

MODIFICACIONES PUNTUALES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA. 2022

ESTADO MODIFICADO NORMATIVA (2022)

- ARTÍCULO 46
- ARTÍCULO 64
- ARTÍCULO 84
- ARTÍCULO 87
- ARTÍCULO 94
- ARTÍCULO 99
- ARTÍCULO 100
- ARTÍCULO 111
- ARTÍCULO 113
- ARTÍCULO 132
- ARTÍCULO 133
- ARTÍCULO 136
- ARTÍCULO 141
- ARTÍCULO 153

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN EN LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS

Sección 1ª Fachadas, medianerías y hastiales vistos

Artículo 46. Fachadas protegidas y elementos protegidos de fachada: tratamiento

Las actuaciones sobre las fachadas protegidas deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

1. Los elementos constructivos y materiales se deberán atener a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, utilizando las mejores técnicas disponibles de conservación y respetando las siguientes reglas en cuanto a los materiales a emplear:
 - Ladrillo: se empleará ladrillo de tejar cuando haya de ser ladrillo visto, con características dimensionales y de aparejo y rejuntado ancho según la tradición de Segovia.
 - Tapial y barro: se admite cuando se acredite su preexistencia.
 - Mampostería, sillería y aplacados, estos últimos solo cuando se acredite su preexistencia: se habrán de utilizar piedras naturales (granitos o calizas) y en ningún caso pulimentadas. En los edificios situados en Conjuntos Históricos o entornos de BIC con categoría de Monumento, así como en todos los edificios catalogados con el grado de protección Integral, los aplacados se permiten únicamente cuando se acredite su preexistencia.
 - Mixta: se admite la combinación de las anteriores, según las relaciones de aparejo tradicionales.
 - Fachadas entramadas: Se admite la recuperación de entramados vistos cuando el entramado pertenezca a la edificación preexistente y siempre que el entramado original se construyera visto, circunstancia que deberá acreditarse con un estudio murario.
 - No se admiten sistemas constructivos que alteren la imagen y los valores de la fachada protegida.
2. Se podrá recuperar la composición originaria de huecos, así como los tiradores y solanas cuya preexistencia haya sido acreditada en la MIT, aunque estuvieran ocultos.
3. Se recuperarán los elementos ornamentales originarios valiosos o de interés cuyo valor haya sido acreditado en la MIT, como zócalos, molduras de huecos o impostas, relieves, cerámicas, aleros y cornisas, columnas, escudos, portadas u otros.

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS

CAPÍTULO 3. ORDENANZA DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA INTEGRAL [INT]

Artículo 64. Ordenanza [INT]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas

En los edificios afectados por esta Ordenanza, las actuaciones permitidas y debidas tienen la finalidad de mantener las condiciones de estabilidad, autenticidad e integridad de la edificación, con el fin de prolongar la vida de la estructura física y material del bien, permitiendo su adecuada utilización.

Las actuaciones que impliquen intervenciones en fachadas, cubiertas, elementos arquitectónicos de interés, sótanos, estructuras o elementos de cantería, deberán ejecutarse cumpliendo las condiciones establecidas en el Capítulo 1 del presente Título V de esta Normativa.

1.- Actuaciones permitidas. Se permiten, en todos los niveles, las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones generales:

1º. Restauración, incluyendo la restauración filológica, en su caso. Es obligatoria cuando se disponga de datos suficientes.

2º. Rehabilitación, conservando o recuperando la configuración arquitectónica originaria y sin ejecución de nuevos sótanos ni ampliación de los existentes.

b) Actuaciones parciales:

1º. Conservación.

2º. Consolidación estructural.

3º. Reestructuración parcial interior, excepto en nivel de protección BIC. Deberá llevarse a cabo con las condiciones establecidas en el Artículo 38 de esta Normativa y sin ejecución de nuevos sótanos ni ampliación de los existentes.

4º. Adecuación de fachadas sin apertura de nuevos huecos ni incremento de superficie de los huecos existentes.

5º. Adecuación de cubiertas sin incorporación de buhardillas ni lucernarios.

6º. Acondicionamiento individualizado de locales y pisos, sin alteración de elementos valiosos.

7º. Modernización de instalaciones, sin alteración de elementos estructurales, ni afección a fachadas, cubiertas u otros.

Se permite la instalación de ascensores necesarios para cumplir con la accesibilidad obligatoria. La propuesta podrá modificar la estructura e incluso prever la colocación del ascensor en patios, siempre que en la MIT se acredite que no altera ningún elemento de valor del edificio. En el nivel de protección BIC deberá obtenerse informe favorable del Órgano de Protección del Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León.

c) La Memoria de Idoneidad Técnica podrá justificar la flexibilización del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad cuando entren en conflicto manifiesto con el mantenimiento de los elementos valiosos identificados en el inmueble, siempre que se mantenga el uso y la actividad del edificio y no se menoscaben las condiciones de habitabilidad, salubridad o seguridad preexistentes.

d) Solo se autorizarán frentes de escaparates y accesos directos a locales desde vía pública cuando formaran parte del edificio originario, o se adapten a huecos originarios, sin alterar su composición.

2. Actuaciones debidas:

Para realizar cualquier actuación general en un edificio con protección integral es obligatorio llevar a cabo las siguientes intervenciones:

a) Restitución de las características originarias cuando hubiesen sido alteradas, sin modificar la estructura arquitectónica originaria que se conserve ni sus elementos espaciales esenciales, debiéndose eliminar los cuerpos edificatorios y elementos disconformes, degradantes o fuera de ordenación, que desvirtúen la unidad arquitectónica originaria o perjudiquen la integridad y autenticidad del bien.

La reparación y restauración de elementos valiosos y de interés identificados en la Ficha de Catálogo y los que aparezcan, así como la modernización de las instalaciones, sin alteración de elementos estructurales, ni afección a fachadas, cubiertas u otros, son requisitos necesarios para la autorización de las operaciones de conservación integral.

Además, deberán mantenerse, restaurarse, reponerse o reconfigurarse los elementos constructivos y ornamentales originarios cuando se disponga de datos suficientes, diferenciando las nuevas actuaciones respecto a lo original.

b) Adecuación de las fachadas y elementos exteriores, sin apertura de nuevos huecos ni incremento de la superficie de los existentes, incluyendo la reposición de la fachada a su estado original.

Esta intervención incluye, en su caso, la retirada y soterramiento o ubicación en el interior de la edificación del cableado y de las instalaciones que no sea obligatorio que discurren o se ubiquen en la fachada. La retirada de cables o instalaciones indicada, también deberá realizarse en caso de actuaciones parciales en las fachadas de los edificios.

c) Adecuación de cubiertas, sin incorporación de casetones, buhardillas ni lucernarios.

3. Actuaciones prohibidas:

En general, aquellas que modifiquen los elementos de diseño originario del edificio o que alteren la estratigrafía de las diferentes épocas. En concreto, no son autorizables en este grado de protección, en ninguno de los niveles:

- a) Derribo y desmontado. Solo se permitirá, excepcionalmente, en caso de necesidad urgente de seguridad, en las condiciones señaladas en el Artículo 88.4 del RPPCCyL, garantizando la supervivencia de elementos valiosos que pudieran existir.
- b) Ampliaciones y adiciones.
- c) Reestructuraciones generales.
- d) En caso de tratarse del nivel de protección BIC, además, se prohíben las reestructuraciones interiores parciales y la ejecución de nuevos sótanos o la ampliación de los existentes.
- e) Reconstrucciones totales o parciales. Solo se permitirá excepcionalmente la reconstrucción de volumetrías y elementos característicos arquitectónicos que estén debidamente documentados, pero con exigencia de diferenciación de la nueva edificación en cuanto a diseño y materiales.
- f) Las que sobrepasen los condicionantes establecidos en el apartado de actuaciones permitidas.

