casco Antiguo, los problemas de índole social se imbrican con los estrictamente urbanísticos.

- 14. San Pablo - Seminario es un espacio de borde, dañado urbanísticamente y con una funcionalidad prioritariamente residencial. La morfología refleja los efectos de la renovación y la remodelación, al igual que la densificación del espacio residencial. También se beneficia del efecto de proximidad al centro funcional y tienen cierta vitalidad el comercio, la hostelería, las actividades profesionales y las financieras. A nivel singular sobresale la presencia del seminario de San Atilano, pervivencia de una función religioso-conventual que fué más importante en el pasado.

- 15. La problemática fundamental de San Pablo - Seminario se relaciona con las conexiones entre Santa Clara y La Horta, la precaria articulación urbanística del borde de la muralla y la infrautilización de algunos contenedores.

- 16. La Horta se corresponde con un arrabal de parcelario atomizado y compleja morfología, donde las transformaciones recientes son de naturaleza puntual y contrastan edificios singulares y una edificación popular de escasa calidad y deficiente estado de conservación. Su funcionalidad, aunque conserva herencias de un pasado artesano y comercial, es prioritariamente residencial con una dinámica regresiva.

- 17. la estructura urbanística de La Horta conserva buena parte de la trama original, con elementos arquitectónicos singulares y ambientales. La problemática, al imbricarse factores urbanísticos y



sociales, es compleja y sobresalen el deterioro de la edificación, la infrautilización de viejos espacios productivos, cierta conflictividad funcional y la proliferación de solares y ruinas.

- 18. Olivares es un arrabal de origen medieval con dos partes nitidamente diferenciadas, el viejo arrabal y la urbanización moderna, con acusados contrastes a nivel morfológico, edificatorio y social. La función principal es la residencial, aunque el parque de viviendas está infrautilizado, sin duda tanto por su situación periférica como por la distancia a los equipamientos distancia a los equipamientos y servicios.
- 19. El sector de Olivares, donde el núcleo primitivo conserva un indudable calidad ambiental, tiene como principales problemas la carencia de equipamientos, el deterioro ambiental del arroyo Valderrey y las precarias condiciones de habitabilidad del parque residencial tradicional.
- 20. Cabañales - San Frontis, cuyas relaciones con el Casco Antiguo son más visuales que urbanísticas, configura un espacio desarticulado, mitad rural y mitad urbano, donde se imbrican la función lúdico-recreativa, la agrícola y la residencial. La problemática fundamental se relaciona con su precaria articulación urbanística.

En suma, el Casco Antiguo tiene una compleja estructura urbanístico-funcional y una problemática donde hay que afrontar:

- Las conexiones con el resto de la ciudad.
- La dinaminación funcional del centro histórico (entre el castillo y la plaza Mayor).



- El control de los procesos de renovación y terciarización en el centro funcional de Santa Clara y zonas de expansión para evitar problemas de congestión que hipotequen su futuro.
- La rehabilitación social y residencial de espacios degradados en La Horta y La Lana.
- La recuperación ambiental y paisajística de la cornisa sobre el Duero .
- La eliminación de los espacios degradados en las inmediaciones del recinto amurallado.

Una estructura urbana compleja y problemática requiere de tratamientos que, sin perder de vista los problemas de ámbito general, den respuestas particularizadas a las necesidades de las diferentes áreas.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO
DE ZAMORA

2. RESUMEN Y DIAGNOSTICO

**VI. DIAGNOSTICO DE LA RED VIARIA Y DE LA
ACCESIBILIDAD**



VI. DIAGNOSTICO DE LA RED VIARIA Y DE LA ACCESIBILIDAD.

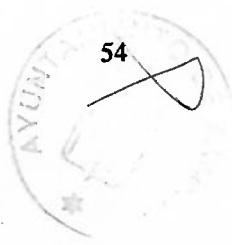
El Casco antiguo de Zamora tiene áreas diversas en cuanto a las actividades y a las condiciones de accesibilidad respecto a otros barrios de la ciudad y como tal, un funcionamiento diferente en cuanto a los tráficos que utilizan cada área y las calles principales de la misma.

A efectos del tráfico rodado hay dos áreas claramente diferenciadas: el ensanche comercial "adosado" al recinto antiguo y el resto formado por áreas predominantemente residenciales, donde se encuentran algunos equipamientos, edificios religiosos y monumentales. La presión del automóvil es mucho mayor en el área comercial y terciaria de Sta. Clara-Plaza Mayor que en el resto, pero la propia organización del tráfico hace que los problemas se extiendan a todo el callejero del Casco aunque con diferente intensidad.

1. Circulación rodada.

En general el viario del Casco soporta mal los tráficos de paso, que se dan fundamentalmente en el eje principal San Torcuato-Pza. Mayor-Rúa de los Francos, vía que también tiene funciones distribuidoras del tráfico a las zonas en sus márgenes en donde se encuentran la mayor parte de las plazas de aparcamiento del Casco.

También se producen recorridos de paso por la falta de jerarquización viaria "clara" y de la propia organización de sentidos de circulación y acceso a cada zona, y se puede atravesar el Casco por calles con fuertes pendientes y entornos poco aptos para el automóvil en lugar de utilizar la ronda exterior al Casco. La organización del tráfico en toda la ciudad y sus conexiones con el centro no favorecen la utilización de la



ronda exterior del Casco como circunvalación, al contrario, se facilita la entrada por la Pza. de Alemania a San Torcuato, donde se produce una entrada continua de vehículos en períodos de "punta comercial", posibilitada por la "centralidad" de este enclave respecto a los barrios más densos de la ciudad.

El acceso de vehículos pesados y de cierto tamaño es otro de los handicaps que soportan las calles del Casco con sección estricta y sobre todo es difícilmente compatible con el paso de peatones bajo las Puertas de la Muralla, siendo difícil contar con el acceso en autocar para turistas a las áreas monumentales o al propio Parador.

