



Ayuntamiento de Zamora



Junta de Castilla León

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora

Memoria IV





PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA

- 7. CALIFICACION DEL SUELO, USOS Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**
- 8. PROPUESTA DE GESTION PARA EL CONJUNTO HISTORICO DE
ZAMORA.**

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE
ZAMORA



**7. CALIFICACION DEL SUELO, USOS Y EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO.**

INDICE.

	Pág.
7. CALIFICACION DEL SUELO USOS Y EQUIPAMIENTO:	3
7.1. Las Actividades Económicas:	6
7.1.1. Las Actividades artesano-fabriles:	6
7.1.2. El Comercio:	7.
7.1.3. La Hostelería:	9.
7.1.4. Actividades profesionales, financieras y de oficinas:	10.
7.2. El Uso Residencial y la vivienda:	12.
7.3. Equipamiento comunitario e institucional:	16.
7.3.1. El Equipamiento religioso:	16.
7.3.2. El Equipamiento público-administrativo:	18.
7.3.3. El Equipamiento educativo:	19.
7.3.4. El Equipamiento sociocultural:	21.
7.3.5. El Equipamiento Asistencial-sanitario:	22.
7.3.6. Espacios libres y deportivos:	23.
7.3.7. Otros Equipamientos:.....	24.
7.3.8. Conclusiones:	24.



8. PROPUESTAS DE GESTION PARA EL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE ZAMORA.

1. Valoración de las políticas de recuperación urbana en España:	3
a). Nivel general:.....	5
b). Planeamiento Municipal y Protección - Recuperación de la Ciudad Histórica.:	8
c). Rehabilitación y Recuperación de la Ciudad Histórica.:	11
d). La dimensión pasiva de las políticas de patrimonio.:	14
2. Alternativas de gestión para el Conjunto Histórico - Artístico de Zamora.	16
1. Seguimiento y Control del Plan Especial:.....	20
2. Consorcio Urbanístico del Conjunto Histórico.:	22
3. Departamento del Conjunto Histórico de Zamora S.A.:.....	24

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE
ZAMORA

**7. CALIFICACION DEL SUELO, USOS Y
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**



7. CALIFICACION DEL SUELO, USOS Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

El Conjunto Histórico de Zamora ha conocido a lo largo de los siglos, tal como hemos señalado en el análisis de su evolución histórica, cambios y reajustes en su estructura funcional y de usos para adecuarse a las necesidades de las diferentes etapas históricas y a las demandas de los grupos sociales que lo han habitado. Hasta la primera mitad del siglo XIX, estos cambios no alteraron sustancialmente la estructura funcional de Zamora y el centro funcional de la ciudad se localizaba entre el castillo y la plaza Mayor, sin embargo las importantes transformaciones de la segunda mitad del XIX y especialmente en el siglo XX determinarán un progresivo desplazamiento del centro funcional de la ciudad hacia el este, la puerta de Santa Clara, y un progresivo debilitamiento de los dos primeros recintos históricos y de los barrios de La Iana y La Horta. Este cambio ha implicado una importante modificación en el modelo de utilización del suelo.

Los cambios funcionales producidos en las tres últimas décadas han sido rápidos y de gran entidad, de ahí deriva un importante reto para el Plan Especial: lograr que el Conjunto Histórico - Artístico, con problemas de congestión en unas zonas, de infrautilización en otras y deterioro en bastantes, reequilibre su estructura funcional, sin perder los valores culturales y simbólicos que encierra. Este es uno de los caminos para que se garantice un papel destacado en la ciudad del futuro.

Estamos ante el reto de buscar un nuevo equilibrio entre las diversas funciones y la estructura y morfología de un Conjunto Histórico marcado por la complejidad. Hay que lograr, allí donde se ha perdido, un nuevo equilibrio entre las realidades físicas, las sociales y las funcionales. Se trata de una tarea difícil pues en el terreno funcional, uno de los grandes problemas de la recuperación de los centros históricos, la operatividad de los instrumentos urbanísticos es bastante limitada.

AYUNTAMIENTO DE ZAMORA

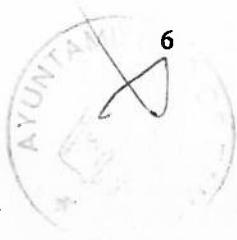
El Conjunto Histórico- Artístico, al conservar buena parte de la centralidad económica, especialmente comercial y financiera, administrativa, histórico-cultural, lúdica y simbólica, además de un considerable peso residencial, viene caracterizado por ser una realidad urbana multifuncional donde, si bien algunas funciones históricas, como la religiosa o la artesano-fábril han perdido vitalidad, otras mantienen un importante dinamismo (comercial, residencial, administrativa, financiera, consultoría, etc) y funciones más modernas como la turístico-hostelera, la cultural y la de educación superior van reforzando su papel, al guardar estrecha relación con sus valores simbólicos e históricos.

En 1995, según el inventario de locales de actividad realizado para el Plan Especial, existían del orden de 1.500 locales de actividad que generaban unos 5.000 puestos de trabajo, representando el 35% de los puestos de trabajo existentes en Zamora. Estos datos ponen de relieve que, además de ser un centro histórico, es también un espacio productivo donde en determinadas zonas, los dos primeros recintos, La Lana, La Horta y algunas áreas de la cornisa del Duero existen posibilidades reales para el reforzamiento o la readecuación funcional. La existencia de 195 locales vacíos y de un importante número de contenedores infrautilizados (Castillo, Alhondiga, Teatro Ramos Carrión, Seminario, varias iglesias, conventos, casonas ...), ello a pesar de la labor de recuperación desarrollada en los últimos años, ponen de relieve las posibilidades existentes para mantener el centro funcional e introducir actividades dinamizadoras en determinadas zonas.

La calificación del suelo que se propone, respeta la complejidad y diversidad del actual modelo de usos y persigue preservar la estructura multifuncional del Conjunto Histórico - Artístico, en el marco de una estrategia de reequilibrio donde se persigue mantener el centro económico-administrativo, asignar un papel fundamental a los usos residenciales, socioculturales y educativos, ello sin olvidar que la función turística puede tener una significación mayor, no solo para el futuro del Conjunto Histórico sino también como pilar importante de la economía zamorana. Las fluctuaciones del mercado y la diversidad de las ofertas



administrativas, así como la propia dinámica de la realidad urbana, aconsejan optar por un modelo de usos flexible.



7.1. Las Actividades Económicas.

Las actividades relacionadas con el sector comercial y de servicios son las más características del Conjunto Histórico, por el número de establecimientos, por el empleo que generan y tambien por el espacio que ocupan. Unas, las menos, guardan relación con las demandas de la población residente, otras prestan servicios al conjunto de la ciudad y un tercer grupo están en relación con funciones turísticas y culturales. Esta triple funcionalidad condiciona, y seguirá condicionando en el futuro, la utilización del suelo por las diversas actividades económicas, siendo, por otra parte, donde las opciones del planeamiento dificilmente pueden superar el nivel orientativo.

7.1.1. Las actividades artesano - fabriles.

La crisis de la sociedad preindustrial determinó una paulatina desaparición de las actividades artesano-fábriles que habian compartido el suelo del casco antiguo, junto con los usos residenciales, religiosos, comerciales y administrativos. A pesar de ello, en 1.995 continuaban funcionando 69 locales artesano- fabriles que generaban 184 puestos de trabajo; son pequeños establecimientos, generalmente en zonas de borde y precaria situación, de estructura familiar, donde la mayor significación corresponde a las ramas del automóvil, instalaciones eléctricas, reparación de calzado y restauración y antiguedades.

Existe una gama relativamente amplia de ramas de actividad, tradicionales unas y en relación con nuevas demandas otras. A nivel espacial se localizan en las zonas de borde, especialmente la Ronda de la Feria y La Horta, las calles con mejor accesibilidad y disponibilidad inmediata de espacios libres. Son actividades que sólo puntualmnte, casi siempre en situaciones de deterioro, entran en conflicto con otros usos y plantean problemas ambientales.

Las actividades artesano- fabriles tienen dificultades para subsistir en el

Conjunto Histórico debido a los cambios en las demandas del mercado, problemas de accesibilidad, envejecimiento de los artesanos, obsolescencia de las instalaciones, etc. Las actividades artesano-fabrilas, tras una acusada crisis, viven una etapa difícil y el futuro, a juzgar por las instalaciones cerradas o afectadas por intervenciones urbanísticas, no puede enfocarse con mucho optimismo. Las escuelas taller pueden tener un efecto positivo en la recuperación física del casco antiguo y tambien en la recuperación de oficios que están a punto de desaparecer.

El reforzamiento de las actividades artesanales, aún cuando su papel sea limitado, debería contribuir a la revitalización funcional de las zonas menos activas del Conjunto Histórico. En este sentido, la implantación de una "casa de artesanos", utilizando algunos de los contenedores en rehabilitación o que actualmente se encuentran infrautilizados, puede tener un importante efecto multiplicador y servir, no sólo para comercializar los productos locales y provinciales sino tambien como elemento de atracción y recuperación de ciertos espacios urbanos, como bien pudieran ser los entornos del castillo y la catedral. La dinamización de las actividades artesanales, por sus interrelaciones con el comercio y con el turismo, deben servir para vitalizar y diversificar la vida urbana.

7.1.2. El comercio.

El comercio, a diferencia de lo que ocurre en otros centros históricos como Cuenca, Avila, Cáceres, etc, que han perdido la centralidad comercial, en Zamora continua teniendo un papel fundamental en la estructura de usos del Conjunto Histórico, especialmente entre la plaza Mayor y Santa Clara, pero tambien en la Horta. Esta actividad, con 569 establecimientos y 1.214 empleos en 1995, continua siendo fundamental en la vida del Conjunto Histórico, aún cuando el desplazamiento del centro comercial hacia el este haya introducido ciertos desequilibrios en la estructura urbana. La diferenciacon otros centros históricos, donde el comercio atraviesa una crisis muy profunda por los cambios en las pautas



de consumo y la competencia de las grandes superficies, está en que en Zamora está logrando mantenerse, aún cuando la existencia de 195 locales cerrados sea un indicador a tener en cuenta. Por otra parte, actividades comerciales tradicionales como el mercadillo del barrio de La Horta o la plaza del mercado, aún cuando generan ciertos conflictos funcionales que el Plan Especial intenta resolver, tienen un importante papel en la vida de este espacio urbano.