TÍTULO VI. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN NO CATALOGADA

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DE IMPLANTACIÓN TIPOLOGICA DE LA EDIFICACIÓN [NET]

Sección 2ª. Fachadas

Artículo 84. Características de los huecos de fachadas

1. En Grados 1º y 2º, los huecos de fachadas cumplirán las normas de composición siguientes:

a) Exceptuando los huecos de planta baja, entre los que se incluyen los de acceso a garajes, y los de las plantas inferiores a baja, los huecos de fachada se ajustarán a las siguientes reglas:

- Se situarán centrados sobre los ejes verticales de composición.
- Serán rectangulares, con proporción vertical/horizontal (V/H) entre 2,50 y 1,20, con dimensiones de anchura de:
 - Grado 1º entre 0,60 m y 1,30 m
 - Grado 2º entre 0,80 m y 1,50 m
- El número de formatos de huecos en el conjunto de cada fachada, exceptuando los huecos de planta baja y de plantas inferiores a la baja, no será superior a dos cuando la fachada tenga una longitud inferior a 6 metros y a tres en el resto de los casos.
- La separación entre huecos se efectuará mediante machones o pilastras de fábrica con ancho mínimo de:
 - Grado 1º: 40 cm.
 - Grado 2º: 50 cm.
- La distancia vertical desde el dintel de la fila superior de huecos y el alero será menor o igual a 1,10 metros.
- Se permite el rasgado del hueco hasta la cota del solado en formación de ventanas con balcones o paños acristalados. La diferencia de cota entre el suelo o el antepecho del hueco y una altura mínima de 0,90 metros se debe cubrir con elementos de rejería.

b) En las esquinas y en los cambios de dirección de la fachada con ángulo no superior a 150º, dentro de una misma edificación y parcela, la composición de huecos será libre en una longitud de 1,40 metros en Grado 1º y de 1,60 metros en Grado 2º a cada lado de la esquina o del vértice del ángulo, prefiriéndose los ángulos abiertos compuestos, incluyendo la posibilidad de realizar vuelos por encima de los 3,50 m desde la rasante de la acera.

En Grado 1º, los miradores de esquina o los huecos de esquina no tendrán en ningún caso una anchura superior a 1,40 m. en cada lado de la fachada, debiéndose respetar el resto de reglas de composición del presente artículo.

c) Los huecos de planta baja cumplirán las siguientes reglas:

- Seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores. En Grado 2º se permiten huecos intercalados entre ejes.

- Excepto en las fachadas a las calles Infanta Isabel, Juan Bravo, Cervantes y San Francisco, los huecos de planta baja tendrán forma rectangular vertical y su anchura no podrá rebasar 2,00 m en Grado 1º y de 2,50 m en Grado 2º, salvo los huecos de acceso a garajes, que tendrán una anchura máxima de 3,50 m.

En las fachadas a las calles Infanta Isabel, Juan Bravo, Cervantes y San Francisco, los huecos de planta baja se adecuarán a las características formales y constructivas de propio edificio y a las del entorno.

- La separación entre huecos se efectuará mediante machones o pilastras de fábrica con un ancho mínimo de 40 cm.

- La separación con las fachadas contiguas se efectuará mediante machones o pilastras de fábrica con un ancho mínimo de 60 cm.

- Los dinteles de todos los huecos se situarán en una misma línea horizontal y, preferentemente, enrasada con dintel de puerta principal del edificio.

- Los planos de escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación oficial.

El proyecto del edificio definirá los huecos de locales, que serán vinculantes para las posteriores adaptaciones de local, salvo en el tratamiento interior del hueco, que podrá ser de puerta, escaparate totalmente acristalado o escaparate con zócalo.

d) Los huecos de plantas inferiores a la baja, en su caso, se situarán centrados en los ejes de composición, podrán tener proporción horizontal y su anchura en cada eje no será superior a la de los huecos de plantas superiores a la baja del mismo eje de composición.

e) En edificios con altura sobre rasante superior a dos plantas, se puede, solo para la última planta, evocar el tirador tradicional a través de la composición de huecos, para lo cual se permite la realización de uno o varios huecos corridos horizontales a lo largo de todo el frente (diferentes de los huecos del resto de pisos), con antepecho macizo de altura máxima 1 m y, en su caso, con ubicación de soportes adecuados al ritmo de la modulación de fachada. A ambos lados de la fachada, también en esta planta, se han de construir sendos machones de, al menos 60 cm, en la colindancia lateral con otras fincas. En este caso, la carpintería se colocará a haces interiores o remetida en toda la longitud del tirador hacia la planta formando una terraza de 70 cm de anchura mínima.

Se ha de mantener uniforme la cornisa/alero y se dispondrán pilastras o soportes en el mismo plano de fachada, que seguirán la modulación general de la fachada. Se verificarán también para esta planta las condiciones de los huecos expresadas en este mismo artículo.

2. En Grado 3º, los huecos de plantas superiores a la baja serán de proporción vertical.

TÍTULO VI. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN NO CATALOGADA

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DE IMPLANTACIÓN TIPOLOGICA DE LA EDIFICACIÓN [NET]

Sección 2ª. Fachadas

Artículo 87. Acabados y colores de fachada

1. En intervenciones de implantación tipológica, se admiten los siguientes acabados de fachadas:

- Revocos y esgrafiados, previa definición detallada de los motivos ornamentales y de la coloración que se aplicará.
- Piedra natural vista en sillería o en aplacados imitando sillería, solo en granito o piedra caliza similar en textura y coloración a la de los edificios históricos, o en tonos arenosos. Se prohíben acabados pulidos. Los zócalos de piedra solo se admiten fuera de Conjuntos Históricos y Entornos de BIC. La utilización de cualquier otro material pétreo en fachada deberá ser debidamente motivada, con la aportación de muestras y simulaciones que acrediten que no se producirá impacto visual.
- Ladrillo visto, admitido de forma excepcional siempre que sea ladrillo de tejar, debiendo ser motivada su colocación y con la aportación de muestras y simulaciones que acrediten que no se producirá impacto visual.

Se prohíben otros acabados diferentes a los señalados, salvo en los elementos puntuales que se señalan a continuación.

- Se autorizan recercados de huecos en revoco o esgrafiado y en piedra maciza, en colores que estén dentro de la misma gama que la fachada. Los recercados de ladrillo solo se admiten cuando existieran en el edificio. Se prohíben recercados de huecos con prefabricados en GRC, plásticos o similares
- Se admiten elementos metálicos en acero cortén u otros, lacados o tratados en colores oscuros, en elementos puntuales como recercado de huecos por la cara perpendicular a fachada, zócalos o aleros.

En todos los acabados se podrán exigir muestras previas, con comunicación al Ayuntamiento.