En una gran parte del callejero del Casco el funcionamiento actual de tránsitos no es satisfactorio al no tener secciones que permitan el paso simultáneo de vehículos y peatones en condiciones adecuadas para éstos.

2. Aparcamiento.

La utilización del viario para el aparcamiento y los problemas que produce éste están condicionados no solamente por las condiciones físicas y funcionales del viario, sino también por las actividades predominantes en cada zona y por el nivel de motorización de la población residente.

En el área regulada por la O.R.A. las mayores ocupaciones de plazas controladas se producen en la zona comercial principal de la ciudad del barrio de Santa Clara y la demanda aumenta por la tarde, periodo en el que además es mayor el número de vehículos de residentes aparcados en la zona. En el barrio de Pza. Mayor también se dan demandas importantes concentradas en torno a la C/ Riego y la Costanilla por motivos comerciales y de oficinas (Ayuntamiento), y en

las Pzas. de Viriato y Claudio Moyano de trabajadores del Casco o de viajeros del Parador.

Las mayores demandas de aparcamiento se producen los viernes y sábados coincidiendo con las horas de mayor actividad comercial. También es destacable la transformación que sufre el barrio de Puerta Nueva los martes en las horas del mercado semanal, que también afecta al resto del Casco por visitas de personas de la comarca que aprovechan ese día para realizar compras en el área de Sta. Clara-San Torcuato. En esos momentos se llena de vehículos aparcados todo el barrio y se producen "grandes playas" de aparcamiento en la Ronda del Degollarero y en Ignacio Gazapo.

Las noches de fin de semana y vísperas de festivos son igualmente períodos de gran atracción y aparcamiento de vehículos de visitantes de los numerosos establecimientos de hostelería que se concentran en torno a la Pza. Mayor y al eje principal. Las molestias ambientales que ello conlleva se añaden a las producidas por la consumición en la calle, principalmente en el entorno de los Herreros. Los lugares con mayor presencia de automóviles son las Pzas. de Viriato y Claudio Moyano, la Costanilla y la Cuesta de Piñedo.

El suministro de mercancías se produce con cierta facilidad en el área peatonal comercial, y sólo son destacables problemas de aparcamiento indebido que molestan a viandantes y a compradores en puntos concretos. El área del Mercado de Abastos, donde la anarquía de aparcamiento con un 25% de vehículos de mercancías es absoluta y afecta gravemente a las personas que acceden al mercado o caminan por el entorno.

El aparcamiento de los residentes, elemento clave ante la toma de decisiones sobre la futura ordenación viaria, funciona relativamente bien y es fácil encontrar aparcamiento a distancia moderada de las viviendas en la mayor parte de las zonas. Solamente en los puntos comerciales podría haber momentos de ocupaciones próximas al 100%

en la zona comercial situada entre el mercado y la Avenida de Portugal. Los conteos nocturnos confirman sin embargo que hay bastantes plazas libres en viario en todo el Centro Histórico, sobre todo a medida que nos acercamos al área monumental.

3. Accesibilidad en transporte colectivo.

El servicio de autobuses urbanos, con una utilización bastante pequeña, no ofrece una alternativa válida para el acceso al Centro Histórico para competir con el acceso en automóvil o a pie desde distancias moderadas, por la baja frecuencia de las líneas y porque sirven exclusivamente al área comercial abandonando otros destinos que se encuentran en el "corazón" del Centro Histórico.

Existen áreas de vivienda y equipamiento en el Casco que no están suficientemente dotadas de servicio de transporte urbano bien por estar bastante alejadas de las paradas de las líneas 1 y 2 o bien porque a pesar de estar en el área servida por la línea 3 ésta no tiene una frecuencia que lo haga razonablemente utilizable.

4. Tránsito peatonal - Conflictos ambientales.

A pesar de ser un Casco con una riqueza de pavimentos importante en el que se han tratado con criterios bastante acertados ejes peatonales y calles de coexistencia, todavía existen deficiencias de urbanización en gran parte de las calles del recinto histórico y los barrios de ensanche adosados al mismo. Unas veces es la insuficiente anchura de acerado, otras el aparcamiento indebido que impide o dificulta movimientos peatonales y en otra gran parte, en la que se incluyen algunos de los itinerarios considerados como principales, es la

circulación rodada excesivamente rápida la que hace inseguro y poco agradable el andar por la calle.

Sin embargo es un Casco donde se anda mucho, lo que da idea de la gran vitalidad del mismo. El eje Santa Clara actúa como un verdadera colector - distribuidor de viandantes que reparte el movimiento peatonal en todo el barrio alto del Centro Histórico al estar situado en la divisoria del terreno y discurrir prácticamente a la misma cota desde la Pza. de la Marina a la Catedral. Las condiciones peatonales son óptimas en todo el eje hasta el acceso inmediato a Pza. Mayor. Los conflictos se producen en Ramos Carrión con el tráfico alternativo regulado semafóricamente que circula rápido a escasos centímetros de los viandantes y produciendo y produciendo niveles sonoros importantes. Todo ello va en detrimento de la función comercial y afecta a la habitabilidad de las viviendas de esa calle. También en otros tramos del eje principal peatonal, Rúas de los Francos y de los Notarios se produce una "coexistencia forzada" desfavorable para el peatón. En otras calles como San Andrés, el Puente y Puerta Nueva se producen similares problemas.

El acceso de escolares a los colegios se produce en las calles San Torcuato y en Alfonso IX con cierta inseguridad. En este caso falta prioridades al cruce peatonal y en San Torcuato el tráfico continuo disturba la salida de escolares y espera de sus familiares en el escaso espacio de acera que hay para esas funciones.