El comercio tiene una estructura minifundista de carácter familiar con un predominio absoluto del comercio al por menor, regentado por profesionales autónomos y con una atención personalizada al cliente. Existe un abanico de ramas de actividad muy amplio como reflejo de un centro comercial tradicional. El textil y el calzado se localizan en las calles más céntricas (Santa Clara, San Torcuato y Riego); la alimentación, por la presencia del mercado de abastos y la existencia de un importante volumen de población residente, tiene una importante presencia en todos los barrios; la venta de artículos para el hogar es un comercio especializado que se localiza en calles de elevada centralidad y mejor accesibilidad (Avda Portugal, Riego, San Torcuato, Santa Ana); las restantes actividades comerciales tienen menor significación en cuanto a establecimientos y empleos, pero ponen de relieve que se trata de un centro comercial diversificado que tiene un ámbito de influencia de nivel provincial.

Predominan los locales de venta con pequeña superficie, ubicados generalmente en los bajos de edificios dedicados a otras funciones. Los espacios del comercio colectivo, mercado de abastos, mercadillo y galerías comerciales, tienen una importante significación funcional que la regulación de usos y actividades tiene que tener muy presente. La dinámica reciente del comercio y su estructura actual reflejan los efectos de los cambios en los hábitos comerciales y la búsqueda de nuevos nichos de mercado en una economía fuertemente competitiva.

El futuro comercial del Conjunto Histórico, sin olvidar las dificultades por las que atraviesan los centros comerciales tradicionales, puede contemplarse con cierto grado de optimismo. Su pervivencia puede estar asegurada en relación con el reforzamiento de la función residencial, la

diversificación de la oferta turística y la apertura de establecimientos especializados acordes con la mejora ambiental y revalorización cultural y simbólica de este espacio urbano. Tambien la revitalización de las funciones socioculturales y educativa y la mejora de la accesibilidad peatonal, así como de las conexiones con los barrios de las rondas, pueden tener efectos positivos sobre el comercio. En este mismo sentido pueden jugar favorablemente las ayudas orientadas a la adecuación de locales, contempladas en los programas de rehabilitación, y a la modernización del pequeño comercio tradicional. La utilización de algún edificio singular para reforzar el equipamiento comercial de los dos primeros recintos, debe contemplarse como elemento de reequilibrio funcional.

La incidencia directa de las medidas del Plan Especial sobre el comercio, actividad que se rige por las reglas del mercado económico, son limitadas, sin embargo no hay duda que de forma indirecta son importantes pues la mejora de la accesibilidad, la revitalización funcional, el reforzamiento residencial y una voluntad de mantenimiento de la multifuncionalidad deben propiciar una mayor actividad comercial. Tres son los retos fundamentales a cubrir: mejorar y modernizar el importante equipamiento comercial existente, cubrir de forma adecuada las nuevas demandas y seguir ofertando un centro comercial diversificado y de calidad que continue siendo atractivo para el resto de la ciudad y de la provincia.

7.1.3. La Hostelería.

En las últimas décadas los cambios en las pautas de esparcimiento, cierto incremento del turismo y la ocupación de algunas zonas del centro histórico por la hostelería han determinado un importante incremento del número de bares, mesones, restaurantes e instalaciones hoteleras. En 1995 el Conjunto Histórico contaba con 156 establecimientos y cerca de quinientos puestos de trabajo. El principal problema deriva de la concentración de bares, pub, locales de alterne, etc., en determinadas zonas como Herreros, plaza Laguna, plaza del Fresco, y aledaños, en algunos casos en locales de precarias condiciones de habitabilidad. La

concentración empieza a crear problemas de funcionalidad y requiere ser regulada normativamente, aún cuando no sea fácil.

El Conjunto Histórico, tras la ubicación del parador nacional en el palacio de los Condes de Aliste y su reciente ampliación, las actuaciones de rehabilitación como la hostería Real, etc, empieza a contar con una oferta hotelera de cierta consideración. Son establecimientos que han servido para reutilizar edificios históricos, singulares o residenciales, o que se localizan en espacios de indiscutible atractivo.

El reforzamiento de la hostelería de calidad en pequeños establecimientos puede contribuir a la recuperación física y funcional de ciertas zonas del conjunto histórico, sin embargo parece oportuno racionalizar esta actividad para evitar problemas de tráfico, conflictos con la función residencial y problemas medio ambientales, así como tensión social. En este sentido, parece aconsejable frenar la proliferación de bares, mesones, pub, bares, restaurantes, etc., o, al menos, evitar una excesiva concentración espacial. Por el contrario parece oportuno, allí donde no existen graves problemas de accesibilidad, seguir propiciando la instalación de establecimientos de alojamiento como pequeños hostales, residencias, etc.

La hostelería y el turismo son un pilar de diversidad en la vida del casco antiguo, sin embargo una excesiva turistización o conversión en espacio lúdico del resto de la ciudad, a juzgar por lo ocurrido en otros centros históricos, resultaría peligrosa y contraproducente desde el punto de vista de la multifuncionalidad y del equilibrio funcional.

7.1.4. Actividades profesionales, financieras y de oficinas.

El Conjunto Histórico, al margen de los establecimientos relacionados con el comercio, la hostelería y la artesanía, cuenta una diversificada gama de locales donde se desarrollen actividades profesionales, financieras y de oficinas que refuerzan su carácter de centro multifuncional. Las



actividades financieras y de oficina, con 80 establecimientos y casi 500 puestos de trabajo tiene un importante significación en las zonas de mayor centralidad del Conjunto Histórico, Santa Clara y alrededores; la concentración de establecimientos financieros, 26 locales activos y 344 empleos constituye un excelente indicador de la centralidad de Santa Clara. Tambien el resto de las actividades de este grupo (aseguradoras, promotoras, constructoras) buscan localizaciones centrales. Estas actividades suelen compartir edificios con otros usos (multifuncionalidad de los edificios), aunque tambien hay varios casos de uso exclusivo.

Las actividades profesionales, otro buen indicador de centralidad, ocupan 146 locales y generan 360 puestos de trabajo. Son actividades estrechamente relacionadas con la función administrativa y comercial. El área de Santa Clara concentra el 82% de los locales y el 85% del empleo, reforzando la intensa actividad y multifuncionalidad del sector oriental de Conjunto Histórico.

También los servicios personales tienen una importante significación, 42 locales y 87 empleos, concentrándose fundamentalmente en Santa Clara y San Torcuato.

La recuperación física y el reequilibrio funcional del Conjunto Histórico, así como sus atractivos simbólicos y culturales, deben ser un aliciente para que determinadas sedes representativas, consultas y estudios profesionales, comercios de calidad, etc. continuen eligiendo este espacio para localizarse. El Plan Especial preserva la multifuncionalidad actual y persigue un mayor equilibrio, con el objetivo de evitar tanto situaciones de crisis funcional, especialmente en los dos primeros recintos, como de congestión en el eje de Santa Clara y sus inmediaciones. La complejidad funcional actual requiere de normativas flexibles que eviten densificación excesiva o terciarización y adapten el centro funcional a las nuevas demandas.



7.2. El uso residencial y la vivienda.

El Conjunto Histórico de Zamora, con casi 12.000 habitantes y del orden de 5.500 viviendas, continua manteniendo una importante significación como espacio residencial, aún cuando en términos relativos su papel en el conjunto de la ciudad haya decaido. La situación demográfica actual es el resultado de la combinación de toda una serie de factores: acusado éxodo poblacional en algunos sectores (dos primeros recintos, La Lana, La Horta), condiciones precarias de habitabilidad en ciertas zonas y densificación en las áreas de renovación de Santa Clara, San Torcuato, San Pablo o Puerta Nueva. El momento presente puede definirse como de equilibrio precario pues, si bien la población del Conjunto Histórico se mantiene y continua siendo un espacio de ciertos atractivos residenciales, aún subyacen problemas que dificultan una recuperación demográfica más importante.

El Conjunto Histórico durante la etapa estamental, además de ser el centro vital de la ciudad, fué un espacio residencial que reflejaba los contrastes existentes en la sociedad zamorana. A diferencia de otros centros históricos donde el éxodo poblacional ha sido masivo, en el de Zamora la función residencial conserva una importante significación. En las últimas décadas, en relación con problemas de conservación de la edificación, deterioro de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, modificaciones en las preferencias residenciales, renovación defictoria, etc, la función residencial ha perdido vitalidad en algunas zonas y la ha ganado en otras. En la última década se ha vivido una coyuntura de cierta estabilidad, esta circunstancia refleja que sigue siendo un espacio demandado por los zamoranos, especialmente allí donde se ha mejorado el parque de viviendas y existen mejores condiciones de accesibilidad.

El parque residencial Conjunto Histórico, tanto en los recintos intramuros como en los arrabales, se encuentra con un nivel de utilización inferior a la media de la ciudad pues existen casi 1.300 viviendas vacías y más de 300 con utilización como vivienda secundaria. El potencial residencial, por tanto, se aproxima a unos 15.000 habitantes. El deterioro de la edificación

residencial, las precarias condiciones de habitabilidad de muchas viviendas y las rigideces del mercado inmobiliario, especialmente en las viviendas de renta antigua, explican que la función residencial atraviese por una coyuntura que podemos definir como de equilibrio precario.

El equilibrio funcional y medioambiental del Conjunto Histórico depende, en buena medida, del mantenimiento de la función residencial, algo que el Plan Especial intenta lograr controlando los procesos de terciarización, impulsando la rehabilitación y regulando la renovación edificatoria.