2. Los colores permitidos son las gamas pardas, tierras y ocre o blanco crudo, así como otros colores cálidos en tonos pastel o madera.

Se admiten tonalidades azuladas, verdosas o grisáceas claras, siempre que se acredite su preexistencia y sea coherente con la composición de la fachada y con las coloraciones dominantes en la escena inmediata. El Proyecto deberá precisar el color o colores propuestos según carta de colores codificada.

3. Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas en que se insertan. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada.

TÍTULO VI. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN NO CATALOGADA

CAPÍTULO 3. ORDENANZA DE IMPLANTACIÓN GENÉRICA DE LA EDIFICACIÓN [NEG]

Artículo 94. Ordenanza [NEG]: Regulación de la edificación

1. La Nueva Edificación Genérica se regula, en el Plano de *Ordenanzas y Protección de la Edificación*, a través de un código de edificación que se refleja sobre las manzanas o parcelas en las que es de aplicación. El código se compone de cifras y letras, separadas por punto y guion y dispuestas de la siguiente manera:

- a) Código de Ordenanza PEAHIS: “NEG”.
- b) Código de Grado de aplicación de la Ordenanza: En número cardinal se expresa el grado de aplicación de la Ordenanza, en función de las diferentes características de los ámbitos en los que es de aplicación.
- c) Código de altura de edificación: En número romano se expresa el número de plantas, incluida la baja, que se permiten. Por ejemplo, “IV” significa PB+3.

Ejemplo de código es el siguiente: “NEG.1-IV”

2. La edificación que, en su caso, se realice sobre parcelas afectadas por la Ordenanza de Implantación Genérica ha de cumplir las siguientes condiciones:

a) Ocupación de la parcela y espacios libres. Según los fondos edificables permitidos, que se reflejan en el Plano PO.03.1 de *Ordenanzas y Protección de la Edificación* de alguna de las siguientes formas:

- 1º. Mediante acotado cuando la edificación no ocupa todo el fondo de parcela, el fondo edificable permitido no coincide con el existente y no existen referencias en fondos de edificios catalogados colindantes que permitan situar el fondo edificable.
- 2º. Haciendo coincidir el fondo edificable permitido con el existente en la parcela.
- 3º. Haciendo coincidir el fondo edificable permitido con el existente en algún edificio catalogado colindante.

En el caso de implantación genérica de la edificación en Áreas de Ordenación Específica cuya ordenación detallada deba completarse o establecerse mediante la redacción de un Estudio de Detalle, la edificación deberá situarse sobre el “Área de Movimiento de la Edificación” definida en la Ficha correspondiente, respetando las rasantes, así como los parámetros de altura máxima y edificabilidad reflejados en la misma Ficha.

b) Alturas:

- 1º. La altura se regula por número de plantas, dentro del código para cada ámbito dado en el Plano de *Ordenanzas y Protección de la Edificación*, así como por distancia vertical

en los alzados esquemáticos que se adjuntan en el Anexo 6 de la presente Normativa, de acuerdo con lo expuesto en el Artículo 76.1 de esta Normativa.

2º. La distancia vertical se establece de una de las siguientes formas:

- Mediante cota en metros.
- Haciendo coincidir la distancia vertical permitida con la altura de la edificación existente a sustituir, en cuyo caso la altura se acota con la letra E, correspondiente a la actualmente existente.

3º. Solo en los edificios cuyos alzados esquemáticos no se regulan en el mismo Anexo, la altura en metros correspondiente a cada número de plantas será la siguiente:

PB	4,50 m
PB+1	6,60 m
PB+2	10,50 m
PB+3	13,50 m
PB+4	16,50 m
PB+5	19,25 m

c) Fondo máximo: Se representa, en el Plano PO.03.1 de *Ordenanzas y Protección de la Edificación*, mediante cota o mediante referencia con edificios colindantes catalogados.

d) Fachadas exteriores, interiores y medianerías:

1º. En Grado 1º, las fachadas serán planas, formalizadas a partir de ejes verticales de composición, no permitiéndose retranqueos parciales, cuerpos volados cerrados, terrazas rehundidas ni el vuelo de una planta sobre la otra. Como excepcionalidad, en las fachadas que den a espacios libres privados que no sean visibles desde la vía pública, se admiten las terrazas rehundidas para tendederos y cocinas, no admitiéndose voladizos o cuerpos volados cerrados a dichos patios. Estas terrazas se cerrarán con elementos de mínimo impacto visual como celosías metálicas esmaltadas en tonos claros, celosías de madera u otros similares.

El macizo predominará sobre el hueco. Los huecos de plantas superiores a la baja tendrán proporción vertical, con ancho no superior a 1,30 m, y la distancia mínima entre huecos será de 40 cm. Los huecos de planta baja tendrán forma rectangular vertical y su anchura no podrá rebasar 2,00 m, salvo los huecos de acceso a garajes, que tendrán una anchura máxima de 3,50 m que podrá aumentarse, de forma justificada, en calles que no permitan un radio de giro suficiente. Los huecos de plantas inferiores a la baja, cuando se proyecten, se situarán centrados en los ejes de composición, podrán tener proporción horizontal y su anchura no será superior a la de los huecos de plantas superiores a la baja de la misma fachada. Se permiten vuelos para formación de balcones con vuelo máximo de 50 cm y canto máximo de 12 cm.

2º. En Grado 2º, la composición de fachadas será libre, con huecos de proporción vertical. Se permiten balcones en todas las fachadas y cuerpos volados cerrados en fachadas a vía pública, con un vuelo máximo de 50 cm y con separación mínima de 60 cm de las fincas colindantes.

3º. En Grado 3º, las fachadas se ordenarán a partir de la modulación definida por los pilares de los soportales o pilastras, con huecos de proporción vertical.

4º. En todos los Grados, las carpinterías exteriores se ajustarán a lo establecido en el Artículo 85 de esta Normativa para la Ordenanza NET, admitiéndose además celosías o paneles correderos exteriores, para el oscurecimiento de piezas habitables.

5º. En todos los Grados, los paramentos al descubierto, sean medianeros o no, deberán tratarse de forma que sus características compositivas sean iguales a los de las fachadas del edificio. Los zócalos solo se admiten de piedra natural o de hormigón visto.

e) Acabados y colores de fachada:

1º. En Grado 1º se permiten los acabados y colores de fachadas señalados para la Ordenanza NET.

2º. En Grado 2º, además de permitirse los acabados y colores señalados para la Ordenanza NET, se pueden utilizar los siguientes materiales y acabados:

- hormigón visto, blanco o coloreado en tonos ocreos o arenas.
- muros cortina y fachadas de paneles, de celosías, etc.
- placas cerámicas en cualquiera de las soluciones industrializadas, para fachadas ventiladas.

3º. En Grado 3º solo se admiten como materiales de acabado de fachada el revoco esgrafiado, la piedra natural y artificial y el ladrillo cara vista.

Los pilares de los soportales y las pilastras de fachada serán de granito, con ancho de 50 cm. Los zócalos, impostas u otros elementos serán también de granito, así como el dintel de los soportales, que tendrá una altura de 90 cm.

f) Cubierta: La cubierta será inclinada, con faldones planos, no permitiéndose cubiertas quebradas ni amansardadas. Los faldones de cubierta deberán tener una pendiente continua y uniforme comprendida entre el 25% y el 50% desde el borde del alero, o, en su ausencia, desde su lima inferior. Si el edificio fuese colindante a un edificio catalogado con cubierta inclinada, se estudiará la cubierta de dicho edificio en cuanto a sus elementos y disposición, debiendo evitarse que la nueva cubierta que se ejecute sobresalga de forma desmesurada sobre la del edificio catalogado o viceversa, debiéndose realizar un proyecto adaptativo que integre su solución con la existente y protegida.