Las "puertas" del recinto histórico de Doña Urraca, Puerta del Obispo y el Arco de San Ildefonso no permiten el paso simultáneo de tráfico y viandantes, y estos últimos se encuentran en situación de inferioridad frente a la "máquina". Este tipo de entornos sufren más que otros espacios de la ciudad la presencia del automóvil y con él pierden posibilidades de ser utilizados con funciones estanciales y turísticas.

Otros conflictos ambientales se producen por la ocupación del espacio viario para aparcamiento de vehículos. Es el caso de las calles del



entorno del Mercado de Abastos y Pza. de la Constitución; la Plaza de Fernández Duro donde no hay condiciones adecuadas para la espera del autobus; la Plazuela de San Miguel y la "embocadura" de Ramos Carrión y la C/ de los Herreros; y las Plazas de Viriato y Claudio Moyano que anulan las posibilidades estanciales y turísticas que estos entornos tendrían sin tanto automóvil.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE
ZAMORA

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE
ZAMORA

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS

INDICE.

Pág.

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS :	3.
3.1. Criterios Básicos:	3.
3.2. Estructura Urbana:	6.
3.3. Morfología Urbana:.....	9.
3.4. Población y empleo:	12.
3.5. Vivienda y Mercado Inmobiliario:	16.
3.6. Actividades Económicas.....	20.
3.7. Equipamiento Comunitario e Institucional:	23.
3.8. Comunicaciones y Aparcamiento:	26.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS

3.1. Criterios y Objetivos.

El ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico de Zamora conserva un "centro histórico" con valores simbólicos, históricos, culturales y urbanísticos, además encierra el "centro funcional" y, por si esto fuera poco, engloba arrabales históricos extramuros y se delimita por el singular espacio de las riberas del Duero. Constituye, tanto a nivel morfológico como funcional y social, un espacio complejo con un peso residencial todavía muy importante y donde se dan problemas diversos y contrapuestos según las diferentes áreas urbanas: despoblación, deterioro físico, pérdida de vitalidad funcional, renovación densificadora, congestión funcional, crisis de actividades tradicionales, terciarización, recuperación demográfica, recualificaciones puntuales etc.

A diferencia de lo ocurrido en otras ciudades, el ciclo de la recuperación urbana de los espacios históricos está encontrando muchas dificultades para consolidarse, dominando en unos casos fenómenos de renovación-remodelación y en otros procesos de degradación urbana. Los procesos de recuperación del espacio histórico, aunque significativos, son de signo puntual mientras que los de renovación densificadora siguen teniendo gran potencia. Esta realidad plantea, por un lado, la necesidad de impulsar los procesos de recuperación cualificadora y, por otro, amortiguar o canalizar los de renovación densificadora.



La situación actual del Casco Antiguo, con una estructura urbana desequilibrada y de acusada complejidad, aconseja estrategias de equilibrio que, partiendo de la diversidad y de la problemática existente, sean capaces de reequilibrar el espacio urbano y poner en marcha medidas y acciones que conduzcan a encontrar nuevos equilibrios entre las estructuras físicas, las sociales y las funcionales. **EL Casco Antiguo tiene que seguir siendo el centro funcional de la ciudad y reforzar sus funciones de centralidad cultural y turística para así reutilizar mejor un patrimonio arquitectónico que frecuentemente está infrautilizado.**

En el momento de fijar criterios y objetivos concretos para la ordenación del Casco Antiguo de Zamora partimos de los siguientes **principios y realidades:**

1º. El Casco Antiguo es una pieza fundamental del tejido urbano de la ciudad; su patrimonio histórico es un recurso importante que puede dar más juego en la economía zamorana.

2º. La ubicación de Zamora en un emplazamiento defensivo, un teso sobre el Duero y el Valderrey, ha condicionado las relaciones con el espacio urbano circundante y explica el desplazamiento del centro funcional hacia el este. Sin embargo, no se ha sabido sacar el adecuado partido a la situación de cornisa sobre el Duero y la ordenación debería prestar una especial atención a las dimensiones paisajísticas y ambientales de este frente urbano.

3º. El Casco Antiguo debe estar profundamente integrado en la estructura funcional de la ciudad donde, por ser el centro funcional además del histórico, desempeña funciones comerciales, financieras, administrativas, residenciales, socioculturales, educativas, religiosas y turísticas.



4º. La pervivencia del Casco Antiguo como espacio urbano vivo y dinámico dependerá, en buena medida, de la capacidad del planeamiento para contribuir a mantenerlo activo y multifuncional con un papel diferenciado en el conjunto de la ciudad, donde se complementen los diversos espacios que lo integran.

5º. Debemos entender la ciudad del presente como una proyección en el espacio de las herencias de la historia, cuya investigación permite comprender la lógica de las transformaciones urbanísticas y el sentido de las relaciones entre los elementos arquitectónicos, las realidades sociales y las realidades funcionales.

6º. Valoramos el Casco Antiguo como un recurso y un patrimonio cultural colectivo cuya conservación y recuperación funcional requiere un compromiso social e institucional. Esta recuperación es una tarea lenta, costosa, no exenta de dificultades y donde es necesaria la participación de las diversas instituciones públicas y de la iniciativa privada.

- 7º. La pervivencia del centro funcional requiere una estrategia de equilibrio y modernización que propicie su renovación funcional, evite una congestión generadora de conflictividades funcionales y garantice unas buenas condiciones medioambientales.

- 8º. El Casco Antiguo ha conocido durante la última década, gracias al impulso de algunas importantes intervenciones, tanto públicas como privadas, cambios significativos a nivel morfológico, funcional y social. En un balance general puede señalarse que han sido más las sombras que las luces, al menos desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico y urbanístico, estando por despejarse casi todas las incógnitas de lo que debería ser una estrategia de recuperación equilibradora.