Las viviendas de ocupación permanente son 3.857, el 70,91% del parque residencial, y en todos los sectores urbanos tienen un porcentaje de ocupación inferior a la media de la ciudad, con los valores inferiores en Olivares, La Lana y La Horta. Las viviendas secundarias tienen una débil presencia, son 331 y representan el 6% del parque de viviendas del Conjunto Histórico, este porcentaje es inferior a la media de la ciudad y está muy alejado de lo que ocurre en ciudades como Segovia, Cuenca o Avila. Las viviendas desocupadas son 1.241 y representan el 23% del parque residencial, con valores superiores al 25% en La Lana, La Horta y Catedral- San Ildefonso.

El parque residencial, aún cuando en la última década ha conocido importantes mejoras, aún cuenta con un número bastante elevado de viviendas cuyas condiciones de habitabilidad son bastantes precarias y cuyas tipologías están bastante alejadas de las demandas y necesidades actuales. Los principales problemas planteados son los siguientes: tamaños inadecuados en relación con los miembros de las familias, en unos casos por exceso y en otros por defecto, precario nivel de servicios higiénicos, ausencia de calefacción, falta de ascensor, y habitaciones sin ventilación.

En general, podemos estimar que del orden del 30% de las viviendas existentes se encuentran en precarias condiciones de habitabilidad. Este dato demuestra que aún queda un largo camino por recorrer en el terreno de la rehabilitación, siendo necesario reforzar la intervención allí donde la situación es más crítica (La Horta, La Lana, Herreros, los dos primeros recintos...).



El mercado de vivienda nueva, no así el de antigua, conserva un importante dinamismo. Existe demanda para comprar o alquilar viviendas en el casco antiguo, esta demanda, junto con la reforma de la ley de alquileres, puede reforzar procesos de rehabilitación o de renovación que contribuyan a mantener o, incluso, dinamizar la función residencial. El importante volumen de ventas realizadas en los últimos años y su dispersión espacial demuestran el dinamismo del mercado inmobiliario.

El equilibrio funcional y medioambiental del Conjunto Histórico, tanto en los viejos recintos como extramuros, dependerá, en buena medida, de la capacidad que el Plan Especial tenga para preservar e impulsar esta función, algo que se busca compaginando el respeto de los valores tradicionales con el logro de unas condiciones de habitabilidad acordes con las necesidades del momento presente, así como con la mejora de las condiciones medioambientales.

Las iniciativas de rehabilitación, aunque puntuales y de incidencia limitada, están teniendo un papel importante en la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y también de la calidad ambiental del Casco Antiguo.

El equilibrio funcional y la conservación del patrimonio edificado, muy especialmente de los dos primeros recintos y en La Horta, depende de las posibilidades de recuperación de su potencial residencial. Solamente una decidida aplicación de Programas de Rehabilitación Integrada y de Adecuación y Mejora del Medio Urbano, apoyados en una recalificación física y ambiental de la trama urbana, así como de mejoras en la movilidad y en la accesibilidad, pueden impulsar procesos de recuperación residencial.

Resulta difícil, e incluso aventurado, hacer previsiones sobre los efectos que las medidas y los programas previstos en el Plan Especial puedan tener sobre la recuperación residencial de un Conjunto Histórico de estructura física y funcional tan compleja como el de Zamora. En principio se parte de una situación favorable, dado que el proceso de vaciamiento parece



haberse detenido y se están empezando a poner las bases para una dinámica de recuperación.

Los procesos de rehabilitación y renovación de viviendas, junto con otras intervenciones en el espacio urbano, deben crear unas condiciones favorables para la llegada de nuevos residentes, los cuales deben contribuir a rejuvenecer la pirámide de edades y a elevar los índices de ocupación de las viviendas.

En cualquier caso, estas tendencias deben considerarse como orientaciones a medio o largo plazo, siendo importantes tanto a nivel cuantitativo como en relación con otro tipo de consideraciones como las de renovación y mejora de las características socioeconómicas, reducción de los índices de envejecimiento y reforzamiento del equilibrio funcional. En un espacio complejo como el zamorano, la función residencial debe continuar desempeñando un importante papel dentro de una estrategia de vitalización y reequilibrio funcional.



7.3. Equipamiento comunitario e institucional.

El ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico de Zamora, y muy especialmente los antiguos recintos intramuros, cuenta 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 sirve al resto de la ciudad, la provincia o a los visitantes, estando más precariamente cubiertas las necesidades de la población residente. El Plan Especial persigue consolidar y mejorar el actual nivel de equipamiento comunitario e institucional, en estrecha relación con la capitalidad provincial, así como racionalizar e impulsar su nivel de utilización.

7.3.1. El equipamiento religioso.

La importancia de la función religiosa nace con la reconquista cristiana de la ciudad, se refuerza con la crisis del siglo XVII y al término del ciclo estamental tiene un peso muy importante en la vida de la ciudad. Esta función, al igual que en otras ciudades históricas, irá perdiendo importancia en el siglo XIX con la desamortización eclesiástica y en las primeras décadas del XX con la secularización de la sociedad. En los años cuarenta y cincuenta conoce cierta revitalización y en los sesenta entra en una situación de declive, ciertos edificios religiosos cambian de función y otros pasan a estar total o parcialmente infrautilizados (seminario, palacio episcopal, conventos, iglesias...).

En el Conjunto Histórico existen 31 establecimientos religiosos con poco más de 100 personas ocupadas, siendo las zonas de Catedral- San Ildefonso y Diputación- Plaza Mayor donde la imagen y la estructura urbanística guardan estrecha relación con el hecho religioso. En la

actualidad existe una clara disfunción entre el significado real del equipamiento religioso y su presencia física en el plano, ello a pesar de que bastantes edificios religiosos han ido cambiando de uso durante las dos últimas décadas. De este desajuste derivan problemas funcionales y de mantenimiento del patrimonio arquitectónico que es necesario corregir.

El equipamiento religioso cubre sobradamente las demandas de servicios religiosos de la población del Conjunto Histórico y de una parte importante de la ciudad. Existen 21 iglesias, la catedral, el palacio episcopal, el seminario, 3 conventos, una residencia, una casa de ejercicios y tres capillas no católicas.

La función de sede episcopal, unida al origen y evolución de Zamora, se mantiene con una vitalidad muy inferior a la de tiempos pasados. En relación con ella están la catedral, el palacio episcopal y el seminario de San Atilano, sus edificios representativos, claves en la silueta de la ciudad. Un importante número de edificios religiosos se encuentran francamente infrutizados y en un estado de conservación muy deficiente. La conservación física de estos edificios guarda estrecha relación con su revitalización funcional, revitalización que, en algunos casos, implica un cambio de uso.

La escasez de recursos del obispado y de las comunidades religiosas obliga a un planteamiento realista del uso y de la conservación del patrimonio religioso, si se quiere evitar que grandes edificios estructurantes del paisaje urbano acaben convertidos en ruinas irrecuperables. La falta de uso habitual de gran parte del equipamiento religioso favorece los procesos de deterioro, que resulta especialmente perceptible en las iglesias periféricas al eje central de la ciudad, caso de Santo Domingo, San Antolín y de las iglesias del barrio de La Horta (San Leonardo, Santa María y Santo Tomé).

El cambio de uso en los edificios religiosos, tal como ya ha ocurrido en algunos casos, es un camino obligado tanto para racionalizar la función religiosa como para posibilitar la recuperación de ciertos espacios urbanos. Se necesita poner en marcha un programa de actuaciones que,



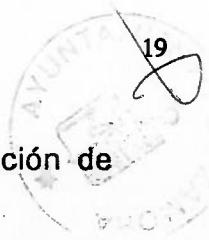
consensuado con la administración religiosa, permita adecuar el uso a las reales necesidades religiosas, y utilizar el suelo liberado para equipamientos educativos, socioculturales o residenciales. La recuperación física y funcional del Conjunto Histórico pasa indiscutiblemente por la reutilización del patrimonio eclesiástico.

7.3.2. El equipamiento público-administrativo.

La importancia de los equipamientos y las actividades público administrativas queda evidente en el plano de usos del suelo. La capitalidad provincial constituye un factor fundamental en la vida del Conjunto Histórico, de forma directa al ocupar un importante número de edificios y, de forma indirecta, porque a su amparo surgen toda una serie de actividades derivadas de la afluencia de población de toda la provincia. El ámbito del Plan Especial recoge una parte muy importante del equipamiento público-administrativo zamorano y cuenta con diecinueve locales, siete municipales, seis de la administración central, tres de la provincial y tres de titularidad privada que gestionan servicios públicos (registro mercantil, registro de la propiedad y Aquagest) que generan más de 1.000 puestos de trabajo.

La función administrativa municipal, con siete establecimientos y cerca de 200 trabajadores, tiene dificultades operativas, sus dependencias e instalaciones están dispersas entre las distintas sedes (administración de rentas, medio ambiente y OMIC, sanidad y servicios sociales, gestión urbanística, recaudación, policía y casa consistorial). La ampliación de las instalaciones municipales, en fase de estudio, vendrá a paliar esta situación. La función público-administrativa municipal del Conjunto Histórico debe reforzarse con la reutilización y racionalización del uso de contenedores históricos.

La Diputación Provincial dispone de tres edificios singulares en el ámbito del Plan Especial (plaza Viriato, Ramos Carrión y plaza de San Atilano) y ha



tenido un significativo protagonismo en la recuperación y reutilización de patrimonio arquitectónico monumental y singular.

La administración central, con casi 700 empleos y el 62% del empleo generado por la administración pública, constituye una de las principales ramas de actividad del Conjunto Histórico y es el principal motor de su centralidad administrativa. La mayor concentración de actividad y de edificios representativos tiene lugar en el área de Santa Clara.

El Plan Especial preserva la funcionalidad público - administrativa del Conjunto Histórico y propicia su reforzamiento, en base a edificios singulares que actualmente se encuentran precariamente utilizados. La incorporación de la administración regional contribuiría a consolidar la función público-administrativa de este espacio urbano.