Se permiten cubiertas planas de manera puntual para albergar instalaciones en faldones no visibles desde vía pública, con la superficie mínima imprescindible para la ubicación de las instalaciones necesarias para mejorar la eficiencia energética del edificio. Deberán situarse a una distancia superior a 1 m del alero.

En lo relativo al material de cobertura, en Grado 1º se deben aplicar las mismas condiciones que las establecidas para la Ordenanza NET. En Grados 2º y 3º se pueden aplicar esas mismas

condiciones, admitiéndose también la teja cerámica romana o plana o mixta. Se prohíbe cualquier otro material distinto a los citados.

En Grados 1º y 3º solo se permite la emergencia de casetones de ascensor para la incorporación de ascensores en edificios existentes, cuando resulte imprescindible para la accesibilidad del edificio, con las condiciones establecidas en el Artículo 98 de esta Normativa.

En Grado 2º se permite la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta con las características expuestas para el Grado 1º.

Las cornisas y aleros podrán sobresalir 0,50 metros sobre la fachada.

Las buhardillas deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

1º. En Grado 1º se admite una buhardilla cada tres ejes de modulación de fachada o fracción, con laterales ciegos, anchura máxima de 1,25 m entre caras externas de sus paramentos laterales verticales, cerramiento retranqueado un mínimo de 80 cm respecto a fachada y cumbrera que no supere la altura de la cumbrera del faldón en el que se sitúa. Se admite un lucernario cada dos ejes de modulación de fachada o fracción, con dimensiones máximas de 80x60 cm.

2º. En Grado 2º no se admiten buhardillas y se admiten lucernarios, sobre los ejes de huecos de la última planta, con un límite del 12 % de la superficie de cada faldón.

3º. En Grado 3º se admiten buhardillas de 1,25 m de anchura máxima entre caras externas de sus paramentos laterales verticales, laterales ciegos, cerramiento retranqueado un mínimo de 80 cm respecto a la fachada y cumbrera que no supera la altura de la cumbrera del faldón en el que se sitúa. Se admiten lucernarios sobre los ejes de modulación, con un límite del 12 % de la superficie de cada faldón.

g) Sótanos:

1º. En la ordenanza de implantación genérica se admite la realización de sótanos en la parte ocupada por los edificios, hasta un número máximo de cuatro plantas de sótano con las limitaciones arqueológicas que resulten procedentes, según lo expuesto en el Artículo 76 de esta Normativa.

2º. Para la autorización de los garajes-aparcamientos de rotación, se justificará ante el Ayuntamiento el interés urbanístico de la actuación. En su caso el Ayuntamiento podrá conceder la autorización para esa finalidad señalando la cuantía de superficie, modalidades de uso y otras.

3º. En los espacios libres de las parcelas, se estará a lo dispuesto en el Título VIII de esta Normativa.

h) Instalaciones exteriores a la edificación con incidencia en el paisaje urbano [IIPU]: Se realizarán de acuerdo al Título VII del presente Plan Especial.

TÍTULO VII. INSTALACIONES EXTERIORES A LA EDIFICACIÓN CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE URBANO [IIPU]

Artículo 99. Chimeneas y shunt de ventilación

1. Los proyectos concederán especial atención a la posición y diseño de estos elementos. En caso de instalación de nuevas chimeneas se seguirán los siguientes criterios:

a) Se situarán preferentemente en faldones interiores, y en todo caso en proximidad a la cumbre, separándose del alero una distancia mínima de 1,50 m, y sobresaliendo por encima de la cumbre el mínimo exigible por normativa técnica.

b) Se dispondrá el número mínimo imprescindible y se admiten solo agrupados en grupos de dos como máximo, para evitar un excesivo volumen. La dimensión máxima en planta será de 1,40 m x 0,70 m, ya sean colocados de manera individual o agrupados.

c) En Conjuntos Históricos, entornos de BIC y zonas afectadas por Vistas Protegidas, solo se permitirá su ejecución en fábrica, con revestimiento de revoco o esgrafiado, en el mismo color que las fachadas del inmueble. También podrá realizarse en ladrillo visto de tejar, en chapado de piedra o en fábrica de mampostería o sillería de piedra. Se prohíben las imitaciones de elementos históricos. Además, se rematarán con elementos de aireación de mínima presencia realizados, por ejemplo, con teja árabe, no permitiéndose las soluciones prefabricadas de hormigón, o los remates cónicos metálicos.

d) Únicamente se permite su ejecución con elementos metálicos esmaltados, acero mate, acero inoxidable u otros acabados metálicos, en edificios incluidos en la Ordenanza NEG.

2. Los usos que estén condicionados a la disposición de chimeneas en cubierta no serán autorizados cuando, por las características del edificio, por su posición, perfil urbano u otras características, no se puedan construir cumpliendo las condiciones establecidas en este artículo.

3. Se permite la ventilación de baños y aseos a través de la cubierta mediante pequeñas beatas a un agua con cobertura de teja igual a la de la cubierta y dimensión máxima de 3x2 tejas y 40 cm de altura.

TÍTULO VII. INSTALACIONES EXTERIORES A LA EDIFICACIÓN CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE URBANO [IIPU]

Artículo 100. Antenas y otras instalaciones de cubierta

1. Antenas de telecomunicaciones y de emisión de radio y televisión.

a) Las antenas se ajustarán a la legislación vigente en materia de telecomunicaciones y sanitaria que corresponda, debiendo justificarse, en la documentación técnica que las proyecte o prevea, que se verificará el cumplimiento de las condiciones sanitarias impuestas por la legislación. Solo se podrán situar en la cubierta de las edificaciones, preferentemente en faldones interiores y solo en los exteriores cuando ello no fuera posible, o en el interior de torres de la edificación.

b) Su diseño será sobrio, discreto y unitario, imitando postes o chimeneas verticales. Se realizarán como un prisma macizo de base cuadrada de proporción vertical y de 100 cm de lado, limpio y uniforme, no pudiendo aparecer externamente elementos sobrepuestos ni otras instalaciones. Se pintarán en colores oscuros en gamas azules, verdes o tierras, en colores RAL 5028 a 6010, 7005 a 7028 y 8002 a 8022, estando prohibidos expresamente el blanco, los rojos, amarillos, naranjas y violetas. En ninguna de las gamas se permiten los colores brillantes y luminosos, siendo la finalidad de la pintura la minimización del impacto visual.

c) No obstante lo anterior, si sus dimensiones y funciones lo permiten, deberán ocultarse en tubos u otros elementos que se integren mejor en la silueta paisajística de los conjuntos históricos y con los acabados descritos para las chimeneas en este capítulo de la Normativa.

d) Su altura máxima dependerá de su posición. Los documentos técnicos que las proyecten o prevean incluirán gráficos con planta y secciones, así como simulaciones visuales y muestras de color, justificando la idoneidad de la solución. En cualquier caso, la limitación de la altura queda supeditada a la prioridad de que el servicio se ofrezca con la calidad necesaria.

e) Cuando existan canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones y no se acrediten circunstancias de imposibilidad técnica o económica, o cuando se trate de edificaciones del patrimonio cultural catalogadas con los grados de protección integral o estructural, no se podrán desarrollar por fachada las instalaciones auxiliares de las antenas como cables, equipos de refrigeración y aparamenta. Sus equipos auxiliares se ubicarán en el interior de los edificios, en dependencias habilitadas para ello, en cualquier planta de la edificación en que se ubiquen, preferentemente en el vacío bajo cubierta o en sótanos.