3.2. Estructura Urbana.

El Casco Antiguo de Zamora, tal como hemos visto en el análisis de la evolución histórica y en su caracterización actual, ha conocido cambios importantes en su morfología, contenido social y estructura funcional. El progresivo desplazamiento del centro funcional hacia el Este, así como la degradación del primer recinto, el verdadero centro histórico, y los procesos de terciarización, han significado una importante reorganización, aún no terminada, en la estructura urbana. Además, la presencia de arrabales extramuros, de espacios adosados a la muralla y del Duero y sus riberas añaden complejidad a la estructura urbanístico-funcional.

A nivel de estructura urbana, teniendo presente la problemática actual y en el marco de una estrategia de equilibrio y recualificación, son **objetivos básicos del Plan Especial**:

- 1º. Mantener una estructura urbana heterogénea y multifuncional donde se produzca la mejor integración posible entre las realidades físicas, las funcionales y las sociales. En la diversidad urbanística, funcional y social radica uno de los principales valores y atractivos del Casco Antiguo zamorano.
- 2º. Mejorar las relaciones entre el paisaje urbano y las riberas del Duero, propiciando la integración y las relaciones funcionales entre el Casco Antiguo y su entorno.
- 3º. Propiciar una mayor relación funcional entre los distintos barrios del Casco Antiguo y una transición sin grandes rupturas con el resto de la ciudad.



- 4º. Racionalizar los procesos de la ampliación del centro funcional para evitar los problemas de congestión y las tensiones funcionales que actualmente, aunque aún sea de manera puntual, empiezan a plantearse en algunas zonas.
- 5º. Estimular la recuperación de las áreas residenciales tradicionales tanto del primer recinto como de La Lana y La Horta. Para estos espacios se señalarán las manzanas que en función de sus características deben ser objeto de programas de rehabilitación. Esta recuperación física debe ir acompañada de iniciativas sociales que permitan eliminar las bolsas de marginalidad actualmente existentes.
- 6º. Lograr la reordenación de barrios actualmente desarticulados y con graves dificultades de accesibilidad y movilidad como La Lana y La Horta, así como las zonas de borde del recinto amurallado.
- 7º. Conseguir que espacios urbanos actualmente infrautilizados, como la cornisa sobre el Duero o antiguos espacios productivos de La Horta, se integren plenamente en la estructura urbana con funciones acordes a sus singularidades históricas, urbanísticas y arquitectónicas. Son espacios donde es necesaria una reordenación física y funcional.
- 8º. Propiciar la relación funcional del Casco Antiguo con los barrios del norte y del sur, así como lograr la plena integración de las riberas del Duero. La ciudad tiene que saber sacar partido, tanto ambiental como funcional, de tan importante recurso.
- 9º. Propiciar un buen tratamiento urbanístico de todos los bordes de la muralla y de sus entornos, para lograr tanto su revalorización cultural como una mayor integración con el tejido urbano circundante.

10º. La recuperación medioambiental del Duero, la resolución de las relaciones entre sus dos riberas y la ordenación de los desarrollos urbanísticos al sur del río deben servir para revalorizar la imagen del Casco Antiguo, especialmente del primer recinto, así como para que La Horta gane una centralidad que propicie su recualificación.

11º. La recuperación funcional del primer recinto en el marco de una estrategia de multifuncionalidad donde se complementen las funciones residencial, administrativa, religiosa, educativa y sociocultural. Esta recuperación debe servir también para impulsar su funcionalidad turística.

12º. Perfillar una estrategia urbanística que pueda propiciar un reequilibrio funcional que contemple tanto la recuperación de los espacios infroutilizados (La Lana, La Horta, primer recinto) como que el centro funcional actual (Santa Clara, Riego-Cuartel Viejo y San Pablo-Semonario) no tenga dificultades que puedan hipotecar su futuro. El equilibrio entre la ciudad del pasado y la ciudad del futuro es uno de los retos que el Casco Antiguo de Zamora tiene que afrontar.

El reto no es otro que lograr un equilibrio adecuado a las necesidades del momento presente y a las demandas del futuro entre las realidades físicas, las funcionales y las sociales. Ello requiere ser conscientes de un triple significado del Casco Antiguo: ser una realidad dinámica, encerrar un importante patrimonio histórico-cultural y conservar algo muy importante, el centro vital y el motor económico de la ciudad.



3.3. Morfología Urbana y Edificación.

El ámbito del Plan Especial, al englobar barrios de orígenes y características funcionales diversas (zonas del recinto histórico debilmente transformadas, espacios fuertemente renovados y remodelados, arrabales extramuros y espacios de borde) presenta una morfología urbana compleja que refleja el carácter dinámico de la ciudad y las relaciones entre las estructuras físicas y las sociofuncionales.

A nivel morfológico el Plan Especial persigue los siguientes objetivos generales:

- 1º. Integrar el patrimonio artístico, histórico y funcional dentro del contexto social y funcional de la ciudad, manteniéndolo, mejorándolo y asignándole, en su caso, nuevas funciones. Se parte de impulsar la reutilización como la mejor garantía de conservación.
- 2º. Impulsar la doble funcionalidad del Casco Antiguo, la cultural y la económica, mediante la recuperación de los espacios degradados y la recualificación del espacio urbano.
- 3º. Plantear propuestas específicas de rehabilitación y mejora de las zonas más degradadas.
- 4º. Mejorar las condiciones urbanísticas, ambientales y de equipamientos y servicios en los espacios residenciales.
- 5º. Señalar con detalle los parámetros de altura y fondos edificables individualmente para cada edificio en función del área y del espacio donde se inserta.
- 6º. Condicionar los fondos edificables, en determinadas áreas y manzanas de forma que permitan condiciones higiénico-sanitarias en las viviendas acordes con las demandas de la sociedad actual, en



aquellas calles y espacios urbanos de forzada conservación morfológica.

