

PEAHIS PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS

04. NORMATIVA

04. TEXTO

ANEXOS

- 04.01. TABLAS DE ORDENANZAS
- 04.02. CUADRO DE PRESCRIPCIONES
ARQUEOLÓGICAS



Mayo 2019



Ciudad Antigua
de Segovia y
su Acueducto

PEAHIS PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS

04. NORMATIVA

04. TEXTO



Mayo 2019



Ciudad Antigua
de Segovia y
su Acueducto

ÍNDICE DE TÍTULOS

TÍTULO I	NORMAS PRELIMINARES
TÍTULO II	NORMAS GENERALES
TÍTULO III	TIPOS DE OBRAS PARA LA INTERVENCIÓN EN LOS BIENES INCLUIDOS EN LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA.
TÍTULO IV	CATALOGACIÓN DE LOS BIENES EN EL PEAHIS
TÍTULO V	NORMAS DE PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS
TÍTULO VI	NORMAS DE LA EDIFICACIÓN NO CATALOGADA
TÍTULO VII	INSTALACIONES EXTERIORES A LA EDIFICACIÓN CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE URBANO [IIPU]
TÍTULO VIII	NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
TÍTULO IX	NORMAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO. ORDENANZA DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL [PPA]
TÍTULO X	AFECCIONES DE CARÁCTER TERRITORIAL
TÍTULO XI	NORMAS DE LOS USOS
TÍTULO XII.	CONDICIONES DE LAS VÍAS URBANAS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
TÍTULO XIII.	FOMENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL PEAHIS
TÍTULO XIV	NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PEAHIS

ANEXOS A LA NORMATIVA DEL PEAHIS

ANEXO 1.	TABLAS RESUMEN DE ORDENANZAS
ANEXO 2.	CUADRO DE PRESCRIPCIONES ARQUEOLÓGICAS EN FUNCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN
	(EN TOMO APARTE)
ANEXO 3.	LISTADO DE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN
ANEXO 4.	INVENTARIO DE FAUNA Y FLORA, MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y BUENAS PRÁCTICAS
ANEXO 5.	FICHAS DE ÁMBITOS ESPECÍFICOS: ACTUACIONES AISLADAS (AA), ÁREAS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (AOE) Y ACTUACIONES INTEGRADAS (UA).
ANEXO 6.	ALZADOS ESQUEMÁTICOS DE LA EDIFICACIÓN
ANEXO 7.	DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA RELATIVA AL ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA AOE 5.04 APARCAMIENTO LOS TILOS

ÍNDICE GENERAL

TÍTULO I. NORMAS PRELIMINARES	1
Artículo 1. Definición del Plan Especial.....	1
Artículo 2. Objeto del Plan Especial.....	2
Artículo 3. Ámbito espacial del PEAHIS: El Paisaje Urbano Histórico de Segovia	2
Artículo 4. Principios generales de la protección cultural en el PEAHIS	3
Artículo 5. Interpretación del documento del Plan Especial	4
Artículo 6. Vigencia y modificaciones	6
TÍTULO II. NORMAS GENERALES	8
CAPÍTULO 1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	8
Artículo 7. Desarrollo del Plan Especial de Áreas Históricas de Segovia	8
Artículo 8. Instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan Especial de Áreas Históricas de Segovia	8
Artículo 9. Instrumentos de gestión urbanística del PEAHIS	9
Artículo 10. Régimen de las Actuaciones Aisladas y Actuaciones Integradas	10
Artículo 11. Régimen de las Áreas de Ordenación Específica.....	11
CAPÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PARCELARIO, LAS ALINEACIONES Y LAS RASANTES	12
Artículo 12. Protección del parcelario	12
Artículo 13. Segregación o División parcelarias.....	12
Artículo 14. Agrupación o Agregación parcelarias.....	14
Artículo 15. Alineaciones y rasantes.....	15
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	16
Artículo 16. Deber de conservación y adaptación al ambiente	16
Artículo 17. Condiciones mínimas de conservación y rehabilitación	18
Artículo 18. Edificios en estado ruinoso	20
Artículo 19. Ruina de los edificios catalogados.....	21
CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE LOS ELEMENTOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	22
Artículo 20. Régimen de los usos del suelo fuera de ordenación	22
Artículo 21. Régimen de los usos del suelo disconformes con el planeamiento	22
CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DE ATRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS.....	22
Artículo 22. Derechos y facultades: Derecho al aprovechamiento (ASA).....	22
Artículo 23. Deberes urbanísticos de la propiedad del suelo en operaciones de transformación de uso, nueva edificación, adición o ampliación	23
Artículo 24. Coeficientes para el cálculo del aprovechamiento de cesión	25
CAPÍTULO 6. TÉCNICA DE LAS INTERVENCIONES EN LOS BIENES	26
Artículo 25. Modelo de Intervención en el Patrimonio	26
Artículo 26. Régimen de las intervenciones	26
Artículo 27. Evaluación del impacto de las intervenciones: La Memoria de Idoneidad Técnica de las Intervenciones en los bienes.....	30
TÍTULO III. TIPOS DE OBRAS PARA LA INTERVENCIÓN EN LOS BIENES INCLUIDOS EN LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA.....	37
CAPÍTULO 1. ACTUACIONES GENERALES EN EDIFICIOS EXISTENTES	37
Artículo 28. Tipos de actuaciones generales en los edificios existentes	37
Artículo 29. Actuaciones generales de restauración	37