2. Antenas de recepción de televisión, radio, antenas parabólicas, de servicio a las comunidades de propietarios o propietarios de los inmuebles:

a) Se ajustarán a sus respectivas normativas.

b) Se habrán de ubicar en la cubierta de las edificaciones, no deberán resultar visibles desde las vías públicas o entorno público de las mismas y solo se instalará una antena de cada tipo por edificio, cuando los factores técnicos así lo permitan.

c) Se pintarán en colores oscuros en gamas azules, verdes o tierras, en colores RAL 5028 a 6010, 7005 a 7028 y 8002 a 8022, estando prohibidos expresamente el blanco, los rojos, amarillos, naranjas y violetas. En ninguna de las gamas se permiten los colores brillantes y luminosos, siendo la finalidad de la pintura la minimización de su impacto visual.

d) En ningún caso se desarrollarán por fachada las instalaciones auxiliares de las antenas, como cables u otros.

3. Paneles solares.

a) Se prohíbe la colocación de paneles solares en las cubiertas de los edificios catalogados con grado de protección INT y de los edificios que forman parte de los Conjuntos Históricos declarados y de los entornos de BIC. En el caso del Conjunto Histórico de las Vistas Panorámicas, la prohibición afecta tanto a las cubiertas como a los espacios libres visibles desde los puntos de referencia señalados en el Decreto de 12 de julio de 1941 e incluidos en la Zona A delimitada en el Plano PI.02.4 de *BIC con Categoría de Conjuntos Histórico. Ámbito propuesto Conjunto Histórico Parcial Vistas panorámicas desde Segovia*. En el caso del Paraje Pintoresco, la prohibición afecta, tanto a las cubiertas de los edificios como a los espacios libres de parcela.

b) En el resto del ámbito de este Plan Especial, la colocación de paneles solares se realizará siempre en localizaciones no visibles desde las vías públicas incluidas en el ámbito del PEAHIS, con las siguientes condiciones:

1º. Se recomiendan los acabados en mate, en tonos oscuros, preferiblemente de las gamas de pardos y rojizos de las tejas. Se sobrepondrán al faldón de cubierta con su misma pendiente, no pudiendo ubicarse separados al mismo.

2º. En ningún caso se desarrollarán por fachada las instalaciones auxiliares de los paneles.

4. Torres de refrigeración

a) Las torres de refrigeración que, por sus características, hayan de ubicarse en la cubierta de las edificaciones, se localizarán en el espacio bajo cubierta de las mismas, debiendo habilitarse bajo los faldones de cubierta los espacios necesarios.

b) A estos efectos, se podrán abrir en paramentos verticales no visibles desde vía pública huecos que se deberán cubrir con celosía metálica pintada en los tonos RAL del punto anterior.

c) Se permite también la realización de chimeneas en los términos de lo dispuesto en el Artículo 99 de esta Normativa. En ningún caso se desarrollarán por fachada las instalaciones auxiliares.

TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Artículo 111. Tratamiento de los espacios libres privados

1. Actuaciones permitidas. Se permiten las siguientes actuaciones, con las limitaciones arqueológicas que resulten procedentes de acuerdo con el Título XIV de esta Normativa:

a) Actuaciones generales:

1º. Restauración ambiental, entendida como la reposición de los usos característicos que detentaban las parcelas a través de operaciones de recuperación del suelo, de la vegetación y de los elementos caracterizadores de dichos usos.

2º. Rehabilitación ambiental, entendida como la recuperación del ambiente y la mejora de las condiciones ambientales de las parcelas, incluyendo las operaciones de plantación arbórea.

3º. Restauración y rehabilitación de elementos arquitectónicos valiosos existentes en el espacio libre.

4º. Rehabilitación de construcciones auxiliares existentes amparadas por licencia urbanística en suelo calificado como espacio libre, sin incrementar su superficie en ningún caso y siempre que se destinen a instalaciones que mejoren la eficiencia energética del edificio y/o a la guarda de herramientas destinadas al mantenimiento del espacio libre. Los acabados exteriores de las construcciones que se rehabiliten deberán adecuarse a los correspondientes a la ordenanza de aplicación al edificio principal de cada parcela.

Las construcciones que no se rehabiliten por no haberse ejecutado al amparo de licencia urbanística o por no destinarse a los usos permitidos en el párrafo anterior, quedarán en situación de disconformidad con el planeamiento y deberán ser demolidas cuando se lleve a cabo una actuación general en el inmueble.

b) Actuaciones parciales:

1º. Conservación y pequeñas reparaciones, dentro del mantenimiento ambiental ordinario de los usos que, como espacio libre, detentan las parcelas.

2º. Modernización de instalaciones, sin alterar el carácter de espacio libre. Solo en el caso de instalación de ascensores en edificios existentes, cuando se justifique la imposibilidad de ubicarlos en el interior del edificio, se permite la ejecución de la construcción que resulte necesaria en el espacio libre, manteniendo en todo caso los elementos de valor existentes.

3º. Actuaciones ordinarias sobre vallados y otros elementos existentes que resulten necesarias. No deben alterar las características valiosas de arquitecturas tradicionales como mamposterías, esgrafiados, revocos, carpinterías tradicionales de madera, etc.

4º. Plantaciones nuevas, que cumplan los criterios de mínimo mantenimiento, correcta integración y utilización de especies autóctonas, de especies ya existentes o de especies compatibles con las condiciones específicas de los espacios afectados y su entorno.

5º. Se permite, con carácter ocasional, la colocación del mobiliario necesario para la celebración de eventos y actividades culturales, garantizando en todo caso la protección del bien.

2. Actuaciones debidas: Para realizar cualquier operación de conservación integral-ambiental es obligatorio realizar las siguientes intervenciones:

1º. Restituir las características originarias de valor cuando hubiesen sido alteradas, sin modificar la estructura natural o paisajística originaria ni sus elementos espaciales esenciales, debiendo eliminarse los cuerpos edificatorios y elementos dañosos, degradantes, disconformes o fuera de ordenación, que desvirtúan el ambiente y carácter que incorporan estos espacios al tejido urbano.

2º. Acondicionar los terrenos para que puedan sostener las plantaciones que se propongan.

3º. Acondicionar los elementos de funcionamiento como albercas, canales de riego, tapias u otros.

4º. Proteger debidamente los árboles singulares que existan en los mismos, según lo establecido en el Artículo 127 de esta Normativa.

5º. Los espacios libres privados se deben mantener por sus propietarios en condiciones adecuadas de conservación, ornato y salubridad, incluyendo el adecuado tratamiento vegetal de los mismos.