- 7º. Preservar el trazado viario y la morfología parcelaria allí donde estos apenas han sido alterados y constituyen elementos decisivos en la caracterización de determinados espacios urbanos.
- 8º. Establecer la catalogación de la edificación y de los espacios o elementos relevantes, señalando categorías en función de su calidad arquitectónica, histórica y ambiental, y en relación con el entorno construido o espacial y de su estado de conservación.
- 9º. Fijar medidas de protección para determinados espacios y edificios, en función de su catalogación, señalando para el conjunto de la edificación el marco en el que pueden moverse las actuaciones de rehabilitación o renovación.
- 10º. Plantear, en su caso, zonas donde puede ser aconsejable modificar determinaciones del Plan General que puedan ser contradictorias con la estrategia del Plan Especial.
- 11º. Proteger, conservar y recualificar la muralla tanto con determinaciones específicas sobre este importante patrimonio como mediante la recualificación de su entorno.
- 12º. Establecer ordenanzas y medidas de conservación ambiental y de protección del patrimonio, entendiendo este en su sentido más amplio.
- 13º. Plantear medidas activas de recuperación y de posible reedificación, así como de reordenación morfológica, a través de "Unidades de Ejecución", incidiendo en todos los aspectos necesarios para mejorar la calidad urbana y recualificar los espacios.

14º. Plantear un tratamiento de las márgenes del Duero que propicie una mejor integración urbanística con el Casco Antiguo y ayude a resolver el problema de las relaciones entre la ciudad y el río.

3.4. Población y Empleo.

El Casco Antiguo, tras haber sido el principal espacio residencial de la ciudad, hasta bien avanzado nuestro siglo, ha ido perdiendo importancia relativa y en la actualidad sólo acoge a algo menos de una quinta parte de la población zamorana. En efecto, tiene 11.953 habitantes, cifra que representa el 17,82% de los 67.067 habitantes con los que contaba la ciudad en junio de 1995. Tiene una estructura social compleja y, si bien aún se dejan sentir los efectos negativos de la fuerte despoblación de algunos barrios, caasos del primer recinto, de La Horta y La Lana, durante la última década parece haberse logrado un precario equilibrio, pues si bien el "ciclo de la despoblación" parece haberse detenido, a nivel general, aún subyacen problemas que dificultan una recuperación demográfica más significativa.

Tras el análisis y el diagnóstico de la realidad demográfica del Casco Antiguo, podemos establecer como prioritarios los siguientes objetivos y líneas de actuación:

- 1º. Estimular el proceso de recuperación demográfica iniciado timidamente durante la última década. Ello requiere eliminar, allí donde existen, las causas que provocan la despoblación y estimular la pervivencia de una función residencial importante y equilibrada, donde tengan cabida los distintos grupos de la sociedad zamorana. Impulsar el ciclo de la recuperación demográfica, allí donde la infrautilización del potencial residencial es más elevado, debe ser una tarea prioritaria tanto para garantizar la conservación del patrimonio arquitectónico como para mantener el equilibrio funcional.
- 2º. Controlar los procesos de renovación edificatoria o los cambios de uso para evitar, tal como ha ocurrido en Santa Clara, Riego-Cuartel Viejo, Seminario - San Pablo, así como puntualmente en



otros barrios, densificaciones excesivas en espacios donde luego resulta muy difícil cubrir los déficit en equipamientos y servicios urbanos.

- 3º. Mejorar las condiciones de habitabilidad del parque residencial, allí donde está más deteriorado, para fomentar la llegada de familias jóvenes y, en general, de nuevos residentes tanto para rejuvenecer las pirámides de población, especialmente en el primer recinto, La Lana y La Horta, como para garantizar la pervivencia de actividades económicas de frequentación diaria y el empleo que de ellas depende.
- 4º. Apoyar, mediante una política de rehabilitación más incisiva y sistemática que la actual, el aumento de los vecinos residentes en espacios donde la función residencial continua siendo la fundamental. La capacidad residencial del Casco Antiguo puede cifrarse en unos 15.000 habitantes, teniendo en cuenta que esta capacidad es una variable dependiente de factores como la accesibilidad y la movilidad, el aparcamiento, los equipamientos, las condiciones de habitabilidad de las viviendas, etc.
- 5º. Resolver, mediante una adecuada política de vivienda y de mejora de equipamientos y servicios, las situaciones puntuales de hacinamiento que puedan existir y propiciar un paulatino aumento de los índices de ocupación en las viviendas habitadas.
- 6º. Controlar adecuadamente los procesos de renovación y de rehabilitación para evitar la expulsión de los habitantes tradicionales del barrio, siempre que estos quieran seguir viviendo en esta zona de la ciudad.
- 7º. Preservar una estructura social equilibrada y diversificada a nivel socioprofesional que sirva de freno tanto a brotes puntuales de segregación social como a procesos de elitización.



- 8º. Impulsar medidas que favorezcan la movilidad demográfica y permitan la entrada de nuevos residentes.
- 9º. Integrar la población del barrio en el proceso de discusión de las diversas propuestas de intervención urbanística y tambien en el establecimiento de prioridades.
- 10º. Propiciar los canales de comunicación entre los vecinos y la administración municipal para solventar los problemas de funcionalidad existentes o que puedan plantearse.
- 11º. Apoyar las medidas orientadas a una revalorización de la "imagen social" del Casco Antiguo como espacio diferenciado en el conjunto de la ciudad, con importantes valores funcionales y ambientales, siendo tambien conscientes de las limitaciones específicas.
- 12º. Crear unas condiciones urbanísticas atractivas que posibiliten una mayor utilización de los establecimientos colectivos como lugar de residencia, así como impulsar residencias y apartamentos para jóvenes.
- 13º. Impulsar las medidas de ayuda social individualizada a la población anciana que habita en esta parte de la ciudad.
- 14º. Afrontar las medidas de mejora física y de recualificación social en las bolsas de marginalidad social, localizadas fundamentalmente en los barrios de La Lana y La Horta.
- 15º. Evitar los conflictos de funcionalidad existentes para evitar que los residentes abandonen determinadas zonas de la ciudad y se acentuen los procesos de degradación física y social.