Artículo 30.	Actuaciones generales de rehabilitación	38
Artículo 31.	Actuaciones generales de reestructuración.....	40
Artículo 32.	Actuaciones generales de ampliación en edificios no catalogados	42
Artículo 33.	Actuaciones generales de adición en edificios catalogados	42
Artículo 34.	Actuaciones de demolición y desmontado de edificaciones	43
CAPÍTULO 2. ACTUACIONES PARCIALES EN EDIFICIOS EXISTENTES.....		44
Artículo 35.	Tipos de actuaciones parciales en los edificios existentes.....	44
Artículo 36.	Actuaciones parciales de conservación.....	44
Artículo 37.	Actuaciones parciales de consolidación	44
Artículo 38.	Actuaciones de reestructuración parcial.....	45
Artículo 39.	Actuaciones parciales de adecuación arquitectónica de fachadas, cubiertas y elementos exteriores de los edificios.....	45
Artículo 40.	Actuaciones parciales de acondicionamiento o rehabilitación individualizada de pisos y locales.....	45
Artículo 41.	Actuaciones parciales de enlace funcional de locales.....	46
Artículo 42.	Actuaciones parciales de modernización de instalaciones	46
CAPÍTULO 3. ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN		47
Artículo 43.	Obras de nueva edificación	47
TÍTULO IV. CATALOGACIÓN DE LOS BIENES EN EL PEAHIS.....		48
Artículo 44.	Catálogos del PEAHIS	48
Artículo 45.	Bien catalogado. Fichas de Catalogación	49
TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS		51
CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN EN LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS		51
Sección 1ª Fachadas, medianerías y hastiales vistos.....		51
Artículo 46.	Fachadas protegidas y elementos protegidos de fachada: tratamiento.....	51
Artículo 47.	Recuperación de alzados de planta baja.....	52
Artículo 48.	Protección particularizada de las carpinterías de madera existentes en fachadas protegidas	53
Artículo 49.	Protección particularizada de elementos de defensa en fachadas protegidas : rejería, balcones, balconadas y miradores.....	55
Artículo 50.	Protección de los acabados en fachadas protegidas: color, revocos y esgrafiados .	55
Artículo 51.	Protección de los elementos decorativos como molduras, yeserías, etc., en fachadas protegidas	56
Artículo 52.	Medianerías, hastiales y muros medianeros.....	57
Sección 2ª Cubiertas		57
Artículo 53.	Cubiertas protegidas y elementos protegidos de cubierta	57
Artículo 54.	Cubiertas protegidas y uso del vacío bajo cubierta	58
Sección 3ª Elementos arquitectónicos de interés		58
Artículo 55.	Protección particularizada de componentes abiertos de edificios protegidos: patios, soportales y zaguanes	58
Artículo 56.	Protección particularizada de tiradores o solanas, galerías y corredores exteriores en edificios protegidos	60
Sección 4ª. Sótanos.....		60
Artículo 57.	Sótanos: condiciones en edificios protegidos	60
Sección 5ª. Protección de estructuras y elementos de cantería		61
Artículo 58.	Tratamiento de cimientos y muros de carga o estructurales protegidos	61
Artículo 59.	Estructuras y elementos estructurales de madera existentes	62
Artículo 60.	Tratamiento de elementos de cantería existentes estructurales o decorativos.....	64
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN EN ENTORNOS DE BIC		64
Artículo 61.	Entornos protegidos de edificios BIC	64

Artículo 96.	Régimen jurídico de las instalaciones [iipu]	104
Artículo 97.	Colocación excepcional en fachada y cubiertas de [iipu] exteriores	105
Artículo 98.	Casetones de ascensores	106
Artículo 99.	Chimeneas y shunt de ventilación	106
Artículo 100.	Antenas y otras instalaciones de cubierta	107
Artículo 101.	Canalones.....	110
Artículo 102.	Aire acondicionado	110
Artículo 103.	Muestras	110
Artículo 104.	Rótulos y anuncios	111
Artículo 105.	Marquesinas y banderines	112
Artículo 106.	Identificación de establecimientos con especiales exigencias de señalización	113
Artículo 107.	Toldos, banderolas y elementos publicitarios flexibles	114
Artículo 108.	Placas	116
Artículo 109.	Publicidad exterior y carteles de operaciones inmobiliarias.....	116
TÍTULO VIII.	NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	118
Artículo 110.	Ámbito y Categorías.....	118
Artículo 111.	Tratamiento de los espacios libres privados	119
Artículo 112.	Protección específica de los espacios libres privados singulares [VS]	120
Artículo 113.	Protección específica de los espacios libres privados ordinarios [VO]	121
Artículo 114.	Protección específica de los espacios libre privados – patios [El Pat]	123
Artículo 115.	Condiciones de tapias y vallados.....	123
TÍTULO IX.	NORMAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO. ORDENANZA DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL [PPA].....	125
Artículo 116.	Ordenanza [PPA]: Ámbito de aplicación	125
Artículo 117.	Ordenanza [PPA]: Aspectos y atributos protegidos	126
Artículo 118.	Ordenanza [PPA]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas	127
Artículo 119.	Ordenanza [PPA]: Condiciones específicas del Paraje Pintoresco: laderas arboladas, laderas sin arbolado, páramos, hoces, la vega y la ribera.....	130
Artículo 120.	Ordenanza [PPA]: Condiciones específicas del Paisaje Valioso de las DOTSE: lastras, páramos, hoces y hocinos	132
Artículo 121.	Ordenanza [PPA]: Condiciones específicas del Ámbito de Protección de Vistas de las DOTSE.....	133
Artículo 122.	Ordenanza [PPA]: Condiciones referidas a la estratigrafía en el paisaje	134
TÍTULO X.	AFECCIONES DE CARÁCTER TERRITORIAL	135
Artículo 123.	Régimen de las afecciones de carácter territorial en el ámbito del PEAHIS	135
CAPÍTULO 1.	NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE VISTAS.....	136
Artículo 124.	Protección del paisaje. Vistas protegidas y vistas declaradas de interés	136
Artículo 125.	Medidas para la protección del paisaje	138
CAPÍTULO 2.	NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD	139
Artículo 126.	Protección de la fauna y de la flora: Medidas de protección y buenas prácticas ..	139
Artículo 127.	Protección específica del arbolado	140
Artículo 128.	Documentación relativa a la protección de la biodiversidad	141
CAPÍTULO 3.	NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN ETNOGRÁFICA.....	141
Artículo 129.	Etnografía.....	141
Artículo 130.	Documentación relativa a la protección de la etnografía	142
TÍTULO XI.	NORMAS DE LOS USOS.....	143
CAPÍTULO 1.	CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LOS USOS.....	143
Artículo 131.	Clases de usos que se regulan en la presente Normativa	143
Artículo 132.	Condiciones del uso residencial	144