7.3.3. El equipamiento educativo.

El equipamiento educativo cumple una función crucial en la sociedad actual y en el ámbito del Plan Especial cuenta con 36 establecimientos que generan cerca de los 350 puestos de trabajo, correspondiendo el mayor peso al colegio universitario.

La oferta de plazas escolares en los niveles de enseñanza obligatoria cubre, en cifras absolutas, las necesidades de la población residente; además las calles que sirven de vía de ronda dan soporte a toda una serie de colegios que también prestan servicio a escolares residentes en el ámbito del Plan Especial. El problema no es tanto de plazas como de las características de algunos centros, con carencias en zonas deportivas o de recreo; por otra parte la estructura urbana del conjunto histórico dificulta que los centros puedan tener definida claramente su área de influencia.

La función educativa contribuye a la preservación de edificios singulares, así el castillo alberga, con ciertas carencias, la escuela de artes aplicadas y la escuela oficial de idiomas. A las carencias del edificio se unen los

relacionados con la accesibilidad y el precario servicio de transportes.

El equipamiento de enseñanza superior está representado por el colegio universitario y las instalaciones de la UNED. Se plantean problemas de déficit de espacio tanto en las aulas como en las instalaciones complementarias. La culminación de las obras del instituto universitario hispano-portugués "Rey Alfonso Enriquez" complementará el equipamiento universitario de la ciudad.

La función educativa del Conjunto Histórico se completa con centros de educación especial para adultos y otra serie de enseñanzas no regladas como son las academias o las autoescuelas. También aquí se deja sentir el efecto de la centralidad y la complejidad del modelo actual de utilización del espacio urbano.

Los usos educativos están distribuidos por todas las áreas del Plan Especial, correspondiendo la mayor significación, tanto por empleo como por establecimientos, a Santa Clara, Diputación- Plaza Mayor y Riego-Cuartel Viejo.

La limitada entidad demográfica de Zamora y la difícil situación socioeconómica del territorio que administra explican que el equipamiento educativo de nivel universitario en el conjunto de la ciudad sea bastante escaso, existiendo un importante movimiento reivindicativo para reforzar la función educativa de nivel superior.

La existencia de contenedores vacíos o claramente infrautilizados permite pensar en su utilización para centros educativos de grado medio y superior. Esta vía de actuación, no siempre tenida en cuenta para localizar los centros universitarios de nueva creación, quizás sobrevalorando los problemas de accesibilidad, debe quedar abierta dado que la función educativa puede ser uno de los pilares de equilibrio funcional del Conjunto Histórico, dado que tiene un importante efecto multiplicador sobre otras actividades.

La estrategia del Plan Especial se orienta a mantener y mejorar, dentro de

lo posible, el equipamiento educativo de nivel local y a propiciar la ampliación y la ubicación de centros de grado medio y superior que contribuyan a recuperar edificios singulares y a reforzar la función educativa.

7.3.4. El equipamiento sociocultural.

A pesar de la relevancia del patrimonio cultural zamorano, el ámbito del Plan Especial no cuenta con una buena infraestructura cultural, ni la cultura constituye una actividad significativa en cuanto a su capacidad para generar empleo. Iniciativas culturales, casos de los veranos culturales, apertura de las iglesias a la visita, museo provincial, museo etnológico, etc. pueden contribuir al reequilibrio funcional del Conjunto Histórico- Artístico, dada la estrecha relación entre patrimonio y cultura.

El equipamiento sociocultural cuenta con 29 establecimientos y ha desempeñado un cierto papel en la recuperación física y funcional de algunas zonas del conjunto histórico. La infraestructura sociocultural empieza a ser importante (museos, archivos, bibliotecas, casa de cultura, salas de exposiciones,...), sin embargo el resurgir cultural ha tenido un limitado efecto multiplicador en el momento de generar empleo, pues no llega a los 200 puestos de trabajo, o de crear un comercio especializado relacionado con el mundo del arte y de la cultura.

La riqueza de los archivos municipal, diocesano y provincial, junto con los ricos fondos de bibliotecas como las del seminario y la casa de cultura, permiten pensar en reforzar y racionalizar las instalaciones de investigación histórica. Iniciativas como el museo de la Ciudad, para lo cual se podría utilizar el antiguo ayuntamiento o la Alhóndiga del Pan, pueden servir para consolidar y ampliar el radio de acción de los equipamientos museísticos y socioculturales.

El equipamiento museístico cuenta con tres establecimientos localizados en el primer y segundo recinto medieval (museo provincial, museo



catedralicio y museo de Semana Santa). De los dos teatros, el Principal y el Ramos Carrión, el segundo se encuentra infrautilizado y bien podría servir para conservatorio o escuela de teatro. La Casa de Cultura, donde se localizan la biblioteca pública, el archivo histórico provincial y el centro coordinador de bibliotecas públicas provinciales, genera una importante actividad cultural; la prevista ampliación con la iglesia de la Concepción contribuiría a mejorar sus instalaciones y a recuperar un importante monumento histórico.

Otros equipamientos socioculturales son la casa de la juventud, dependiente del ayuntamiento, la oficina de turismo y la galería de arte Martín Breznes. Más significativa resulta la presencia de los medios de comunicación social con cinco establecimientos (La Opinión, Norte de Castilla, Zamora Ocasión, COPE y Radio Zamora- Ser) con 75 puestos de trabajo.

En la vida asociativa y las prácticas culturales de carácter popular destacan las hermandades y cofradías de Semana Santa. Otras asociaciones laicas mantienen activos quince locales pero su actividad es más bien reducida.

Será necesario mejorar bastante la infraestructura y la oferta cultural para que Zamora pueda crear y consolidar una imagen de "ciudad cultural". En esta dirección, el museo provincial, ubicado en la Casa del Cordón, el instituto Alfonso Enriquez o el previsto museo etnológico vendrán a reforzar el equipamiento sociocultural de Zamora, algo que debe consolidarse como una pieza fundamental de la recuperación del patrimonio arquitectónico y de la dinamización funcional de los dos primeros recintos.

7.3.5. El equipamiento asistencial y sanitario.

El equipamiento sanitario-asistencial del ámbito del Plan Especial está formado por ocho centros (dos sanitarios, cinco de atención a la tercera

edad y uno de drogodependientes) que generan cerca de cien puestos de trabajo, destacando la residencia de ancianos Amor de Dios, el centro médico Zamora- ADESLAS y la clínica Santa Clara. La atención a la tercera edad se encuentra suficientemente cubierta, no así la atención sanitaria primaria donde es destacable la ausencia de centros de titularidad pública, algo que es necesario corregir

A nivel espacial, el grueso de las instalaciones se concentran en los sectores de Diputación - Plaza Mayor y Riego Cuartel Viejo, lo cual genera cierto desequilibrio espacial que será conveniente evitar, especialmente en lo relacionado con la atención sanitaria primaria y los equipamientos asistenciales relacionados con la población residente.

7.3.6. Espacios libres y deportivos.

El sistema de espacios libres del Conjunto Histórico- Artístico está caracterizado por pequeños espacios desigualmente repartidos, con frecuencia de localización periférica y precariamente tratados a nivel urbanístico (ronda de Feria, entorno del castillo-catedral, San Martín y riberas del Duero o bordes de la muralla), lo cual dificulta su utilización. Las carencias son especialmente evidentes en las áreas de Santa Clara, Riego- Cuartel Viejo, La Lana y La Horta.

El Plan Especial contempla tanto el rediseño del actual sistema de espacios libres, propiciando su integración en el tejido urbano, como la adecuación de espacios infrautilizados en las riberas del Duero, entorno del castillo o bordes de la muralla. Un mejor tratamiento urbanístico del espacio libre disponible y la recuperación y recualificación de espacios de borde permitirá ampliar la disponibilidad de espacio libre y sacar partido de uno de los principales valores ambientales del Conjunto Histórico: la integración entre paisaje urbano y cornisa del Duero.

Las instalaciones deportivas públicas del casco antiguo, difíciles de ubicar por sus características físicas y estructura parcelaria, son

claramente insuficientes. La mejora de la integración entre el Conjunto Histórico y el Duero, así como la recuperación de los bordes de la muralla permitirá recuperar espacios para prácticas deportivas de paseo y senderismo y tambien para algún tipo de pequeñas instalaciones deportivas.

7.3.7. Otros equipamientos.

La complejidad funcional del Conjunto Histórico-Artístico explica la existencia de equipamientos no siempre adecuados para un centro histórico, este es el caso de la subestación de la calle San Bernabé. Telefónica cuenta con dos centros y la cámara de comercio, la cámara de la propiedad urbana y las sedes de diversos colegios profesionales refuerzan la centralidad administrativa.

7.3.8. Conclusiones.

Dentro del equipamiento comunitario e institucional, y en una clasificación por ramas, la mayor significación dentro del Conjunto Histórico corresponden a las funciones público - administrativa, religiosa, más a nivel espacial que funcional, educativa y sociocultural que cubren con mucho la demanda a nivel vecinal, y que tienen un radio de influencia que supera el propio nivel urbano. También el equipamiento sanitario-asistencial y de servicios diversos, generalmente privados, cubre necesidades de nivel urbano y provincial.

Por el contrario existen carencias en cuanto a equipamiento sanitario a nivel de barrio, especialmente en lo referente servicios de atención primaria, y tambien en lo concerniente a espacios libres e instalaciones deportivas. El reequilibrio funcional de Conjunto Histórico abre la posibilidad de reforzar equipamientos socioculturales y ofrece la oportunidad de cubrir las carencias de tipo local que han sido detectadas.