En suma, reforzar el proceso de recuperación demográfica iniciado durante la última década debe ser una tarea prioritaria dado que es el mejor camino para conservar el patrimonio arquitectónico, mantener el Casco Antiguo como espacio urbano vivo y encontrar nuevos equilibrios funcionales. No olvidando que los barrios sin población residente son espacios urbanos sin vida, cuya conservación se convierte en una tarea casi imposible. Por otra parte, la existencia de bolsas puntuales de marginalidad y conflictividad social requiere una estrategia de acción social que resuelva los problemas planteados e impida que estos tengan efecto difusor negativo sobre los espacios y barrios circundantes.

3.5. Vivienda y Mercado Inmobiliario.

Durante las últimas décadas, en relación con problemas de conservación de la edificación, precarias condiciones de habitabilidad de las viviendas, problemas de accesibilidad y aparcamiento, déficit en equipamientos y servicios, etc, la función residencial, aún conservando buena vitalidad en algunas zonas, está por debajo de sus posibilidades, tal como demuestra que el 29% de las viviendas no tenga ocupación permanente. El análisis y el diagnóstico han revelado que la vivienda es uno de los problemas angulares de algunos de los barrios de la Ciudad Antigua, de las respuestas que se dén a este complejo problema dependen, en buena medida, el reforzamiento demográfico y el mantenimiento de los equilibrios sociofuncionales.

Hay que romper definitivamente, aprovechando los instrumentos disponibles o generando otros nuevos, con el ciclo de la obsolescencia, deterioro y renovación-remodelación densificadora cuyos resultados urbanísticos y ambientales son poco satisfactorios. En esta línea resultan objetivos básicos:

- 1º. Propiciar una mejor y más racional utilización del espacio residencial, para ello es necesario acabar con el deterioro de la edificación residencial y mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- 2º. Mejorar las condiciones urbanísticas, ambientales y el nivel de equipamientos y servicios de los espacios residenciales más deteriorados (ciertas zonas del primer recinto, La Horta y La Lana), cometido difícil por las estructuras parcelarias y el débil arraigo de la rehabilitación.



- 3º. Impulsar la disminución del número de viviendas vacías, mediante la adecuación de sus tamaños y características a las demandas actuales.
- 4º. Flexibilizar el mercado de alquileres y propiciar las transmisiones patrimoniales para mejorar los índices de ocupación. La reforma de la legislación de alquileres de renta antigua está abriendo algunas vías en la creación de un mercado inmobiliario más transparente.
- 5º. Apoyar el dinamismo del mercado residencial clarificando las reglas de juego entre los distintos agentes urbanos. Esta clarificación puede ayudar a que los propietarios rentabilicen el uso residencial y acometan operaciones de rehabilitación a las que ahora son tremadamente reacios.
- 6º. Controlar la difusión de usos y actividades que puedan entrar en conflicto con la función residencial, especialmente en las zonas de expansión terciaria (Santa Clara, Riego - Cuartel Viejo y Seminario - san Pablo) y en las zonas con concentración de actividades lúdico-recreativas de signo diverso como la calle Herreros, plaza Laguna o Ronda de Santa Ana.
- 7º. Controlar las operaciones de renovación residencial, tanto intramuros como extramuros, para evitar densificaciones excesivas que contribuyan a aumentar los déficits existentes, en equipamientos y servicios, o generen condiciones ambientales que puedan ser rechazables a corto o medio plazo.
- 8º. Impulsar programas públicos de rehabilitación residencial integrada en las zonas más críticas del Casco Antiguo, como pueden ser diversas manzanas del primer recinto, La Lana, La Horta y zona vieja de Olivares. Esta rehabilitación debe centrarse en aquellos espacios que, además de conservar las características morfológicas

y ambientales tradicionales, tengan una edificación que lo posibilite y se pueda garantizar una plena integración funcional.

- 9º. Reforzar desde la administración municipal las medidas de rehabilitación residencial y de mejora ambiental en base a convenios con la administración autonómica.
- 10º. Aprovechar el dinamismo del mercado inmobiliario, en cuanto que se sigue demandando el Casco Antiguo como espacio para vivir, para reforzar procesos de rehabilitación o de renovación que contribuyan a apoyar la función residencial y pongan freno al deterioro físico de ciertas zonas, bordes del primer recinto, La Lana y La Horta. Se trata de un cometido nada fácil en un Casco Antiguo donde, salvo excepciones muy puntuales, la renovación y la remodelación, frecuentemente impulsada desde el planeamiento, se ha enseñoreado del cambio urbano.
- 11º. Adecuar las medidas de intervención residencial a las características de los distintos barrios, dado que existen situaciones muy heterogéneas en lo referente a densidades residenciales y a características de las viviendas, tal como se ha puesto de relieve en los análisis y el diagnóstico de la vivienda y el parque inmobiliario.
- 12º. Recuperación del potencial residencial haciendo compatible el respeto de los valores tradicionales con el logro de unas condiciones de habitabilidad acordes con las necesidades del momento actual. La recuperación residencial tiene que partir de adecuar la oferta a las demandas de la sociedad actual.
- 13º. Aprovechar los atractivos culturales y ambientales del Casco Antiguo para reforzar la función residencial de ciertos espacios del primer recinto que ahora están infrautilizados.

Es importante el número de actuaciones de renovación desarrolladas en la última década, el dinamismo del mercado inmobiliario y el ligero aumento de la población residente permiten pensar en una paulatina recuperación de la función residencial como elemento dinamizador y reequilibrador de ciertos barrios del Casco Antiguo, especialmente de aquellos donde esta función fué siempre muy importante (La Lana, La Horta) o donde parecen esbozarse ciertos procesos, aún de naturaleza bastante puntual, de recualificación (Catedral-San Ildefonso y Diputación - Plaza Mayor



3.6. Actividades Económicas.

El Casco Antiguo es el centro urbano de Zamora a nivel económico, además tiene una importante centralidad histórica, cultural, educativa y también, aunque en menor medida, turística, tal como demuestra la existencia de más de 1.500 locales de actividad con cerca de 5.000 empleos, con una fuerte concentración en el área de Santa Clara donde se localizan el 43,6% de los establecimientos y el 58% del empleo.