Artículo 133.	Condiciones del uso terciario	145
Artículo 134.	Condiciones del uso de equipamiento	145
Artículo 135.	Condiciones del uso de espacios libres públicos	146
CAPÍTULO 2.	ZONIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE NUEVOS USOS.....	147
Artículo 136.	Zonificación y compatibilidad de usos	147
Artículo 137.	Condiciones especiales de uso en edificios catalogados.....	152
CAPÍTULO 3.	USOS EXISTENTES Y TRANSFORMACIONES DE USO	152
Artículo 138.	Régimen de los Usos existentes	152
Artículo 139.	Transformación de uso.....	153
TÍTULO XII.	CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	154
Artículo 140.	Proyectos de obras de urbanización y proyectos de obras de tratamiento paisajístico y ambiental	154
Artículo 141.	Condiciones específicas de viario histórico	154
Artículo 142.	Condiciones específicas de viario no histórico.....	155
Artículo 143.	Condiciones específicas del uso de aparcamiento	155
Artículo 144.	Mobiliario urbano y Señalización de vías públicas	156
Artículo 145.	Ascensores y otros elementos de accesibilidad mecánicos	157
TÍTULO XIII.	FOMENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL PEHAIS	158
CAPÍTULO 1.	PROGRAMAS Y ACTUACIONES.....	158
Artículo 146.	Programa de accesibilidad integral al Recinto Amurallado de Segovia y Planes de Movilidad Sostenible	158
Artículo 147.	Convenios para la conservación, rehabilitación y revitalización de las Áreas Históricas de Segovia.....	160
Artículo 148.	Planes directores de monumentos	160
Artículo 149.	Áreas de Rehabilitación Integral en el PEAHIS	160
CAPÍTULO 2.	FOMENTO DE LA INICIATIVA PRIVADA.....	161
Artículo 150.	Fomento de la Iniciativa Privada - Ordenanza de ayudas a la rehabilitación.....	161
Artículo 151.	Tipos de ayudas.....	161
CAPÍTULO 3.	GESTIÓN DE LA CIUDAD PATRIMONIO MUNDIAL	162
Artículo 152.	Del Plan de Gestión de la Ciudad Patrimonio Mundial	162
Artículo 153.	El Órgano Técnico para el seguimiento y aplicación del PEAHIS.....	164
TÍTULO XIV.	NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PEAHIS	165
Artículo 154.	Objeto y ámbito de la protección arqueológica	165
Artículo 155.	Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico	165
Artículo 156.	Reserva Arqueológica.....	168
Artículo 157.	Niveles de protección o zonificación arqueológica	170
Artículo 158.	Efectos derivados de la zonificación arqueológica.....	173
Artículo 159.	Intervención arqueológica: definiciones	174
Artículo 160.	Intervención arqueológica: clasificación	175
Artículo 161.	Usos y obras sujetos a intervención arqueológica	176
Artículo 162.	Criterios de intervención arqueológica en la zonificación	177
Artículo 163.	Ocupación y régimen de los usos bajo rasante desde la protección arqueológica	183
Artículo 164.	Requisitos técnicos de la protección arqueológica	184
Artículo 165.	Certificación arqueológica.....	185
Artículo 166.	Normas de inspección y conservación	185
Artículo 167.	Normas de financiación.....	185
Artículo 168.	Gestión del Patrimonio Arqueológico de Segovia	186

ANEXOS A LA NORMATIVA DEL PEAHIS

- 04.01. ANEXO 1. TABLAS RESUMEN DE ORDENANZAS
- 04.02. ANEXO 2. CUADRO DE PRESCRIPCIONES ARQUEOLÓGICAS EN FUNCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

(EN TOMOS APARTE)

- 04.03. ANEXO 3. LISTADO DE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN
- 04.04. ANEXO 4. INVENTARIO DE FAUNA Y FLORA, MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y BUENAS PRÁCTICAS
- 04.05. ANEXO 5. FICHAS DE ÁMBITOS DIFERENCIADOS: ACTUACIONES AISLADAS (AA), ÁREAS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (AOE) y ACTUACIONES INTEGRADAS (UA).
- 04.06. ANEXO 6. ALZADOS ESQUEMÁTICOS DE LA EDIFICACIÓN
- 04.07. ANEXO 7. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA RELATIVA AL ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA AOE 5.04 APARCAMIENTO LOS TILOS

TÍTULO I. NORMAS PRELIMINARES

Artículo 1. Definición del Plan Especial

1. El Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia tiene una triple naturaleza en función de los ámbitos de actuación. Así, es un Plan Especial de Protección de Conjuntos Históricos (PEPCH)¹, un Plan Especial de Protección de Áreas de manifiesto valor cultural sin que estén declaradas Conjunto Histórico y un Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Este Plan se formula de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León² y su Reglamento de desarrollo³, así como en la Ley⁴ y Reglamento⁵ de Urbanismo de Castilla y León.

2. El PEAHIS establece la ordenación detallada⁶ del suelo incluido en su ámbito en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia⁷ y en la forma que prevén los arts. 145 y 146 del RUCyL, tanto para el bien incluido en la Lista de Patrimonio Mundial como para los Conjuntos Históricos declarados y zonas relevantes en torno a dichos Conjuntos Históricos, de acuerdo a los fines que le son propios como Plan Especial de Protección.

3. El PEAHIS, al desarrollar el Plan General vigente, codifica de forma unitaria y completa la regulación urbanística de la protección del patrimonio cultural en la ciudad de Segovia, incluyendo el cumplimiento de documentos y acuerdos internacionales y se formula de acuerdo a lo dispuesto, tanto en el párrafo 97 de las Directrices Prácticas para la Aplicación de la Convención de Patrimonio Mundial de UNESCO⁸, como en el art. 5 del Convenio Europeo del Paisaje⁹.

¹ Ley 16/1985, de 25 de junio, *del Patrimonio Histórico Español* (en adelante, LPHE) Su art. 20.1 establece la obligatoriedad de Plan Especial de Protección para los Conjuntos Históricos declarados (PEP).

² Ley 12/2002, de 11 de julio, *de Patrimonio Cultural de Castilla y León* (LPPCCyL). Art. 43, en el que se establece la obligatoriedad de PEP para Conjuntos Históricos, de la misma forma que la LPHE.

³ Decreto 37/2007, de 19 de abril, *por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León* (RPPCCyL). En su artículo 94 reitera dicha obligación de Plan Especial para los Conjuntos Históricos.

⁴ Ley 5/1999, de 8 de abril, *de Urbanismo de Castilla y León*, en su versión consolidada de 2014 tras varias modificaciones (LUCyL). Sus arts. 48 y 49 regulan los PEP de Conjuntos Históricos y los PERI, respectivamente.

⁵ Decreto 22/2004, de 29 de enero, *por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, en su versión consolidada tras varias modificaciones (en adelante RUCyL). Su art. 145 se refiere a los Planes de Protección y, el art. 146, a los Planes de Reforma Interior.

⁶ Art. 144, apartados 2 y 3 del RUCyL.- En los que se regula la “coherencia de los Planes Especiales con el Planeamiento General”: el PEAHIS es coherente con los objetivos generales del Plan General y de la actividad urbanística pública.

⁷ Arts. 20* y siguientes y ficha urbanística del Documento de Adaptación del Plan General para el Levantamiento de la Suspensión Parcial de la Orden FOM/2113/2007 (DALIS).