La necesidad de imbricar el equipamiento con la conservación y el mantenimiento de una gran parte del patrimonio cultural, actualmente infrautilizado o con usos inadecuados, ha conducido a señalar en el Plan Especial como de uso obligado para equipamiento público o de utilización privada, toda una serie de unidades edificatorias que, por sus características de singularidad arquitectónica, no son fácilmente adaptables a usos residenciales. Esta oferta de sedes para equipamiento se extiende a una amplia gama de edificios de características diversas en cuanto a aspecto arquitectónico y capacidad espacial. En este sentido, antiguas iglesias, la Alhóndiga, el antiguo ayuntamiento, edificio de la policía municipal, antiguos molinos del Duero, teatro Ramos Carrión, ruinas del antiguo palacio de la calle Barandales, seminario, laboratorios municipales, etc., ofrecen un amplio abanico de posibilidades.

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, especialmente allí donde se desarrollos programas de rehabilitación, deben ser prioridades 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 las posibilidades de los distintos edificios y de las implicaciones urbanísticas y funcionales de los nuevos usos.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA.



8. PROPUESTAS DE GESTION PARA EL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE ZAMORA.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA.

8. PROPUESTAS DE GESTION PARA EL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE ZAMORA.

INDICE

	Pág.
1. Valoración de las políticas de recuperación urbana en España:	3
a). Nivel general:.....	5
b). Planeamiento Municipal y Protección - Recuperación de la Ciudad Histórica.:	8
c). Rehabilitación y Recuperación de la Ciudad Histórica.:	11
d). La dimensión pasiva de las políticas de patrimonio.:	14
2. Alternativas de gestión para el Conjunto Histórico - Artístico de Zamora.	16
1. Seguimiento y Control del Plan Especial:.....	20
2. Consorcio Urbanístico del Conjunto Histórico.:	22
3. Departamento del Conjunto Histórico de Zamora S.A.:.....	24



8.1. VALORACION DE LAS POLITICAS DE RECUPERACION URBANA EN ESPAÑA.

A partir de 1975 y especialmente desde 1979, año en que se constituyen los primeros ayuntamientos democráticos desde el periodo de la República, se produce en España un salto cualitativo en la valoración de la dimensión histórico-cultural de la ciudad y se empiezan a formular, primero, y gestionar, despues, políticas urbanas donde proteger, conservar, recuperar, rehabilitar y revitalizar la Ciudad Histórica se va convirtiendo en uno de sus objetivos prioritarios.

Las razones del cambio son de índole diversa, unas de tipo interno, era necesario, especialmente para la izquierda que llegaba al poder municipal de las principales ciudades, terminar con el urbanismo de la destrucción, la especulación y el despilfarro; otras de naturaleza socioeconómica, al estar en crisis la ciudad expansiva de la etapa anterior y ser prioritario terminar y mejorar la ciudad existente para, entre otras razones, atender a las demandas de los ciudadanos. A ello hay que unir tambien las transformaciones que tienen lugar en la cultura urbanística dominante, donde se empieza a cuestionar el urbanismo de corte funcionalista y se configuran modelos de análisis, valoración e intervención en la ciudad histórica orientados hacia su recuperación integral.

En los últimos años ha existido un importante debate, aún no cerrado, sobre las formas de intervención en las Ciudades Históricas. Ciertamente se han reforzado, de forma significativa, los instrumentos de protección (vias planeamiento general, planeamiento especial, Ley del Patrimonio), tambien los de conservación activa, ya sea mediante estímulos directos o indirectos a la rehabilitación o mediante la intervención directa de las diversas administraciones. Los efectos de la nueva política han tenido un efecto territorial bastante desigual: los núcleos más dinámicos, Madrid, Barcelona, Salamanca, Vitoria, Santiago de Compostela, Gerona, Oviedo, Alcoy, Alcal de Henares, Gijón, ..., se han beneficiado de forma significativa y la cultura de la rehabilitación ha impregnado, en mayor o menor medida y con dinámicas no siempre homogéneas, tanto a las administraciones públicas como a los agentes privados.

Sin embargo, en las zonas más deterioradas y degradadas a nivel social, allí donde apenas juegan las plusvalías de situación, en las pequeñas ciudades históricas de tipo medio donde la cultura de la rehabilitación apenas ha penetrado o ha llegado más tarde, ya en la crisis de los noventa, continúan funcionando los procesos de deterioro, despoblación, pérdida de vitalidad, etc. Aquí sólo se invertirá la tendencia si se producen importantes inversiones públicas y existe un fuerte compromiso de las administraciones locales con la recuperación de la Ciudad Histórica. Recuperación que, por otra parte, debe ir bastante más allá de la mera intervención arquitectónica, incorporando dimensiones sociales, económicas y ambientales.

Aún queda un largo camino por recorrer en la "recuperación integral" de la ciudad del pasado, entendida la recuperación en términos de equilibrio entre morfología, base social y base económica. El lento caminar de las "Operaciones de Rehabilitación Integrada", diseñadas por el gobierno de U.C.D. a comienzos de los ochenta, los movimientos pendulares en la política de rehabilitación de viviendas, la incidencia desigual de los programas de recuperación y el lento proceso en la formulación del planeamiento especial evidencian las dificultades administrativas, financieras y, especialmente, de gestión, en el momento de recuperar los cascos antiguos de nuestras ciudades. En cualquier caso, las experiencias desarrolladas en los últimos años, tanto a nivel de planeamiento como de rehabilitación y de gestión, aportan un interesantísimo bagaje de conocimientos sobre el que apoyar las nuevas estrategias.

Del análisis del marco general de las políticas e instrumentos de protección y recuperación de los Centros Históricos en España, así como de algunas de las experiencias más relevantes, pasamos a resaltar aquellos aspectos que consideramos más significativos de cara a perfilar la estrategia más adecuada, tanto para la gestión del Plan Especial del Conjunto Histórico - Artístico de Zamora como para avanzar en la recuperación integral y el reequilibrio funcional del Casco Antiguo como pieza fundamental de la estructura urbana zamorana.

a) Nivel General.

Los pilares sobre los que se ha intentado instrumentalizar la recuperación urbana han sido el planeamiento urbanístico, las políticas de rehabilitación de viviendas y las políticas de patrimonio histórico. Los resultados obtenidos son desiguales, en cualquier caso resulta indiscutible que se ha avanzado bastante deprisa, se ha producido un cambio de mentalidad y la cultura urbanística que, en general, ha resultado bastante positivo para nuestras ciudades.

Durante los últimos años, frente al carácter dominante de los procesos de degradación y destrucción especulativa de los setenta, tiene lugar en España, con cierto retraso respecto a otros países europeos, un salto cualitativo en la valoración de la dimensión histórico-cultural de la ciudad. En función de ello se formulan y aplican políticas urbanas, ciertamente con incidencia bastante desigual, orientadas a proteger, conservar y recuperar los Centros Históricos. Este fenómeno guarda relación con el cambio político, las fluctuaciones en las coyunturas económicas y la evolución en la teoría y la práctica urbanística.

La estrategia de "recuperar la ciudad" ha venido acompañada, con frecuencia, de un importante reforzamiento de los instrumentos de protección y conservación, vías planeamiento urbanístico y legislación de patrimonio, pero también mediante estímulos estatales, autonómicos y municipales a la rehabilitación. La incidencia de las políticas urbanas de recuperación es bastante desigual, en unas como León, Ávila, Zamora, Valladolid, Granada, Valencia, Las Palmas, etc, est encontrando muchas dificultades; en otras, Vitoria, Salamanca, Santiago de Compostela, Gerona, Alcalá de Henares, Alcoy, Oviedo o Cuenca, la cultura de la conservación y, en menor medida, la de la revitalización, se ha ido afianzando de forma progresiva. El esfuerzo realizado ha sido importante, sin embargo aún queda mucho camino por recorrer en la recuperación de los Cascos Antiguos de nuestras ciudades, entendida esta recuperación en términos de equilibrio dinámico entre soporte físico, realidad social y base económica.

En los programas de actuación de los ayuntamientos han adquirido un

papel destacado las cuestiones urbanas, y la preocupación por la gestión y la eficacia está impregnando las estrategias de recuperación de la ciudad existente. La protección, conservación o rehabilitación del patrimonio arquitectónico e histórico empieza a ocupar un lugar destacado.

Allí donde la cultura de la "recuperación" ha tenido apoyo político, es donde primero se pondrán marcha Planes Especiales, unos de marcado signo "conservacionista" (Plan Especial Villa de Madrid), otros buscando caminos de equilibrio entre conservación y reestructuración (Barcelona, Salamanca, León). Los Planes Especiales sirven para frenar o amortiguar los procesos de destrucción, pero por si sólos no son suficientes, dada su naturaleza urbanística, para consolidarse como instrumentos de conservación activa, especialmente en las zonas más degradadas de los Cascos Antiguos, allí donde la situación es más crítica, tanto a nivel edificatorio como social y funcional.

Las ciudades medias, en función de sus específicas circunstancias y diferencias culturales, ofrecen todo un muestrario de respuestas a los problemas planteados: protección, rehabilitación, renovación, deterioro. Se han ensayado diversos instrumentos de intervención y un amplio abanico de fórmulas de financiación y gestión. Los resultados obtenidos guardan estrecha relación con el compromiso político existente, el mayor o menor protagonismo asumido por los ayuntamientos, la calidad de los instrumentos de planeamiento y el esfuerzo técnico realizado en el terreno de la gestión. En muchos casos el problema es más de organización y de canalización de recursos que económico en sentido estricto.

Los instrumentos urbanísticos, Planes Especiales, y los marcos estatales y autonómicos de apoyo a la rehabilitación han permitido avanzar en las políticas de protección y conservación pero, por lo general, sólo allí donde ha existido una decidida intervención municipal se ha conseguido consolidar la cultura de la rehabilitación e iniciar la recuperación integral de la Ciudad Antigua. Los ayuntamientos, por tanto, deben ser, con las ayudas pertinentes, los protagonistas de la recuperación urbana.

La recuperación de los Centros Históricos o su conservación como espacios urbanos vivos requiere la utilización complementaria de instrumentos urbanísticos, políticas de rehabilitación, inversiones



importantes y adecuados mecanismos de gestión, en el marco de programas que definan con claridad una estrategia de recuperación integral a corto y medio plazo. La suma de intervenciones aisladas, por muy importantes que estas sean, no suele garantizar un resultado global satisfactorio; los Conjuntos Históricos, por la diversidad de problemas planteados y por su fragilidad, requieren estrategias coherentes con horizontes a medio y largo plazo.



b) Planeamiento Municipal y la Protección y Recuperación de la Ciudad Histórica.