6º. En entornos de BIC, Conjuntos Históricos, incluido el Conjunto Parcial de Vistas Protegidas en las Zonas A y B delimitadas en el Plano PI 02.4, y Paraje Pintoresco, cualquier actuación sobre un espacio libre privado en el que exista y se mantenga una piscina con el tradicional color azul deberá incluir un tratamiento que garantice una coloración integrada del vaso de la piscina y evite cualquier impacto visual.

3. Actuaciones prohibidas: En general, aquellas que modifiquen la estructura del paisaje urbano o las características que se protegen y, especialmente, las que no garanticen la conservación del suelo como tal, que deterioren la capa de tierra vegetal o que alteren el aspecto original de los espacios libres o la imagen cuidada que deben ofrecer en todo momento.

No son autorizables en los espacios libres las actuaciones siguientes:

- a) Ningún tipo de edificación, construcción o instalación que no esté expresamente permitida en este Artículo o en los artículos siguientes de esta Normativa para cada categoría.
- b) El acopio de materiales o el almacenaje de cualquier tipo.
- c) Las quemaduras de vegetación.

TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Artículo 113. Protección específica de los espacios libres privados ordinarios [VO]

1. Se prohíbe el vaciado completo y la edificación, construcción e instalaciones sobre rasante, salvo elementos ornamentales ligeros propios de estos espacios como fuentes ornamentales y pérgolas ligeras abiertas en todos sus lados.

En Entornos de BIC y en Conjuntos Históricos, incluido el Parcial de Vistas Protegidas en las Zonas A y B delimitadas en el Plano PI 02.4 de *BIC con categoría de Conjunto Histórico. Ámbito propuesto Conjunto Histórico Parcial Vistas Panorámicas desde Segovia*, se prohíben las piscinas.

En el resto del ámbito del Plan Especial se permiten piscinas cuya superficie no podrá superar el 20% de la superficie total del espacio libre [VO]. En el Paraje Pintoresco, las piscinas permitidas deberán tener un tratamiento que garantice una coloración integrada del vaso y evite cualquier impacto visual, quedando expresamente prohibido el color azul.

2. Se permite la construcción de garajes-aparcamientos y cuartos de instalaciones bajo la rasante, en las siguientes condiciones:

- a) Cuando el espacio libre disponga de, al menos, 400 m² y la superficie construida bajo la rasante no supere el 20% de la superficie del espacio [VO], pudiéndose incorporar o conectar esta superficie al sótano de la edificación si fueran colindantes. Para permitir la plantación y el crecimiento de las especies vegetales, sobre el nuevo forjado deberá disponerse una capa de terreno con espesor mínimo de 80 cm, excepto en una franja de 2 metros de anchura máxima, colindante con la edificación permitida en la parcela, que podrá pavimentarse.
- b) En parcelas con fachadas a dos calles, cuando la diferencia de nivel entre la rasante de la calle a la que está alineada la edificación y la rasante de la calle a la que está alineado el cerramiento del espacio libre [VO] sea superior a 3 metros, se admitirá la realización de un nivel de sótano respecto a la rasante superior en el espacio libre siempre que sobre el nuevo forjado se disponga una capa de terreno con espesor mínimo de 80 cm, para permitir la plantación y crecimiento de las especies vegetales.

3. En cualquier caso, la ocupación total de las piscinas permitidas en el apartado 1 de este artículo más las construcciones bajo rasante permitidas en el apartado 2, no podrá superar el 25% de la superficie del espacio libre.

4. Se permite el mantenimiento de las construcciones existentes y situadas bajo los espacios libres privados ordinarios [VO] y que cuenten con licencia de obra en la fecha de aprobación de este Plan Especial, para su destino a los usos compatibles con el característico de la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de ceder al Ayuntamiento el 10% del incremento de aprovechamiento que implique el cambio de uso, en su caso. Ninguna actuación sobre los mismos podrá disminuir el espesor de la capa de tierra vegetal existente ni su calidad.

Cuando la ocupación de subsuelo de las construcciones existentes sea igual o superior al 20% de la superficie total del espacio libre, no podrán realizarse ampliaciones de aquellas al amparo de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, ni ejecutarse nuevas piscinas en los términos de su apartado 1.

5. Se permiten los aparcamientos de vehículos sobre las superficies libres de parcela, solo cuando sea posible el acceso a través de muros o cerramientos con las características señaladas en las presentes ordenanzas, admitiéndose la colocación de adoquín o empedrado con junta verde y sobre el propio terreno en la zona de aparcamiento. La superficie máxima de aparcamiento sobre el espacio libre VO en cada parcela será del 20% de la superficie total del espacio libre, no pudiendo sobrepasarse en ningún caso la superficie de 50 m².

Así mismo, se permite la pavimentación de caminos y zonas de estancia en el espacio libre, con adoquín o empedrado con junta verde y sobre el propio terreno, sin modificar la topografía actual del mismo.

En cualquier caso, la superficie pavimentada del espacio libre en cada parcela no podrá superar el 25% de la superficie total del espacio libre [VO].

TÍTULO XI. NORMAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 132. Condiciones del uso residencial

1. Un edificio o parte de un edificio tiene uso residencial cuando se destina a alojamiento de carácter permanente para satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.

2. Se consideran las siguientes categorías en este uso:

a) Categoría 1ª. Unifamiliar. Edificio de uso mayoritariamente residencial, que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas. Incluye las siguientes tipologías:

1º. Unifamiliar aislada.

2º. Unifamiliar pareada.

3º. Unifamiliar en hilera.

b) Categoría 2ª. Colectiva. Edificio de uso mayoritariamente residencial, que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

c) Categoría 3ª. Apartamentos.

3. El uso residencial deberá cumplir las condiciones establecidas en el PGOU vigente, con las siguientes particularidades:

a) Condiciones de vivienda exterior

En edificios catalogados, se considera vivienda exterior aquella que dispone de huecos de luz y ventilación de la estancia-comedor a vía pública o a espacio libre privado existente, o que tenga hueco en buhardilla o lucernario de cubierta, cuando lo permita la presente Normativa.

En actuaciones de nueva edificación con implantación tipológica (ordenanza NET), se considera vivienda exterior aquella en la que la estancia-comedor dispone de huecos de luz y ventilación a la vía pública o a espacio libre privado con dimensión mínima de 3,0 metros (luces rectas) o dispone de hueco en buhardilla o lucernario de cubierta, cuando lo permita la presente Normativa.

b) Altura mínima

Los locales destinados a vivienda deberán disponer de una altura mínima de 2,50 m. No obstante, en caso de tratarse de edificios catalogados, para el mantenimiento de los elementos estructurales valiosos, se permite disminuir dicha altura hasta 2,20 metros, por debajo de la cual, el espacio correspondiente no se considerará habitable.

Solo en el caso de edificios de vivienda colectiva incluidos en la ordenanza NET grado 3º o en la ordenanza NEG grado 2º, cuando se desarrollen viviendas en planta baja, la parte inferior de su

techo deberá quedar a 3,50 metros como mínimo de la rasante de la calle en la acera en su punto más desfavorable.

c) Condiciones de iluminación y ventilación

En el caso de edificios catalogados, toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior, por medio de un hueco de superficie no inferior a un décimo de la que tenga en planta.

TÍTULO XI. NORMAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 133. Condiciones del uso terciario

1. Los usos terciarios quedan delimitados, en el Plano PO.03.2 de *Usos del Suelo*, como Zona de Terciario TE o como Usos Puntuales de carácter No Residencial.