⁸ El párrafo nº 53 de las Directrices Prácticas de Aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial (en adelante, DDPP), invita a los Estados Parte a acreditar, en sus candidaturas de inclusión de bienes en la Lista de Patrimonio Mundial, su compromiso para la adecuada protección de los mismos a través de medidas de diversa índole, tal como se definen en los párrafos 97 y 98 para la gestión de estos bienes. En concreto, según el párrafo “97.- *Todos los bienes incluidos en la Lista del Patrimonio Mundial deben contar con mecanismos de protección y gestión legislativos, reglamentarios, institucionales y/o tradicionales adecuados que garanticen su salvaguarda a largo plazo*”. Del Párrafo 97 de las Directrices Prácticas para la Aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial de la UNESCO (en adelante, DDPP), en su versión de enero de 2008 (WHC 08/01). El PEAHIS se puede considerar como reglamento adecuado para la salvaguarda de la “Ciudad Antigua de Segovia y su Acueducto” como bien inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial.

Artículo 2. Objeto del Plan Especial

1. El objeto del Plan Especial es la protección cultural de las Áreas Históricas de Segovia a través de la ordenación urbanística, en cuanto Paisaje Urbano Histórico que son, y sus determinaciones se orientan a la conservación, la restauración, la rehabilitación y la revitalización de dichas áreas y sus elementos integrantes, especialmente:

a) En función de su inclusión en la Lista de Patrimonio Mundial (Párrafo 98 de las DDPP), el PEAHIS tiene por OBJETO garantizar:

- La supervivencia de *“la Ciudad Antigua de Segovia y su Acueducto”*.
- Su protección frente al desarrollo y los cambios que podrían afectar negativamente al Valor Universal Excepcional o la integridad y/o autenticidad del bien.

b) En cuanto que se trata de Conjuntos Históricos declarados, su protección *“comporta el mantenimiento de su estructura urbana y arquitectónica y de la silueta paisajística, así como de las características generales de su ambiente y los valores que determinaron su declaración”* de acuerdo a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Cultural.

2. La ordenación urbanística del PEAHIS incorpora y coordina las diferentes afecciones sectoriales de carácter territorial en su ámbito y define situaciones y modalidades de protección adecuadas a las diferentes naturalezas del territorio que ordena, atendiendo a la especial complejidad derivada de la heterogeneidad de los lugares, espacios y elementos afectados, sin perjuicio de su carácter de código único de protección urbanística y cultural-patrimonial.

Artículo 3. Ámbito espacial del PEAHIS: El Paisaje Urbano Histórico de Segovia

1. El Plan Especial considera las Áreas Históricas como PAISAJE URBANO HISTÓRICO¹⁰ en los términos de la Recomendación de la Conferencia General de UNESCO de 2011¹¹, al tratarse de una *zona urbana* (incluyendo su entorno relevante) *resultante de una estratificación histórica de*

⁹ Art. 5 del Convenio Europeo del Paisaje (CEP), en su apartado B) establece el compromiso de los Estados Parte para *“definir y aplicar en materia de paisajes políticas destinadas a la protección, la gestión y la ordenación del paisaje mediante la adopción de las medidas específicas contempladas en el art. 6”,* y en su apartado D) a *“integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística .../..., así como en cualesquiera otras políticas que puedan tener un impacto directo o indirecto sobre el paisaje”*. Este convenio fue firmado por los Estados Miembros del Consejo de Europa el 20 de octubre de 2000 en Florencia.

¹⁰ Hemos de citar aquí el Documento de ICOMOS denominado *“Principios de la Valeta para la Salvaguardia y Gestión de las Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas”*, adoptados en la XVII Asamblea de ICOMOS, de 28 de noviembre de 2011 y que viene a realizar un *aggiornamento* de la Carta de Washington de 1976, en la que ya se trataba el problema de los Conjuntos Históricos y su conservación.

¹¹ La Conferencia General de la UNESCO, en su 36ª Reunión en París, aprueba el 10 de noviembre de 2011 la **Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico**, *“recomendando a los Estados miembros que adopten las medidas y el marco legislativo e institucional adecuados con miras a aplicar en sus territorios los principios y normas de la misma”*.

valores y atributos culturales y naturales, que trasciende la noción de “conjunto” o “centro histórico” para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico.

2. Atendiendo a esta caracterización y de acuerdo a la delimitación formulada por el Plan General en ficha urbanística al efecto¹², el ámbito del PEAHIS engloba “las áreas urbanas de génesis anterior al siglo XX, que incluyen los conjuntos históricos declarados y las áreas relevantes del entorno de dichos conjuntos históricos, sin perjuicio de la clasificación del suelo que les corresponda”.

3. La delimitación del ámbito regulado por el PEAHIS se refleja en el Plano PO.-01 de *Ámbito del PEAHIS Propuesto* y contiene el Sitio incluido en la Lista de Patrimonio Mundial, los Conjuntos Históricos declarados, el Paraje Pintoresco y las áreas relevantes circundantes.

Artículo 4. Principios generales de la protección cultural en el PEAHIS

1. La protección cultural propiciada por el presente Plan Especial debe entenderse en sentido amplio e incluye no solo la conservación y puesta en valor, sino también la mejora y compleción así como la rehabilitación y revitalización de los ámbitos incluidos, en los términos de lo dispuesto en esta Normativa.

2. La aplicación de las determinaciones de este Plan se hará conforme a los principios de sostenibilidad¹³, cautela y prevención¹⁴ y revitalización¹⁵ y con arreglo a las siguientes orientaciones generales:

a) Orientación a la conservación: La protección cultural debida a los bienes protegidos por el Plan, de acuerdo a sus valores, declaraciones o catalogación dada por el propio Plan, debe orientarse a la prolongación de la vida de su estructura física y material, el mantenimiento de su imagen actual y su ambiente general.

b) Orientación a la restauración: La protección cultural exige no solamente el mantenimiento de las estructuras físicas y materiales, sino además el esclarecimiento de

¹² Igual que la nota nº 7 anterior: Arts. 20* y siguientes y ficha urbanística del Documento de Adaptación del Plan General para el Levantamiento de la Suspensión Parcial de la Orden FOM/2113/2007 (DALIS).

¹³ RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana (TRLSRUS15). Art. 3 - Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

¹⁴ Extraído de los criterios del Art. 38 de la LPCCyL.