1. Los Planes Especiales de Protección, Mejora o Reforma Interior se han venido utilizando como un instrumento para tratar de salvar la Ciudad Histórica de los procesos de degradación. Su naturaleza suele variar en función de la escala de trabajo, planes proyecto en ámbitos reducidos (El Jonquet de Palma de Mallorca), excesivamente genéricos cuando afectan a superficies muy amplias (Plan Especial Villa de Madrid), y situaciones de tipo mixto como los planes de Salamanca, León y Gijón.
2. Los Planes Especiales, figura versatil y acomodaticia a diversas realidades, son el instrumento urbanístico más adecuado para establecer el marco y el programa general para la recuperación de la Ciudad Histórica. Son también el marco pertinente para la discusión de los problemas generales de los Cascos Antiguos y para integrarlos en el conjunto de la ciudad. En cualquier caso es necesario ser realistas y adecuar los planes a las ciudades concretas y a sus posibilidades de gestión, definiendo los criterios básicos para su puesta en marcha.
3. El contexto sociopolítico de surgimiento de los primeros Planes Especiales, finales de los setenta y comienzo de los ochenta, es bastante similar pero no así las circunstancias administrativas concretas. Ello explica la diversidad de técnicas de calificación de suelo, catalogación, regulación de alturas, etc, utilizadas. Los resultados revelan como más eficaces las técnicas de calificación de suelo por zonas y parcelas, así como un tratamiento individualizado, edificio a edificio, para regular usos, alturas, fondos edificables, parcelación etc.
4. Los Planes Especiales suelen tener como capítulo estrella la protección (monumental, integral, estructural, ambiental ...) en base a catálogos pormenorizados. Los resultados obtenidos en el ámbito de la protección del patrimonio son generalmente positivos, al haber funcionado como eficaces instrumentos de defensa frente al derribo y renovación de la edificación. Esto no es óbice para que en algunos casos, las medidas de protección genéricas hayan propiciado procesos de deterioro.

5. Todos los planes revelan un claro interés por la preservación de la Ciudad Histórica. Las prioridades están, según los casos, en la conservación, rehabilitación integrada o en la búsqueda de cierto equilibrio entre la conservación y la intervención controlada, con operaciones puntuales de renovación o de reestructuración. Se ha ido produciendo una evolución desde el Plan Especial de cierto corte "historicista" hacia planteamientos de mayor equilibrio entre conservación e intervención, así como a una mayor preocupación por los aspectos funcionales.

6. Generalmente los planes llegan a un alto nivel de definición en los aspectos edificatorios y morfológicos, pero no tanto en los de naturaleza social y económica. Las estrategias de recuperación o de reequilibrio en una Ciudad Antigua no deben ni pueden definirse sólo a partir de parámetros arquitectónicos: el descuido de las dimensiones sociales y funcionales explica no pocos de los bloqueos del planeamiento especial.

7. La gestión, ante las dificultades técnicas y de financiación, resulta el capítulo menos brillante de los Planes Especiales. Muchos se han agotado en el esfuerzo normativo de la protección, quedando hipotecadas las medidas de fomento y gestión. Para seguir la gestión se han utilizado diversos instrumentos: Comisiones Técnicas, Comisiones de Seguimiento y Control, Comisiones Técnico-Artísticas, Consorcios Urbanísticos, Departamentos Centro Histórico y Empresas Mixtas.

8. La gestión, ante la diversidad de problemas planteados en el momento de instrumentalizar el planeamiento y la limitada disponibilidad de recursos municipales, se ha caracterizado por tener una fuerte carga voluntarista y un débil componente instrumental y financiero. Los planes suelen incorporar una larga lista de actuaciones pero la dimensión operativa suele ser débil. Esto no es óbice para que existan ejemplos de Plan-Gestión, este sería el caso de Salamanca que define 228 actuaciones, especifica la financiación y establece las fórmulas de participación a nivel público y privado.

9. Los resultados de los Planes Especiales dependen, en gran medida, del esfuerzo de gestión realizado. Para garantizar una buena eficacia y operatividad del planeamiento especial, es necesario que los ayuntamientos se doten de instrumentos específicos de gestión, seguimiento y control.

Las Oficinas Municipales de Gestión y Control deberían consolidarse como pieza fundamental en la gestión de los Planes Especiales, superando planteamientos de mera tramitación de licencias.

10. El planeamiento especial constituye un instrumento imprescindible para la formulación y aplicación de políticas de conservación, rehabilitación, recuperación de espacios degradados y reequilibrio funcional. Siendo un instrumento necesario, no siempre es suficiente para desencadenar dinámicas de recuperación, especialmente allí donde la cultura de la rehabilitación está escasamente asentada. De ahí la necesidad de complementarlo con instrumentos de intervención activa.

11. Todos los Planes Especiales implican fuertes niveles de inversión y contemplan, dado el bajo nivel de renta de los residentes en los Centros Históricos, un fuerte protagonismo de la administración, al menos en una primera fase. En los últimos años se están desarrollado mecanismos que asignan un mayor protagonismo a la iniciativa privada, este es el caso de PROCIVESA (Promoción de la Ciutat Vella de Barcelona). También se ha realizado un esfuerzo importante para obtener recursos de los fondos estructurales de la C.E.E., en el marco de los programas operativos de las comunidades autónomas, son los casos de Alcoy, Cuenca, Toledo, etc.



c) La Rehabilitación y la Recuperación de la Ciudad Histórica.

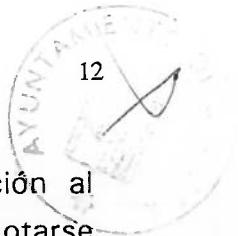
1. Tras los ensayos de Estudios Piloto de Rehabilitación, se irán configurando los marcos normativos de la rehabilitación a nivel estatal, autonómico y municipal. El primer gran instrumento catalizador fue el R.D. 2.329 /1.983, al fijar financiación diferenciada para la rehabilitaci&on, ayudas especiales para edificios de interés histórico-artístico, impulsar tanto la iniciativa pública como la privada y propiciar el nacimiento de mecanismos específicos de gestión: Areas de Rehabilitación Integrada, Oficinas de Rehabilitación, Areas de Actuación Urbanística, etc.. En relación con los Centros Históricos, el principal factor limitador será su orientación prioritaria hacia actuaciones aisladas, algo que se mantendrá en los R.D. 1.494/87 y R.D.224/89 y tambien en la normativa actual. La reciente reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos puede contribuir a desbloquear algunos de los problemas existentes.

2. La cultura de la rehabilitación, a pesar de los esfuerzos realizados, está en situación emergente y de ello es un buen ejemplo la ciudad de Zamora. Las experiencias brillantes son aún minoritarias, es necesario difundir, impulsar y apoyar la rehabilitación como estrategia de recuperación integral de la Ciudad Antigua. Los recursos estatales destinados a la rehabilitaci&on son aún insuficientes y su efecto multiplicador es limitado, de ahí la necesidad de reforzarlos con apoyos autonómicos y municipales.

3. Las Oficinas de Rehabilitación, dependientes de los gobiernos autónomos o de los ayuntamientos, han tenido y tienen un papel decisivo en el impulso de la rehabilitación pública y privada. Se han ido consolidado como órganos especializados en la gestión de las políticas de rehabilitación y han ido ajustando los programas a las necesidades.

4. La incidencia territorial de la rehabilitación ha sido muy desigual,importante en Madrid, Cataluña, País Vasco y Valencia, bastante más limitada en el resto de las comunidades autónomas. Los resultados suelen guardar estreha relación con el esfuerzo de gestión realizado.

5. Las comunidades autónomas y algunos ayuntamientos han abierto líneas de rehabilitación específicas que refuerzan y complementan los



mecanismos estatales. Generalmente han prestado especial atención al patrimonio arquitectónico e histórico, rehabilitación integrada y a dotarse de instrumentos de gestión. Algunos gobiernos autónomos han encontrado dificultades para precisar sus políticas de rehabilitación, ello ha dificultado la consolidación de las iniciativas municipales.

6. Las ayudas estatales resultan, por lo general, operativas en condiciones medias del estado físico del patrimonio, pero son claramente insuficientes en situaciones de deterioro y contextos socioeconómicos de gran fragilidad. Aquí resulta imprescindible la decidida intervención municipal, en base a las Ordenanzas Municipales de Rehabilitación, los Programas Integrados de Rehabilitación o los Convenios - Programas de Actuación Conjunta entre las administraciones estatal, autonómica y municipal.

7. Los ayuntamientos, si realmente quieren impulsar los procesos de recuperación urbana, tienen que definir políticas singularizadas a nivel financiero y de gestión. Las actuaciones municipales en materia de rehabilitación no son proporcionales a la dimensión económico-administrativa de los diversos ayuntamientos, dependiendo de la mayor o menor voluntad política con el problema planteado y de haberse dotado o no de adecuados instrumentos de gestión.

8. La rehabilitación integrada debe incorporar el conjunto de elementos y factores del proceso rehabilitador y configurar mecanismos de gestión, seguimiento y control para ejecutar las acciones previstas. Las Areas de Rehabilitación Integrada se han configurado como intrumentos eficaces de programación y coordinación de las intervenciones en los Centros Históricos.

9. Las Ordenanzas Municipales de Rehabilitación son un instrumento de gran eficacia. El reto está en saber detectar los grupos sociales que se pueden incorporar al proceso rehabilitador por sus propios medios y aquellos otros que, al encontrarse en situación crítica a nivel económico, requieren de ayudas especiales.

10. Para lograr la recuperación integral de los cascos antiguos es necesario coordinar políticas urbanísticas, inversoras, de vivienda, de tráfico y culturales. La rehabilitación debe impregnar a todas las administraciones

inversoras y, en cada ciudad, seleccionar la estrategia más adecuada en función de sus necesidades y problemas.