La situación actual aconseja plantearse los siguientes objetivos a corto y medio plazo:

- 1º. Mantener el Casco Antiguo como un espacio multifuncional, con actividades comerciales, administrativas, financieras, equipamientos y actividades orientadas tanto a cubrir las necesidades de la población residente como de los vecinos del resto de la ciudad y de la población visitante.
- 2º. Apoyar la modernización y la mejora de imagen del comercio tradicional e impulsar la apertura de nuevos establecimientos en relación con la recuperación demográfica y el reforzamiento de funciones como la sociocultural, educativa y la turística. El equipamiento comercial tiene un fuerte protagonismo en la vida de la ciudad y son necesarias acciones orientadas a la modernización de los sectores más tradicionales con dificultades para subsistir.
- 3º. Propiciar que el comercio del Casco antiguo pueda cubrir dos frentes muy diferentes, por un lado las necesidades primarias de la población residente y, por otro, la de un comercio especializado, acorde con sus características y tradición funcional, para el resto de la ciudad, los visitantes y para una provincia donde funciona como el principal centro comercial. La mejora ambiental y la revitalización simbólica y cultural del Casco Antiguo pueden favorecer estos procesos.



- 4º. Regular la difusión espacial de ciertas actividades hosteleras, caso de bares, cafeterías, pub, etc., para evitar conflictos con funciones como la residencial o la sociocultural.

La dinámica expansiva de la hostelería puede contribuir a la recuperación física y funcional de algunas zonas del Casco Antiguo, sin embargo hay que racionalizarla para evitar problemas de tráfico, conflictos con la función residencial y problemas ambientales.

- 5º. Regular la concentración espacial de las actividades más lucrativas para evitar la expulsión de otras menos rentables que sin embargo son fundamentales para el equilibrio funcional. Se trata, en suma, de racionalizar los procesos de terciarización.

- 6º. Impulsar el turismo y aprovechar el tirón de las actividades socioculturales para dinamizar funcionalmente las zonas del primer recinto (Catedral-San Ildefonso, Diputación plaza Mayor), así como una parte importante del barrio de La Horta. En este sentido, el eje del Instituto Hispano-Luso Alfonso Henriquez - Puente Medieval - Museo Provincial (Plaza Santa Lucía) - Plaza de Viriato debe tener un importante protagonismo.

- 7º. Impulsar el desarrollo de un sector artesanal que, en estrecha relación con las funciones comercial, turística y sociocultural, puede contribuir a la recuperación funcional del sector occidental del Casco Antiguo y de sus arrabales. La propia recuperación física de las zonas más degradadas y peor conservadas del Casco Antiguo se puede convertir en instrumento de recuperación de oficios artesanos (carpinteros, herreros, albañiles, etc.), en esta línea las escuelas taller tienen un papel decisivo.

- 8º. Propiciar un reforzamiento de la función turística de la ciudad, en cuanto tiene un patrimonio infráutilizado y ocupa una posición geográfica estratégica para sacar más partido de las altas potencialidades de su provincia. Los recursos urbanísticos,

culturales, arquitectónicos y ambientales del Casco Antiguo y el valle del Duero ofrecen posibilidades de las que es necesario sacar mejor provecho. El turismo es un pilar que debería tener un peso más importante en la economía urbana.

- 9º. Continuar apoyando, allí donde funcionalmente esto es posible, la implantación de pequeñas y medianas instalaciones del ramo de la hostelería como hoteles, hostales, restaurantes, etc, en cuanto pueden servir para reutilizar patrimonio arquitectónico y revitalizar ciertos espacios, tal como está ocurriendo con el parador nacional de turismo y la real hostería de Zamora.
- 10º. Controlar los procesos de densificación en la zona central más congestionada para impulsar procesos de difusión que contribuyan a vitalizar el sector occidental del casco Antiguo.
- 11º. Reordenar y recualificar los espacios productivos ahora degradados (bordes de la muralla, barrio de La Horta ...) para generar nuevos focos de actividad.

En suma, la mejora de las actividades comerciales tradicionales y artesanales, junto con la racionalización de las actividades hosteleras y el impulso de las turísticas pueden contribuir a preservar la multifuncionalidad del Casco Antiguo y tambien a recuperar funcionalmente el primer recinto con lo cual se puede avanzar en una línea de reequilibrio.

3.6. Equipamiento Comunitario e Institucional.

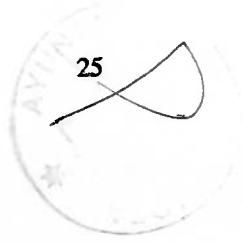
El ámbito del Plan Especial de Casco Antiguo de Zamora y muy especialmente los antiguos recintos intramuros cuentan con una sólida infraestructura de equipamiento comunitario e institucional, pilar de funciones fundamentales en la vida urbana de esta parte de la ciudad como la administrativa, la educativa, la sociocultural y la religiosa. La mayor parte del equipamiento disponible mira hacia fuera, el resto de la ciudad, la provincia o los visitantes, estando más precariamente cubiertas las necesidades de la importante población residente.