¹⁵ En los términos de la Carta de Leipzig para un enfoque “integrado” de las políticas urbanísticas y territoriales, según se recoge en la Declaración de Toledo de 22 de junio de 2010 y su Documento de Referencia en relación a la denominada “regeneración urbana integrada”, a la que se hace mención también en el TR de la Ley de Suelo aprobado por RDL 7/2015.

los valores históricos, artísticos y culturales, sin alterar la autenticidad de los bienes, buscando consolidar, asimismo, la integridad de los mismos o sus elementos protegibles.

c) Orientación a la rehabilitación: La protección de conjuntos urbanos y paisajes y, en general de los bienes culturales denominados ambientales, como entidades vivas que son, implica que las actuaciones se han de orientar al uso adecuado de los diferentes tipos de bienes, para lo que se ha de promover la mejora de las infraestructuras y dotaciones y la mejora de las condiciones de accesibilidad, de habitabilidad, de ornato, de seguridad y de salubridad, desde el planteamiento de operaciones de mejora urbana y de rehabilitación ambiental.

d) Orientación a la revitalización: La protección de conjuntos urbanos implica, además, el sostenimiento de la vida urbana que poseen. La revitalización podrá llevar consigo, cuando sea preciso, la conclusión de procesos urbanísticos inconclusos, incorporando equipamientos y nueva edificación desde operaciones de esponjamiento, densificación, recualificación, reurbanización, dotación e integración de nuevos usos compatibles que fomenten el dinamismo y la interacción ciudadana.

3. La conciliación de la rehabilitación y revitalización urbana con la protección y conservación de los bienes se ha de realizar a través de la utilización de las mejores técnicas disponibles en la intervención, garantizando la prolongación de la estructura física y material de los diferentes elementos de la ciudad, la inclusión social y el bienestar ciudadano, sin alterar su autenticidad.

A tal efecto, se considera prioritaria la conservación de los inmuebles y los espacios libres valiosos a través de la consecución de su utilización y habitabilidad, de la mejora de sus instalaciones e infraestructuras, de la mejora de los elementos de estanqueidad y estructurales, y de la mejora e implementación de herramientas que permitan la articulación de usos que fomenten el fortalecimiento económico, pero siempre, como condición indispensable, de acuerdo a los criterios de integridad y autenticidad en los términos en el apartado II.E de las Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial.

Artículo 5. Interpretación del documento del Plan Especial

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del presente Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Segovia, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas y se efectuará en relación con el contenido de la totalidad de los documentos que lo integran y de acuerdo a los principios enunciados en el Artículo 4 de esta Normativa, teniendo en cuenta la prevalencia de la normativa de protección del patrimonio cultural.

El Ayuntamiento puede adoptar acuerdos de Interpretación del Plan, de oficio o a instancia de parte. Los acuerdos interpretativos o aclaratorios de carácter general que se adopten serán publicados en la web Municipal y quedarán incorporados al presente Plan Especial.

2. Contradicción entre documentos del PEAHIS: En caso de contradicción entre documentos del presente Plan Especial prevalecerá, por este orden:

- a) Documentación Arqueológica.
- b) Normativa.
- c) Catálogo.
- d) Planos de Ordenanzas y Protección de la Edificación.
- e) Memoria Vinculante.
- f) Resto de Planos.
- g) Informe de Sostenibilidad Económica.
- h) Memoria Informativa.

3. Contradicción entre determinaciones del Plan: Las determinaciones de este Plan se interpretarán en el sentido propio de sus palabras, así como en relación con el contexto, la legislación de aplicación y de acuerdo a los principios, objeto y finalidades de la ordenación expresados en sus documentos integrantes. En caso de duda, imprecisión o contradicción entre determinaciones del Plan Especial, prevalecerá siempre la solución que implique:

- una mayor protección del patrimonio cultural.
- una mayor protección del medio ambiente y del paisaje.
- una menor edificabilidad o volumetría.
- una intervención que altere en menor medida el bien afectado.
- una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas.

4. Si, aplicados los criterios anteriores, permaneciera la duda o discrepancia, se harán prevalecer a la hora de autorizar las intervenciones correspondientes:

- las determinaciones del texto sobre las del dibujo, en caso de discrepancia entre los documentos escritos y gráficos.
- las determinaciones definidas a mayor escala sobre las de menor escala, en caso de discrepancia entre los documentos gráficos, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria. En este sentido, por su carácter, los alzados esquemáticos solo tienen rango normativo en cuanto a la fijación de cotas de altura de la edificación.

5. Contradicción entre instrumentos urbanísticos: Si se plantearan dudas interpretativas entre diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, deben aplicarse los principios de especialidad, prevalencia del instrumento de mayor jerarquía y ponderación de los intereses públicos.

Si la discrepancia se produce entre este Plan Especial y el Plan General, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) El Plan Especial es un plan de desarrollo del Plan General y un plan de protección de Conjuntos Históricos. Por ello, tiene competencia plena en cuanto a la ordenación detallada y protección del patrimonio en el ámbito de los Conjuntos Históricos, siendo en estos casos prevalente respecto al Plan General.

b) El presente Plan establece la ordenación detallada en las Áreas Históricas de Segovia. Es un plan complementario del Plan General en dicho ámbito y se interpretará de acuerdo a lo que se dispone en el Plan General. Asimismo, en virtud de esta complementariedad con el planeamiento general, se estará a lo que se dispone en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en lo que no esté regulado en el presente Plan Especial.

6. En su caso, la Memoria de Idoneidad Técnica de cada Intervención, definida en el Artículo 27 de esta Normativa, podrá resolver problemas interpretativos, contando con la aprobación correspondiente, aplicada al caso concreto de que se trate. Para ello, deberá definir, aclarar y justificar los criterios interpretativos a que haga referencia y acreditar los hechos que motivan dicha interpretación, en el marco de lo dispuesto por el presente artículo.

Artículo 6. Vigencia y modificaciones

1. Vigencia del Plan:

El PEAHIS tiene vigencia indefinida, no obstante lo cual, se establece un horizonte temporal del Plan de 10 años, desde su entrada en vigor, para el desarrollo de sus determinaciones.

2. Modificación con reconsideración total de la ordenación del Plan:

a) Por el mero transcurso del plazo del horizonte temporal, se podrá iniciar un proceso de modificación del Plan que reconsidere de forma total o parcial la ordenación que se establece en función del grado de cumplimiento de sus objetivos.

b) Para la reconsideración, total o parcial, de la ordenación del Plan, también puede iniciarse antes del horizonte temporal por la desviación de sus previsiones y objetivos, debiendo motivarse expresamente en este caso dicha desviación.

c) De no iniciarse la modificación en el horizonte temporal, el Plan mantendrá su vigencia hasta que se produzca dicha modificación.

3. Modificaciones puntuales del Plan:

Las modificaciones puntuales del PEAHIS que se hayan de realizar en función de la necesidad sucesiva de adaptaciones derivadas de la propia dinámica urbana, se ajustarán a lo dispuesto tanto en la Normativa Urbanística como en la de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 7. *Desarrollo del Plan Especial de Áreas Históricas de Segovia*

1. A efectos de este Plan, las operaciones e intervenciones se dividen en directas y diferidas (o indirectas), de acuerdo a las diferentes necesidades de cada área para su desarrollo y ejecución. Y sin perjuicio, en todo caso, de las necesarias autorizaciones administrativas de Patrimonio Cultural, de acuerdo a los procedimientos y requisitos de la LPPCCyL y su Reglamento de desarrollo.