11. La Ciudad Histórica necesita una rehabilitación permanente y general. La iniciativa pública tiene la responsabilidad de impulsar los procesos rehabilitadores pero no puede asumir, por si sola, especialmente en coyunturas de crisis o de ajuste económico como la actual, los elevados costos financieros que implica.

12. Hay que realizar un importante esfuerzo, económico y de gestión, para que la iniciativa privada se incorpore al proceso rehabilitador y llegue a consolidarse en el principal motor de la misma, especialmente en todo lo relacionado con el patrimonio residencial. El problema de la vivienda continua siendo un aspecto central de la cuestión del centro histórico.

13. Los Programas de Rehabilitación Integrada se configuran como instrumentos específicos de coordinación y gestión de la recuperación de los cascos antiguos. Requieren un esfuerzo inversor importante que debe implicar a las diversas administraciones (comunitaria, central, autonómica, provincial y municipal) y a la iniciativa privada.

14. Existe una excesiva identificación de rehabilitación con la recuperación de la imagen o de las estructuras físicas de los edificios. La perspectiva arquitectónica, por limitada, es insuficiente; la rehabilitación requiere una perspectiva más global que defina y jerarquice objetivos, y que posibilite la coordinación de las diversas administraciones.

El Planeamiento Especial y los Programas de Rehabilitación integrada, para ser eficaces, deben estar asociados a verdaderos "planes estratégicos de recuperación", especialmente en el caso de ciudades pequeñas y medianas donde el "centro histórico" es un importante recurso, cultural y tambien económico, y uno de los pilares fundamentales de su economía, son los casos de Avila, Segovia, Santiago de Compostela, Toledo, Cuenca o Zamora.

d). La dimensión pasiva de las políticas de patrimonio.

1. La adaptación de las políticas de patrimonio a la nueva realidad urbanística y cultural española ha sido bastante lenta. En 1978 se pusieron en marcha los Inventarios de Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico - Artístico, en 1985 se aprueba la Ley de Patrimonio Histórico Español y en los últimos años están tomando cuerpo las leyes de patrimonio de las distintas comunidades autónomas.
2. La legislación de patrimonio, en su dimensión urbanística, tiene fundamentalmente una naturaleza pasiva de tipo preservacionista. En España se vienen declarando "conjuntos históricos" desde 1929 y en la actualidad la cifra se aproxima a los quinientos; siendo este número importante, aún queda un largo camino por recorrer, tanto en las declaraciones como, especialmente, en la formulación de políticas activas de conservación.
3. Las declaraciones (monumentos, conjuntos históricos, sitios históricos, jardines históricos, zonas arqueológicas, etc), siendo importantes desde el punto de vista de la protección, ponen de manifiesto, con frecuencia, la disociación entre planeamiento urbanístico, rehabilitación y políticas de patrimonio. Los efectos de la Ley de Patrimonio de 1985 han sido bastante limitados como demuestra la lentitud en la formulación y aprobación del planeamiento especial.
4. Frecuentemente se tiene cierta sensación, al contemplar situaciones críticas (Lorca, Lugo, Miranda del Castañar, Toro, Madrigal, etc), de estar ante una política, sin duda por la limitación de los recursos disponibles, con una operatividad bastante limitada.
5. Los resultados más favorables se encuentran en el ámbito de intervenciones singulares en monumentos relevantes donde, tanto a nivel estatal como autonómico y, en menor medida, municipal se ha realizado un importante esfuerzo. En este sentido hay que resaltar el importante papel que en algunas ciudades han tenido y están teniendo las Escuelas Taller y las Casas de Oficios.



6. Los problemas existentes demandan superar planteamientos pasivos, formular políticas activas, coordinar las diversas actuaciones y aplicar el sentido del realismo en el momento de elegir las intervenciones.

Planeamiento, rehabilitación y políticas de patrimonio deben complementarse mutuamente en el marco de estrategias de protección y recuperación que, para ser eficaces, deberán estar diferenciadas en función de las características físicas, realidades sociales y posibilidades funcionales de los diferentes conjuntos históricos. La recuperación tiene que ser activa para que tenga garantía de futuro.



2. ALTERNATIVAS DE GESTION PARA EL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE ZAMORA.

Zamora, vieja ciudad histórica, tiene un **Conjunto Histórico-Artístico** que, además de ser el "símbolo" de la ciudad, constituye un conjunto urbanístico singular y un pilar fundamental de la economía urbana. Tal como hemos señalado en el análisis histórico y urbanístico, el Conjunto Histórico, con una población próxima a los 12.000 habitantes, 1.492 establecimientos y del orden de 5.000 puestos de trabajo, conserva buena parte de la "**centralidad funcional**" de la ciudad; ha conocido importantes transformaciones urbanísticas en los últimos años y el "**ciclo de la recuperación del patrimonio histórico**", está teniendo muchas dificultades para consolidarse.

El Conjunto Histórico - Artístico, tanto por amplitud como por diversidad física y funcional, es una realidad muy compleja donde se imbrican lo histórico, lo monumental, lo residencial y la centralidad funcional. El volumen de intervenciones en marcha o previstas aconsejan reflexionar sobre lo realizado y dotarse de instrumentos de gestión capaces de integrar las intervenciones puntuales en el marco de una estrategia global de recuperación, donde estén bien definidos los horizontes de corto, medio y largo plazo.

Zamora, ciudad media (67.000 habitantes), ha vivido importantes cambios urbanísticos y funcionales y en este proceso se ha modificado el papel de su casco antiguo, siendo necesario clarificar su función en el marco de una estructura urbana compleja y diversificada. El Conjunto Histórico es una pieza de la ciudad, sin duda la más importante, cuya pervivencia dependerá, en buena medida, de la capacidad colectiva y de los instrumentos de gestión que permitan mantenerlo activo, conservando funciones diferenciadas en el conjunto de la ciudad.

El Plan Especial del Conjunto Histórico - Artístico, extrayendo conclusiones de experiencias anteriores como las ayudas municipales a la rehabilitación, las intervenciones en edificios singulares, la renovación privada, las acciones en el espacio público, etc., aborda de forma general

la problemática del Casco Antiguo y brinda una oportunidad, quizás la primera en la historia de la ciudad, para poner en marcha una estrategia coordinada, jerarquizada y realista de recuperación del Centro Histórico, necesaria especialmente en los dos primeros recintos y en espacios como Horta, La Lana y riberas del Duero. Esta recuperación, una vez que ya se están produciendo algunas mejoras físicas, debe ser global y equilibrada entre variables arquitectónicas, sociales y funcionales. Por otra parte, en un Casco Antiguo de gran diversidad y heterogeneidad, donde se localizan diversas centralidades urbanas, hay que prestar mucha atención a los aspectos cualitativos y los problemas de la integración de las diversas actuaciones en el conjunto urbano.

En Zamora, tal como ya hemos señalado, la cultura de la rehabilitación está teniendo muchas dificultades para consolidarse, quizás por el fuerte protagonismo de la renovación arquitectónica, sin embargo en fechas recientes parece esbozarse, aunque timidamente, un cierto cambio de tendencia, especialmente en lo referente a una nueva valoración del patrimonio arquitectónico de interés y un cierto avance hacia posturas de conservación activa (parador nacional, hostería, museo provincial, instituto Alfonso Enriquez, etc).

El Plan Especial puede y debe significar la consolidación definitiva de una tendencia y ser el instrumento que posibilite la puesta en marcha de una política urbana y de nuevos mecanismos de financiación (programas de mejora funcional y medioambiental, así como de accesibilidad y movilidad que podrían acogerse a los Fondos FEDER) y gestión que permitan avanzar en el camino de la recuperación integrada del Casco Antiguo. La existencia de programas complementarios, vinculados con la administración autonómica en relación con la comunidad autónoma de Castilla y León o la confederación hidrográfica del Duero, son un valor añadido de los cuales es necesario sacar partido.

El trabajo que aún queda por realizar es, ciertamente, importante, pero contar con un Plan Especial que defina la estrategia a seguir y profile diversas tipologías de actuaciones permite afrontar el futuro con cierto optimismo, si el ayuntamiento adquiere un papel protagonista y se dota de los instrumentos de gestión necesarios. El Plan Especial, por su naturaleza

urbanística, es un instrumento básico para abordar los problemas de la recuperación y recualificación del Conjunto Histórico, pero por si sólo no es suficiente. El Casco Antiguo necesita aunar esfuerzos en diversas direcciones: urbanística, técnica, económica, cultural, funcional, etc, y de compromiso de las diversas administraciones públicas y también de un mayor protagonismo de la iniciativa privada en la recuperación integrada. Para ello es necesario un importante esfuerzo en el terreno de la gestión, algo que debería ir más allá de la tradicional gestión urbanística.

Estamos convencidos que sin un importante esfuerzo de gestión, entre otras razones para sacar adecuado partido de los marcos legales y financieros existentes, la operatividad del Plan Especial quedaría sensiblemente limitada, dado que un mayor control urbanístico y unas medidas de protección más rigurosas, así como una mayor disponibilidad de recursos, no son suficientes para resolver los complejos problemas que el Casco Antiguo de Zamora tiene planteados, especialmente allí donde los problemas son más complejos (Ronda de Feria, La Lana, La Horta, cornisa del Duero, bolsas de deterioro, etc).