El reto del futuro está tanto en consolidar el actual nivel de equipamiento comunitario e institucional, en estrecha relación con la capitalidad provincial, como en racionalizar e impulsar su nivel de utilización. Los objetivos a cubrir son los siguientes:

- 1º. Apoyar, mediante iniciativas de readecuación o de cambio funcional, la conservación y una utilización más intensiva de los equipamientos e instalaciones religiosas (seminario, conventos, iglesias, etc.). Por esta vía se puede lograr que el alto protagonismo paisajístico de los edificios religiosos tenga un mayor reflejo funcional.
- 2º. Mantener el equipamiento comunitario e institucional como elemento fundamental de la "centralidad" actual del Casco Antiguo y, cuando así sea posible, contribuir a reforzarlo. El mantenimiento de estos equipamientos es una garantía para la conservación del patrimonio arquitectónico y también para preservar su carácter simbólico representativo. Por otra parte tiene un importante efecto multiplicador sobre actividades diversas del sector privado (comercio, hostelería, asesorías, consultas profesionales, etc.).



- 3º. Continuar impulsando las medidas orientadas a que la oferta de centros educativos especializados se consolide y mejore ya que la función educativa puede tener un importante protagonismo en la recuperación funcional del sector occidental del Casco Antiguo.
- 4º. Propiciar un uso más intenso del equipamiento sociocultural disponible para que la imagen de "ciudad cultural" de Zamora pueda verse reforzada y actue como elemento de atracción tanto para los vecinos de otros barrios de la ciudad como para visitantes y turistas. Tras una fase de dotación de nuevos equipamientos (instituto Hispano-Luso, museo provincial...) habrá que rentabilizar al máximo su utilización.
- 5º. Reforzar la oferta sociocultural con instalaciones municipales, caso del museo de la ciudad, que además pueden permitir una mejor reutilización del patrimonio urbanístico del municipio. La reutilización para esta finalidad de parte del patrimonio monumental religioso, ahora fuertemente infrautilizado, debería ser objeto de un convenio entre las diversas administraciones implicadas.
- 6º. Dotar al Casco Antiguo de un equipamiento sanitario y asistencial acorde con las necesidades de la importante población residente, teniendo en cuenta que la estructura urbanística de este espacio urbano, articulado alrededor de un eje central, aconseja inclinarse por centros de tipo medio.
- 7º. Mantener los equipamientos educativos de nivel obligatorio, tanto públicos como privados, e intentar adecuar las instalaciones a las demandas actuales.
- 8º. Buscar alternativas de uso a los grandes contenedores que actualmente se encuentran infrautilizados, teniendo presente los problemas de integración funcional y urbanística que se puedan plantear. En este proceso de reutilización debería participar tanto la iniciativa pública como la privada.



- 9º. Mejorar el equipamiento sociocultural orientado a cubrir las necesidades de la población residente en el Casco Antiguo.

-10º. Intentar que exista adecuación entre las características arquitectónicas de los edificios y las funciones que actualmente desempeñan o que puedan desempeñar en el futuro.

Reforzar las funciones socioculturales y educativas, evitar la crisis de funciones más tradicionales, administrativa y religiosa, y mejorar los equipamientos orientados a la población residente deben ser objetivos fundamentales de la intervención urbanística. La implantación de nuevos equipamientos comunitarios e institucionales, así como la reutilización de contenedores infrautilizados, debe realizarse tras un análisis pormenorizado de sus implicaciones urbanísticas y funcionales.

3.7. Accesibilidad y aparcamiento.

Los objetivos deben dirigirse a conseguir la resolución de los conflictos entre tránsitos y a la compatibilidad de éstos con otras actividades que se dan en el Centro Histórico y con el mantenimiento de un entorno urbano ambientalmente positivo. También deben hacer posibles la consecución de estándares de calidad de ida urbana adecuados a los tiempos que vivimos, garantizando las dotaciones de aparcamiento que exigen las funciones residencial, comercial y de servicios sin entrar en contradicción con los valores singulares y ambientales de la ciudad histórica, que hacen también necesario disponer de espacios libres y accesibles a los residentes y visitantes de este barrio de la ciudad. Los objetivos de la propuesta de reordenación viaria y de la accesibilidad se concretan en:

- 1º. Establecer una jerarquización del viario que haga compatible el tráfico que la utilice con las funciones de la calle y de los edificios del entorno.
- 2º. Potenciar el uso de la ronda exterior del Centro Histórico como elemento que canalice el acceso rodado a cada barrio del Casco, evitando los tráficos que atraviesan el mismo causando impactos ambientales y molestias a otros tránsitos.
- 3º. Ordenar el acceso de mercancías y las operaciones de suministro a las áreas de mayor atracción de la forma más directa posible sin que disturbance a los peatones y al tráfico en general.
- 4º. Reordenar el acceso a actividades tradicionales del Centro Histórico como el mercado semanal, facilitando y regulando el estacionamiento a los visitantes pero también asegurando unas condiciones agradables para el acceso a pie desde el resto del Casco.

- 5º. Posibilitar la llegada de autocares turísticos y vehículos de visitantes a distancia moderada del área monumental y de la Plaza Mayor, y evitar con ello el aparcamiento en plazas o espacios singulares que deteriora la propia función turística y elimina la posibilidad de disponer de una serie de espacios libres claves para el mantenimiento de la función residencial.
- 6º. Mejorar la accesibilidad al Centro en autobús desde otros barrios de la ciudad. Facilitar el uso del transporte público a los barrios que hoy tienen un servicio diferente, con autobuses especiales para la trama del Casco, mejorando frecuencias y estableciendo puntos de parada y espera amplios y bien acondicionados.
- 7º. Aumentar la dotación de plazas de aparcamiento fuera de la vía pública para permitir la recuperación ambiental que hará necesario eliminar espacios de aparcamiento de algunas calles estrechas y de los espacios situados en entornos singulares y monumentales.
- 8º. Establecer una red peatonal y de espacios libres continua que haga posible el movimiento a pie en todo el Casco y desde los barrios del ensanche de la ciudad, de forma que "el andar" se convierta en una alternativa real de acceso al Centro Histórico frente a la opción motorizada.

Refundido Aprobación Definitiva

Mayo de 2.000