2. Operaciones e intervenciones directas son aquellas que, para su ejecución o desarrollo, no tienen otro requisito que la concesión de licencia urbanística municipal de obras, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de cesión de suelos exteriores a alineaciones, de cesión de aprovechamiento y de urbanización que correspondan a los propietarios o a los promotores de la actuación, y ello aun cuando sea requerida la aprobación previa de una Memoria de Idoneidad Técnica en los términos de lo previsto en el presente Plan.

Las actuaciones urbanísticas directas se definen en las Ordenanzas de Edificación de la presente Normativa y en los Planos de *Ordenanzas y Protección de la Edificación y de Usos del Suelo* del PEAHIS. Cuando responden a ordenación detallada asumida, remitida, establecida por Convenio o con condiciones específicas, se incluyen en *Áreas de Ordenación Específica*.

3. Operaciones e intervenciones diferidas o indirectas son aquellas que, previamente a su ejecución, requieren la aprobación de cualquier tipo de instrumento de planeamiento o de gestión urbanística.

Las actuaciones urbanísticas indirectas se recogen en el PEAHIS como Actuaciones Aisladas o Áreas de Ordenación Específica en suelo urbano consolidado y como Actuaciones Integradas en suelo urbano no consolidado.

Artículo 8. *Instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan Especial de Áreas Históricas de Segovia*

1. En cuanto a instrumentos de ordenación detallada para el desarrollo de las determinaciones del PEAHIS, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística, con las siguientes especificidades:

- En los Conjuntos Históricos y en los entornos de BIC, la ordenación detallada no podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, sino a través de una Modificación del Plan Especial.
- En suelo urbano consolidado y no consolidado fuera de los Conjuntos Históricos y los entornos de BIC, la ordenación detallada se podrá establecer, completar, modificar o mejorar a través de Estudios de Detalle.
- En suelo rústico, la ordenación para la protección del paisaje, de la arqueología, de los elementos o arquitecturas, se realizará a través de Planes Especiales Específicos.
- En suelo urbanizable, la ordenación detallada se establecerá a través del desarrollo de los Planes Parciales, de acuerdo a la legislación urbanística.

2. Además, en cualquier clase de suelo y con el fin de ejecutar dotaciones urbanísticas públicas o para resolver problemas urbanísticos de complejidad, se pueden redactar Planes Especiales, que deberán atender, en todo caso, a la debida protección del patrimonio cultural y paisajístico.

En concreto, se redactarán Planes Especiales para el desarrollo de aparcamientos públicos a realizar en parcelas de dominio público, como espacios libres públicos o viario, con el fin de dotar de plazas para residentes o de rotación, excepto aquellos cuya ordenación ya quede incorporada al presente Plan Especial.

De la misma forma, se podrán redactar Planes Especiales para la regulación de infraestructuras como redes eléctricas, de telecomunicaciones u otras. Dichos instrumentos de planeamiento evaluarán las intervenciones, considerarán los impactos ambientales y patrimoniales derivados y establecerán las medidas correctoras necesarias para minimizar dichos impactos.

Artículo 9. Instrumentos de gestión urbanística del PEAHIS

1. Son instrumentos de gestión urbanística de las determinaciones del PEAHIS los siguientes:
 - a) Proyectos de agrupación o segregación de parcelas, con las condiciones que se expresan en el Artículo 12 y ss. de esta Normativa.
 - b) Proyectos de obras ordinarias, incluidos los de tratamiento paisajístico y ambiental de espacios libres, o de acondicionamiento de espacios libres privados.
 - c) Proyectos de obras y de intervención en los edificios o elementos de las áreas históricas, de acuerdo a lo que se dispone en las diferentes Ordenanzas de Edificación.
 - d) Proyectos de normalización en suelo urbano consolidado.

- e) Proyectos de actuación, reparcelación y urbanización, en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.
- f) Proyectos de expropiación en cualquier clase de suelo.
- g) Proyectos de regeneración en actuaciones de regeneración urbana.

2. Se formularán y tramitarán de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística y de protección del patrimonio cultural.

Artículo 10. Régimen de las Actuaciones Aisladas y Actuaciones Integradas

1. Actuaciones Aisladas: Las Actuaciones Aisladas establecidas por el Plan se definen individualmente en las fichas correspondientes, que se incorporan en el Anexo 5 a la presente Normativa. Su desarrollo se realizará a través de los instrumentos de gestión urbanística o proyectos de obra que sean pertinentes de acuerdo con su ficha de ordenación.

La superficie edificada actual que figura en la Ficha de cada Actuación Aislada deberá ser contrastada con motivo del desarrollo del ámbito, pudiendo ser corregida en función de lo que se acredite.

La edificabilidad final en el ámbito de cada Actuación Aislada será la que resulte de la aplicación del criterio del artículo 94.1.b) del RUCyL.

El Número de viviendas finales que figura en la Ficha de cada Actuación Aislada no es vinculante, sino estimado a efectos de la determinación del incremento del número de viviendas en cada Unidad Urbana.

En todo caso, la delimitación de las unidades de gestión como paso previo a la normalización de fincas, a la expropiación o al desarrollo y ejecución de las actuaciones aisladas correspondientes, se realizará en los Proyectos de Normalización, en los Proyectos de Expropiación o en los Proyectos de Obras, según corresponda por la naturaleza de la ejecución del planeamiento.

2. Actuaciones integradas en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable: El Plan Especial incluye, por razón de posición en el territorio, algunos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

Las Actuaciones Integradas establecidas por el Plan se definen individualmente en las fichas correspondientes, que se incorporan en el Anexo 5 a la presente Normativa. Su desarrollo se realizará a través de los instrumentos planeamiento, los instrumentos de gestión urbanística o los proyectos de obra que sean pertinentes de acuerdo con su ficha de ordenación.

Asimismo, el PEAHIS planifica una Actuación de Regeneración Urbana, a la que se aplica el régimen del suelo urbano no consolidado.

La inclusión de terrenos de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable en el PEAHIS puede abarcar sectores completos, como es el caso de los sectores NC-R-10-S, NC-R-11-S y NC-A-03-S, o referirse a parte de sistemas generales en ambas clases de suelo.