La recuperación integrada y el reequilibrio funcional del Casco Antiguo, así como la coordinación de los diversos proyectos, unos en marcha y otros en estudio, requiere un importante esfuerzo gestor por parte de la administración municipal. Impulsar procesos de recuperación cualificadora (eje Alfonso Enríquez - puente medieval - museo provincial - Viriato), amortiguar las tensiones de renovación densificadora, implementar estrategias de reequilibrio y reforzar la centralidad cultural y turística requieren, en el momento de la elección entre las diversas alternativas de gestión posibles, tener presente:

- a) Existencia de una compleja problemática a nivel arquitectónico, urbanístico, de movilidad, social y funcional. Se trata de un centro complejo donde la centralidad funcional se desplaza con rapidez hacia el este.
- b) Necesidad de dotar al Plan Especial de instrumentos de gestión que garanticen la puesta en marcha, el seguimiento y el control de las diversas actuaciones.

c) Aprovechar las enseñanzas de los últimos años, en el terreno de la gestión urbanística y, en menor medida, en el de la rehabilitación y las intervenciones arquitectónicas singulares.

d) Necesidad de un importante esfuerzo inversor en el que participen las diversas administraciones públicas y tambien la iniciativa privada.

e) Posibilidades técnicas y financieras del Ayuntamiento.

f) El Plan Especial ofrece una oportunidad de oro para abordar un plan estratégico de recuperación del Casco Antiguo y de recuperación del patrimonio arquitectónico infrautilizado.

A continuación vamos a esbozar los rasgos básicos de algunas de las alternativas de gestión que se ofrecen, tanto para la coordinación y seguimiento del Plan Especial como para la puesta en marcha de una estrategia de recuperación global del Conjunto Histórico - Artístico que tienen como pilares fundamentales:

* La recualificación del casco histórico y sacar partido a la cornisas del Duero.

* Plena integración en la estructura funcional de la ciudad actual, especialmente de los dos primeros recintos, La Lana y Horta.

* Pervivencia del conjunto histórico como espacio vivo y dinámico de marcado carácter multifuncional.

* Valorar el Conjunto Histórico como un recurso y un patrimonio cultural colectivo cuya conservación y recuperación requiere un compromiso social e institucional.

* Apostar por una estrategia de equilibrio y modernización que propicie la renovación funcional, evite congestión generadora de tensiones funcionales y propicie unas buenas condiciones de movilidad y de medio ambiente.

1. Seguimiento, Coordinación y Control del Plan Especial.

A efectos del mero seguimiento y coordinación del Plan Especial del Conjunto Histórico - Artístico es necesario constituir:

- * Una Comisión de Seguimiento y Control.
- * Una Oficina o Servicio Técnico de Gestión.

a) **La Comisión de Seguimiento y Control.** Tiene por misión asesorar al departamento de urbanismo en materia de planeamiento, ejecución de obras, solicitud de licencias y cuantas cuestiones lo requieran en el ámbito del Plan. Esta Comisión estará constituida por:

- * El concejal responsable de urbanismo.
- * El Director o gerente del departamento o servicio de urbanismo del ayuntamiento .
- * Un representante de Consejería de Educación y Cultura (Dirección de Patrimonio) Junta de Castilla y León.
- * Un representante de la diputación de Zamora.
- * Un Representante de la Oficina Técnica del Plan Especial.
- * Una personalidad relevante en el mundo de la cultura, urbanismo o del arte con especial proyección en temas del patrimonio urbano.

b) **Oficina o Servicio Técnico.** Se trata de un servicio municipal, diferenciado, de apoyo para la consecución de los objetivos del Plan y el funcionamiento de la Comisión de Seguimiento y Control. Será una oficina dependiente del Departamento de Urbanismo y tendrá como funciones las siguientes:

- * Redacción de los informes técnicos de los expedientes de licencias de



obras que se regulan en el Plan Especial.

- * Elaboración o control del planeamiento específico y de detalle que sea necesario redactar.
- * Inspección de obras en el ámbito de su competencia.
- * Gestión de las actuaciones previstas en el Plan Especial.
- * Ejecución técnica de las obras llevadas a cabo por vía sustitutoria y confección de los proyectos para la actuación pública.



2. Consorcio Urbanístico Conjunto Histórico - Artístico de Zamora.

Para la adecuada gestión del Plan Especial y la puesta en marcha de una estrategia de recuperación y recualificación del Conjunto Histórico se plantea la creación del "**Consorcio Urbanístico de la Ciudad Antigua de Zamora**", con personalidad jurídica propia y plena capacidad de actuación según lo establecido por el Reglamento de Gestión Urbanística.

Este Consorcio tendría por finalidades:

- * Coordinar las actuaciones e intervenciones en el ámbito del Plan Especial.
- * Propiciar la concertación entre las diversas administraciones y la iniciativa privada.

* Informar en los supuestos previstos en la normativa del Plan Especial.

Composición:

Estará integrado por entidades y servicios de la administración pública, central, autonómica, provincial y local, así como por entidades de naturaleza privada. Estará presidido por el alcalde de la ciudad o concejal de urbanismo y constituido por una persona física en representación de cada uno de los organismos presentes en el Consorcio.

Para la adecuada gestión del Plan Especial y la puesta en marcha de la recuperación del Conjunto Histórico, el Consorcio se dotará de los siguientes instrumentos técnicos y de gestión:

a) Gestor del Consorcio.

b) Comisión de Seguimiento y Control del Plan Especial (de



composición y finalidades similares a las descritas en la alternativa anterior).

c) Oficina Técnica.

d) Oficina Municipal de Información y Gestión de la Rehabilitación.

Para la realización de las actuaciones previstas en el Plan Especial e impulsar la rehabilitación, tanto pública como privada, el Consorcio podría impulsar:

- * Una Ordenanza Municipal de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios Residenciales con atención prioritaria a los edificios protegidos en el Plan Especial.
- * Los Programa de Rehabilitación Integrada previstos en el Plan Especial.
- * Un Convenio Multiinstitucional de Actuación Conjunta en el Conjunto Histórico. en la línea de los desarrollados en ciudades como Alcoy, Alicante, Salamanca, Alcal de Henares o Santiago de Compostela.

3. Departamento Recuperación del Conjunto Histórico S.A.

Para llevar a cabo la gestión del Plan Especial y poner en marcha un programa de Recuperación y Reequilibrio Funcional del Conjunto Histórico de Zamora se propone, siguiendo el ejemplo de la experiencia de Vitoria, la creación de una Sociedad Anónima, de capital municipal, "**Departamento de Recuperación del Conjunto Histórico de Zamora S.A.**", para lograr unidad de gestión y desarrollar cualquier tipo de actuación municipal en el Conjunto Histórico.

La Junta General de Socios la constituirían el Pleno Municipal y el Consejo de Administración estaría formado por: el alcalde, el secretario y una representación proporcional al número de concejales de los diferentes grupos políticos presentes en el ayuntamiento.

a) Organigrama Organizativo:

* Dirección-Gerencia.

* Secretaría.

* Departamentos:

- . Técnico.
- . Sociocultural.
- . Administrativo.
- . Jurídico.

b) Fines:

* Elevación de la calidad de vida en el Conjunto Histórico y reforzamiento de la función residencial en los dos primeros recintos y barrios populares tradicionales.

* Consolidación de los dos primeros recintos como el Centro Histórico y cultural de la ciudad.

* Recuperación activa del patrimonio arquitectónico, urbanístico, histórico, ambiental y cultural.

* Reequilibrio sociofuncional.

c) Objetivos:

Físicos: conservación de las tipologías edificatorias, mantenimiento de la morfología urbana, mejora de espacios públicos, protección del patrimonio edificado, mejora de la infraestructura urbana y de la imagen del Conjunto Histórico.

Socioeconómicos: propiciar el mantenimiento de la población y mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, controlar los procesos de terciarización e impedir la pérdida de vitalidad funcional, propiciar el reequilibrio funcional, mejorar la accesibilidad, la movilidad y el aparcamiento.

Funcionales: potenciar usos artesanales, turísticos y culturales, especialmente en los dos primeros recintos, y definir con claridad las funciones del Conjunto Histórico en la estructura urbana zamorana. Mejorar los equipamientos, impulsar las inversiones públicas y de la iniciativa privada.

Administrativos: potenciar la gestión municipal, rehabilitar edificios protegidos para usos de carácter social o cultural, fomentar la participación ciudadana, posibilitar la concertación interadministrativa y simplificar las gestiones administrativas.

d) Áreas de Actuación.

Planeamiento y Normativa Urbanística: gestión, seguimiento y control del Plan Especial, programación económica, elaboración de los Programas de Rehabilitación, estudios de detalle, propuestas de intervención, programas de intervención preferente, ayudas económicas a la rehabilitación

(Ordenanza Municipal).

Rehabilitación Integrada: infraestructuras y servicios, rehabilitación de edificios, conservación y restauración, equipamiento sociocultural, conservación de patrimonio Histórico-Artístico, promoción pública de rehabilitación, apoyo a la iniciativa privada en rehabilitación.

Otras Actuaciones: concursos urbanísticos, actuaciones de carácter subsidiario, mejoras de paisaje urbano, tratamiento de espacios públicos, iniciativas culturales, etc.

Las limitaciones financieras y de personal existentes en el ayuntamiento de Zamora, así como la limitada experiencia en el campo de la gestión, entendida esta como el control global de las actuaciones y los procesos de intervención en el Casco Antiguo, permiten pensar que una alternativa realista sería dotarse de cuatro instrumentos para la gestión del Plan Especial y el impulso de la rehabilitación. Estos serían:

- * Oficina o Servicio Técnico del Plan Especial.
- * Comisión de Seguimiento y Control del Plan Especial.
- * Ordenanza Municipal de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios Residenciales Protegidos y de interés ambiental.
- * Servicio Municipal de Información y Gestión de la Rehabilitación.

En suma, el Conjunto Histórico - Artístico de Zamora, centro funcional, centro histórico-cultural e importante espacio residencial, necesita de un importante esfuerzo gestor para coordinar las múltiples iniciativas y proyectos en marcha, así como para lograr controlar los procesos que de no ser regulados o coordinados podrían tener efectos negativos. Esta necesidad es urgente, si realmente se quieren invertir las tendencias y que Zamora pueda volver a sacar partido de un patrimonio histórico, todavía importante, y de la suerte de contar con un recurso medioambiental y paisajístico tan valioso como el río Duero.

Refundido Aprobación Definitiva

Mayo de 2.000.