2. Los usos terciarios deberán cumplir las condiciones establecidas para cada caso en el PGOU. No obstante, en el caso de edificios catalogados, para el mantenimiento de los elementos estructurales valiosos, cuando el Plan General exija una altura mínima de 3,50 metros para la implantación de un uso terciario, esa altura podrá reducirse hasta 3,00 metros.

Solo cuando los elementos estructurales no permitan la altura especificada en el PGOU, en edificios catalogados con protección integral o estructural se permiten alturas mínimas de 2,50 metros para garantizar la funcionalidad de la edificación, debiendo justificarse esta circunstancia en la Memoria de Idoneidad Técnica.

3. Los usos hosteleros deben ser independientes de los demás usos en cuanto a accesos y comunicaciones verticales, garantizando el aislamiento acústico y ambiental a través de las medidas correctoras que procedan.

4. El uso terciario de apartamentos o viviendas turísticos solo se permite cuando se implante en edificio completo o cuando los apartamentos o viviendas turísticos no compartan accesos, portal, escalera ni ascensor, con el resto del inmueble.

TÍTULO XI. NORMAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 2. ZONIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE NUEVOS USOS

Artículo 136. Zonificación y compatibilidad de usos

Para la ordenación urbanística del suelo, el PEAHIS establece una zonificación de usos, delimitando cinco Áreas de Calificación: Prioridad Residencial, Residencial Compatible con Terciario, Residencial del PERI 1975, Residencial Unifamiliar y Terciario, en las que se asigna el uso que será característico para cada una de las parcelas del ámbito, así como los usos compatibles, complementarios, alternativos y prohibidos en su relación con el uso característico asignado a la parcela.

Además, el PEAHIS también toma en consideración los Usos Puntuales de carácter no residencial, terciarios en todas sus categorías y de equipamiento, en cada zona, para preservar la diversidad de usos y su mezcla en los diferentes ámbitos urbanos.

Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las Zonas y en las parcelas con Usos puntuales diferenciados son los siguientes:

1. Zona de Prioridad Residencial.

La zona de prioridad residencial incluye las áreas de suelo urbano de la ciudad histórica que tradicionalmente han tenido este uso casi en exclusividad, siendo en ellas el predominante. Estos sectores contribuyen de manera decisiva a dotar a las Áreas Históricas de los valores ambientales y patrimoniales que les son característicos.

a) Usos permitidos:

- Uso característico: Residencial, en categorías unifamiliar, colectiva o apartamentos.
- Usos compatibles: Se admite el destino de viviendas al uso terciario de oficinas y de servicios no hosteleros conforme al Plan General, siempre que en el conjunto del edificio se mantenga el uso residencial como mayoritario.

Son compatibles, en plantas baja y sótano, los siguientes usos: garaje-aparcamiento, terciario comercial y de oficinas y talleres artesanales. Excepto en el uso de garaje-aparcamiento, todos los usos compatibles tendrán una superficie útil máxima de 100 m² por planta y no producirán un nivel sonoro superior a 50 dBA.

En plantas sótano, semisótano, baja y bajo cubierta son compatibles los trasteros y almacenes, con las condiciones señaladas en el art. 221 del PG08.

- Los usos existentes, distintos del residencial, a la fecha de aprobación del presente Plan Especial, se consideran admitidos y compatibles, salvo disposición expresa de lo contrario en algún documento del PEAHIS.
- En parcelas que contengan edificios catalogados se admitirán, en edificio completo, el uso terciario de alojamiento hostelero y de apartamentos o viviendas turísticos o el uso de

equipamiento de carácter cultural, sanitario o asistencial, siempre que se lleven a cabo actuaciones generales de restauración, rehabilitación o reconfiguración de los edificios catalogados. Esta posibilidad está condicionada a que la Memoria de Idoneidad Técnica justifique la capacidad de acogida de la edificación para estos usos.

b) Usos prohibidos:

- El resto.

2. Zona Residencial compatible con Terciario

La zona residencial compatible con terciario incluye las áreas de suelo urbano que, aun siendo de carácter residencial, presentan un alto índice de actividad comercial real o potencial.

a) Usos permitidos:

- Uso característico: Residencial, en categorías unifamiliar, colectiva o apartamentos.
- Usos compatibles: en plantas baja y sótano los usos tolerados en edificios de vivienda que se recogen en el art. 221 del PG08, salvo mención expresa en contrario.

Se permite esta compatibilidad del art. 221 del PG08 en la planta primera de la edificación. En el caso de edificios catalogados, esta posibilidad está condicionada a que la Memoria de Idoneidad Técnica justifique la capacidad de acogida de la edificación para estos usos.

En plantas superiores a la baja son compatibles los despachos o estudios profesionales y los usos terciarios de servicios no hosteleros conforme a la normativa del Plan General.

En planta bajo cubierta son compatibles los trasteros, con las condiciones señaladas en el art. 221 del PG08.

- Los usos existentes, no residenciales, en plantas de piso diferentes a la baja y primera a la fecha de aprobación del presente Plan Especial, se consideran admitidos y compatibles, salvo disposición expresa de lo contrario en algún documento del PEAHIS.
- En parcelas que contengan edificios catalogados se admitirán, en edificio completo, el uso terciario de alojamiento hostelero y de apartamentos o viviendas turísticos o el uso de equipamiento de carácter educativo cultural, sanitario o social, siempre que se lleven a cabo actuaciones generales de restauración, rehabilitación o reconfiguración de los edificios catalogados. Esta posibilidad está condicionada a que la Memoria de Idoneidad Técnica justifique la capacidad de acogida de la edificación para estos usos.

b) Usos prohibidos:

- El resto.

3. Zona Residencial del PERI1975

La zona residencial resultante del Plan de Reforma Interior de 1975 es el ensanche en suelo urbano que se ha ido desarrollando y consolidando en el último tercio del siglo XX y que se ha caracterizado por el uso residencial de vivienda colectiva en manzana de tejido tradicional, con usos compatibles en planta baja.

a) Usos permitidos:

- Uso característico: residencial en categorías unifamiliar, colectiva o apartamentos.
- Usos compatibles: Los usos tolerados en edificios de vivienda que se recogen en el art. 221 del PG08, salvo mención expresa en contrario.

Se permite extender la compatibilidad del art. 221 del PG08 a todas las plantas de la edificación, pudiéndose sustituir el uso característico residencial directamente por otros usos alternativos, sean de terciario o de equipamiento, salvo disposición expresa en contrario en el Plan Especial. En el caso de edificios catalogados, esta posibilidad está condicionada a que la Memoria de Idoneidad Técnica justifique la capacidad de acogida de la edificación para estos usos.

b) Usos prohibidos:

- El resto.

4. Zona Residencial en Vivienda Unifamiliar

La zona residencial en vivienda unifamiliar incluye parcelas de la periferia y bordes de las áreas de huertas del barrio de San Lorenzo sin consolidar, que se pretenden ordenar con densidades bajas, preservando la naturaleza actual del paisaje.

a) Usos permitidos:

- Uso característico: residencial en categoría unifamiliar.
- Usos compatibles: Los usos tolerados en edificios de vivienda unifamiliar que se recogen en el art. 221.1 del PG08.

b) Usos prohibidos:

- El resto.