Artículo 11. Régimen de las Áreas de Ordenación Específica

1. Tipos de Áreas de Ordenación Específica.

Las Áreas de Ordenación Específica son zonas acotadas de intervención en las que se establece una ordenación específica y pormenorizada, que se diferencia de la del resto de suelo urbano por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.

Así, las Áreas de Ordenación Específica responden a alguna de las siguientes situaciones:

- Ordenación detallada según Convenio Urbanístico.
- Ordenación detallada con condiciones específicas.
- Ordenación detallada asumida.
- Ordenación detallada remitida a Estudio de Detalle.

2. Las Áreas de Ordenación Específica se definen individualmente en las Fichas correspondientes, que se incorporan en el Anexo 5 de esta Normativa. Las previsiones de ordenación establecidas para estas Áreas prevalecerán sobre las que deriven de las ordenanzas.

Su desarrollo se realizará a través de los instrumentos de planeamiento, instrumentos de gestión urbanística o proyectos de obra que sean pertinentes de acuerdo con su ficha de ordenación.

La superficie edificada actual que figura en la Ficha de cada Área deberá ser contrastada con motivo del desarrollo del ámbito, pudiendo ser corregida en función de lo que se acredite.

La superficie de ocupación final que figura en la Ficha podrá ser ajustada en función de la aplicación de las condiciones de ordenación a la realidad física de las parcelas.

La edificabilidad final en el ámbito de un Área de Ordenación Específica será la que resulte de la aplicación del criterio del artículo 94.1.b) del RUCyL.

El Número de viviendas finales que figura en la Ficha de cada Área de Ordenación Específica no es vinculante, sino estimado a efectos de la determinación del incremento del número de viviendas en cada Unidad Urbana.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PARCELARIO, LAS ALINEACIONES Y LAS RASANTES

Artículo 12. *Protección del parcelario*

1. La parcela es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tiene atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente. La parcela es la unidad informativa, funcional y estructural del Plan. Viene definida por las alineaciones exteriores y los linderos interiores.

2. En el ámbito de este Plan Especial, se protege el parcelario del siguiente modo:

a) En el Conjunto Histórico del Recinto Amurallado, se protege el parcelario catastral vigente cuando se aprobó el Plan Especial del Recinto Amurallado de 1993, que ha servido de base para redactar el presente Plan y que se refleja en los Planos de *Ordenanzas y Protección de la Edificación* de este Plan Especial.

b) En el resto del ámbito del Plan Especial con clasificación de suelo urbano consolidado, se protege el parcelario catastral del año 2007, que ha servido de base para redactar el presente Plan y que se refleja en los Planos de *Ordenanzas y Protección de la Edificación* del mismo.

3. Cuando se acredite que ha habido variaciones en la parcelación sin la preceptiva licencia municipal, se restituirá el parcelario al estado original con el procedimiento procedente y sin perjuicio de las responsabilidades derivadas de la referida variación. No se concederá licencia de obras de nueva edificación ni para la ejecución de ninguna de las actuaciones generales definidas en el Artículo 28 de esta Normativa, hasta la restitución del parcelario originario, en caso de que proceda.

4. No se permiten segregaciones o divisiones ni agrupaciones o agregaciones de parcelas, salvo las especificadas en el Artículo 13 y en el Artículo 14 de esta Normativa respectivamente.

Artículo 13. *Segregación o División parcelarias*

1. Solo se permite la segregación o división de parcelas protegidas en los casos que se expresan a continuación, siempre que su resultado no sea contrario a la debida protección del patrimonio y de los valores protegidos:

- a) Para el desarrollo de Actuaciones Integradas, a través de proyectos de reparcelación, y en las condiciones y con los objetivos fijados al efecto en las fichas correspondientes de este Plan Especial.
- b) Para el desarrollo de las Actuaciones Aisladas de Normalización previstas en este Plan Especial, a través de proyecto de normalización, y en las condiciones y con los objetivos fijados al efecto en las fichas correspondientes.
- c) Para el desarrollo de Áreas de Ordenación Específica, en las condiciones y con los objetivos fijados al efecto en las Fichas correspondientes.
- d) En parcelas afectadas por la ordenanza de Nueva Edificación Tipológica [NET] en Grado 3º y que además estén incluidas en la Zona Residencial en Vivienda Unifamiliar, a través de proyecto de segregación o división, no permitiéndose aquellas que den lugar a parcelas con frente menor de 6 metros en tipología de viviendas en hilera, ni menor de 10 metros en tipologías de viviendas pareadas y aisladas.
- e) En parcelas afectadas por la ordenanza de Nueva Edificación con implantación genérica [NEG] en Grados 2º y 3º, a través de proyecto de segregación o división y en las siguientes condiciones:
- En Grado 2º, no se permiten segregaciones que den lugar a parcelas con frente menor de 6 metros, ni con superficie inferior a 150 m².
 - En Grado 3º, no se permiten segregaciones que den lugar a parcelas con frente menor de 20 metros. Además, la línea de división entre parcelas deberá acometer a la Avenida del Acueducto sobre uno de los ejes de pilastras existentes.

2. En todo caso, se denegará la licencia de segregación o división si las parcelas resultantes no tienen acceso a vía pública de tráfico rodado o peatonal o si suponen la segregación de los espacios libres privados, resultantes de la aplicación de las determinaciones de este Plan Especial, de los ámbitos edificables de parcela.

3. En Conjuntos Históricos y entornos de BIC, las segregaciones o divisiones permitidas son únicamente las señaladas en el Plano PO.07.1 de *Alteraciones del Parcelario, las Alineaciones y las Rasantes* de este Plan Especial.

Artículo 14. Agrupación o Agregación parcelarias

1. Solo se permite la agrupación o agregación de parcelas en los casos siguientes y con las condiciones que se expresan a continuación:

a) Cuando se trate de fincas que formaron parte de una misma finca originaria y siempre que no suponga otras divisiones parcelarias de fincas catastrales actuales. Se deberá acreditar fehacientemente la pertenencia a la finca originaria.

b) Para el desarrollo de las Actuaciones Aisladas de Normalización previstas en este Plan Especial, a través de un proyecto de normalización, y en las condiciones y con los objetivos fijados al efecto en las Fichas correspondientes.

c) Con el fin de desarrollar Áreas de Ordenación Específica, en las condiciones y con los objetivos fijados al efecto en las Fichas correspondientes.

d) En parcelas afectadas por la ordenanza de Nueva Edificación con ordenación genérica [NEG] Grados 2º y 3º a través de proyecto de agrupación y en las siguientes condiciones:

- En Grado 2º, no podrán agruparse parcelas que den lugar a otras con superficie superior a 300 m² o en las que alguna de sus fachadas tenga longitud superior a 25 metros.