5. Zona de Terciario

La zona de terciario es un ámbito de suelo urbano en torno a la Plaza del Azoguejo y calles aledañas, que se caracteriza por su centralidad, y que está en la articulación del Recinto Amurallado y los arrabales, incluyendo la parte más emblemática del Acueducto.

Se consideran admitidos los usos actuales terciarios, salvo disposición expresa de lo contrario en algún documento del PEAHIS, y se permiten las transformaciones de uso con gran flexibilidad, posibilitando operaciones de transformación de uso de inmuebles, sin perjuicio de que pueda producirse el retorno al uso de viviendas, en plantas de la edificación superiores a la baja.

a) Usos permitidos:

- Uso característico: terciario en todas sus variantes: Comercial, ordenanza 7 PG08; Oficinas, ordenanza 8 PG08; Hostelero, ordenanza 9 PG08. Las tres variantes de terciario pueden ser usos alternativos y/o compatibles entre sí, cumpliendo lo establecido en el Artículo 133 de esta Normativa.

- Usos compatibles: En plantas baja, sótano y primera, son compatibles los usos de equipamientos y de servicios de pública concurrencia.

En plantas sótano y baja es compatible el uso de garaje-aparcamiento.

Es alternativo, en edificio exclusivo y completo, el uso de equipamiento, que verificará las mismas condiciones de compatibilidad que los usos terciarios.

En plantas superiores a la baja es alternativo el uso residencial en vivienda colectiva o apartamentos, siempre a cota superior a todos los usos terciarios del edificio y con accesos y comunicaciones verticales diferenciados de los usos comerciales, hosteleros y de apartamentos o viviendas turísticos.

- Los usos residenciales existentes en plantas de piso superiores a la baja a la fecha de aprobación del presente Plan Especial, se consideran admitidos y compatibles, salvo disposición expresa de lo contrario en algún documento del PEAHIS.

- Las actividades de bar, restaurante y cafetería, cuando sean independientes del resto del edificio, se ubicarán en planta baja, con las limitaciones establecidas en el Plan General en cuanto a ubicación complementaria en planta sótano y planta primera.

c) Usos prohibidos:

- El resto.

6. Usos Puntuales de carácter No Residencial

6.1. Uso puntual Terciario

Se refiere el presente apartado a los usos terciarios, que caracterizan la vida del ámbito y le dan su aspecto de centralidad. Incluyen los edificios con destino exclusivo terciario.

a) Usos permitidos:

- Uso característico: terciario en categoría de oficinas u hostelero, según lo señalado en el Plano PO.03.2 de *Usos del Suelo* para cada parcela.

- Usos compatibles: Son compatibles y alternativos los usos de equipamiento. Asimismo, en la Zona de Prioridad Residencial, es alternativo el uso residencial en operaciones de transformación de edificios completos.

En edificios con uso terciario de oficinas es compatible el uso terciario comercial en planta baja.

b) Usos prohibidos:

El resto.

6.2. Uso Puntual de Equipamiento

Son igualmente usos puntuales, al no ubicarse en zonas mono-funcionales.

a) Usos permitidos:

- Uso característico: equipamiento, con el destino expreso que se recoja en el Plano PO.03.2 de *Usos del Suelo*. Si el destino es de servicios comunitarios, se admiten todos los usos de equipamiento, en cualquiera de sus categorías. Los equipamientos religiosos con uso de monasterios y conventos que queden fuera de uso por falta de vocaciones u otro motivo justificado, podrán destinarse al uso de equipamiento de carácter cultural, sanitario o asistencial o al uso terciario de alojamiento turístico. Esta posibilidad está condicionada a que la Memoria de Idoneidad Técnica justifique la capacidad de acogida de la edificación para los nuevos usos. En todo caso, si el cambio de uso afectase a un Bien de Interés Cultural, habrá de ser autorizado por la Consejería competente en materia de cultura.
- Usos compatibles: Son compatibles todos los usos de equipamiento con el régimen de compatibilidad establecido en el PG08, pudiéndose instalar los usos complementarios necesarios para el funcionamiento del equipamiento de que se trate (cafeterías, despachos, aulas o aularios y otros).

b) Usos prohibidos:

- El resto.

TÍTULO XII. CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 141. Condiciones específicas de viario histórico

1. Se considera Viario histórico aquel que está en la zona núcleo de la declaración de Patrimonio Mundial de la Humanidad y en los ámbitos de Conjuntos Históricos, de acuerdo con los Planos PI.02 de *Ámbito del Patrimonio Mundial* y *Bienes de Interés Cultural*.
2. Los Proyectos de Obras en el viario histórico deberán establecer las soluciones en función del carácter de la vía, diferenciando entre vías de tráfico rodado, peatonales o de tráfico compartido, plazas, áreas ajardinadas, áreas de aparcamiento y otras.
3. Con la finalidad de que el viario histórico tenga un tratamiento coherente en todo el conjunto, deberá ajustarse a las siguientes condiciones:
 - a) La pavimentación se realizará preferentemente con materiales pétreos. No obstante, se podrá autorizar justificadamente, el uso de materiales de apariencia pétreo.
 - b) Deberán integrarse las arquetas y tapas de las diferentes canalizaciones.
 - c) Se cumplirá la normativa de protección arqueológica.
 - d) Se respetarán las canalizaciones históricas.
 - e) Los Proyectos de Obras que supongan un cambio en la pavimentación deberán ser informados por el Órgano Técnico para el seguimiento y aplicación del PEAHIS, salvo que preceptivamente deban ser informados por el Órgano de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
4. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Plan General sobre las Condiciones de diseño para los proyectos de urbanización, de los artículos 131 y ss. en lo que sean de aplicación y específicamente en el artículo 137.

TÍTULO XIII. FOMENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL PEAHIS

CAPÍTULO 3. GESTIÓN DE LA CIUDAD PATRIMONIO MUNDIAL

Artículo 153. El Órgano Técnico para el seguimiento y aplicación del PEAHIS

1. Para la gestión y aplicación coordinada del presente Plan Especial, se creará y regulará un órgano técnico, que estará compuesto por técnicos del Ayuntamiento de Segovia y de los Servicios Territoriales de Cultura y Fomento de la Junta de Castilla y León y, en su caso, de otros servicios que se determinen, además de por científicos y técnicos de reconocido prestigio, que será presidido por uno de los representantes municipales.

2. El Órgano Técnico se reunirá al menos dos veces al mes en sesión Ordinaria, sin perjuicio de las extraordinarias que sean precisas.

3. El Órgano Técnico emitirá informes en relación con las siguientes actuaciones:

- Revisión o Modificaciones Puntuales del Plan Especial.
- Instrumentos de Planeamiento que desarrollen Unidades de Actuación o Áreas de Ordenación Específica previstas en el Plan Especial o para la creación de aparcamientos públicos.
- Modificaciones del Catálogo
- Memorias de Idoneidad Técnica.
- Proyectos de obras que supongan un cambio en la pavimentación del viario histórico.

4. Sin perjuicio del ejercicio de las competencias que le son propias, el Ayuntamiento de Segovia podrá solicitar informes o dictámenes de las Administraciones de Patrimonio y de sus órganos asesores y consultores en el marco de la colaboración interadministrativa para la tutela del patrimonio de la Ciudad Histórica.