- En Grado 3º, se permite la agrupación de parcelas existentes completas.

e) Fuera de los Conjuntos Históricos y Entornos de BIC, declarados y propuestos, se permite la agrupación de parcelas en los casos siguientes:

- La edificación existente sobre una de las parcelas no es capaz de albergar en una planta la superficie mínima y programa de vivienda establecido por el PG08, incluyendo la superficie necesaria para la escalera de conexión vertical.

- La superficie ocupada en planta por el núcleo de escalera suponga más del 30% de la superficie construida en planta de una de las parcelas.

- En edificación no catalogada, siempre que la superficie de una de las parcelas sea inferior a 100 m².

2. En los casos en que las agrupaciones o agregaciones de parcelas permitidas en el apartado anterior de este artículo afecten a parcelas con elementos o edificios catalogados, se respetarán las condiciones que permitían entender las parcelas originarias como diferenciadas: diferenciación de fachadas, diferenciación de cubiertas, mantenimiento del espesor de elementos medianeros y mantenimiento de escaleras de ambos inmuebles si estas fueran de interés. En ningún caso, la

agrupación o agregación de parcelas eximirá del cumplimiento del resto de condiciones de protección y conservación fijadas en las ordenanzas que correspondan a la edificación existente.

3. En todo caso, se denegará la licencia de agrupación o agregación si su resultado fuese contrario a la debida protección del patrimonio y de los valores protegidos.

Artículo 15. Alineaciones y rasantes

1. Alineaciones

a) Alineaciones exteriores.

Son las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público, destinados a vías públicas, de las parcelas destinadas a otros usos.

En los Planos de *Ordenanzas y Protección de la edificación* del presente Plan Especial se definen e identifican las alineaciones exteriores según sus categorías:

1º. Alineaciones exteriores actuales: Son las alineaciones de hecho o, en el caso de que estas no estén materializadas, las alineaciones catastrales. Son alineaciones a vías públicas y de carácter urbano.

2º. Alineaciones exteriores oficiales: Son las alineaciones exteriores fijadas por este Plan Especial.

b) Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de los espacios edificables de parcela con el espacio libre privado.

2. Condiciones generales de las alineaciones exteriores y de espacios libres públicos y de las rasantes en el PEAHIS.

Se protege el trazado actual de las vías públicas y espacios libres públicos, por lo que no se permiten los cambios de alineación exterior ni de rasante de las vías públicas, a excepción de las modificaciones que se especifican en determinadas Áreas de Ordenación Específica, en los Planos de *Ordenanzas y Protección de la Edificación* y en el Plano de *Alteraciones*, que son alteraciones tasadas, cuya finalidad es la protección del conjunto, la recuperación de elementos preexistentes o del adarve de la muralla o la mejora de las condiciones ambientales.

A efectos de su correcto replanteo, cuando se vaya a realizar cualquier obra de edificación de nueva planta o que afecte al vallado de los terrenos, el propietario deberá disponer del plano oficial de fijación de alineaciones o documento de *tira de cuerdas*, que deslindará la parcela de los viarios o parcelas públicas correspondientes.

Se protegen también los soportales, pasajes y pasadizos existentes en la actualidad y con su configuración actual, aun encontrándose en edificios no protegidos, regulándose sus condiciones en el Artículo 55 de la presente Normativa.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 16. Deber de conservación y adaptación al ambiente

1. Incumbe a los propietarios de los bienes protegidos por la Normativa y de los catalogados por el Plan el cumplimiento del “deber de conservación patrimonial”, establecido en el art. 24 de la LPPCCyL con el régimen específico del art. 32 de esa Ley, y del “deber de conservación urbanístico” establecido en el art. 19 del RUCyL.

2. Definición del deber de conservación:

a) Deber general de conservación. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones incluidas en el ámbito del PEAHIS tienen el deber de conservarlos en condiciones adecuadas, protegiéndolos del deterioro y de la falta de utilización, para impedir su abandono y destrucción, evitando los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes y manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato, habitabilidad y accesibilidad. También deberán resolver, en su caso, la dotación de servicios que resulten necesarios y exigibles, conforme al uso y demás características del inmueble.

b) Deber de conservación del ambiente urbano. Condiciones Patrimoniales y de integridad. El deber de conservación afecta también al mantenimiento de la silueta paisajística, de la estructura urbana y arquitectónica y de las características generales del ambiente de los conjuntos históricos, paraje pintoresco y zonas protegidas de vistas, como atributos que detentan el valor excepcional al que se refieren sus respectivas declaraciones.

Es, por tanto, obligación de los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, atender al deber de mantenimiento y conservación de las condiciones de los valores patrimoniales y de las condiciones de integridad de sus bienes, en tanto

forman parte de conjuntos históricos o del paraje pintoresco, están incluidos en las vistas protegidas o son edificios o elementos catalogados.

c) Deber de conservación y protección del entorno natural y paisajístico. Los propietarios de huertas, páramos y lastras, así como los propietarios de espacios libres, tienen la obligación de mantenerlos en condiciones adecuadas de conservación, salubridad, ornato y patrimoniales, en los términos de lo previsto en el presente capítulo. Dichas condiciones adecuadas se fijan tanto en el presente capítulo como en las Normas de Protección de los Espacios Libres Privados y en la Ordenanza de Protección Paisajística y Ambiental, contenidas respectivamente en los Títulos VIII y IX del presente Plan Especial.

d) Deber de conservación y custodia de los inmuebles declarados BIC. El deber a que se hace referencia en el presente artículo implica conservar, custodiar y proteger en condiciones de integridad los bienes declarados de interés cultural, evitando su pérdida, deterioro o destrucción, debiendo velar por la conservación del conjunto de valores culturales, artísticos e históricos que justifican su condición de bienes protegidos, para garantizar su transmisión a las generaciones futuras.

3. Deber de adaptación al ambiente:

a) Todo propietario de un edificio o terreno afectado por las Ordenanzas INT, EST y AMB del presente Plan Especial deberá ejecutar las obras descritas en el apartado b) siguiente, con las condiciones establecidas en dichas ordenanzas y en los plazos que se señalen, pudiendo recabar para ello, en su caso, la cooperación de las administraciones públicas, que habrán de prestarla en las condiciones que se fijen en Ordenanzas de subvenciones, Áreas de Rehabilitación u otros instrumentos que se establezcan al efecto.

b) La finalidad de dichas obras será:

- Suprimir las situaciones de fuera de ordenación o de disconformidad con el planeamiento, corrigiendo los diferentes impactos que producen.
- Ejecutar las infraestructuras subterráneas y/o en el interior de las edificaciones, que permitan eliminar las instalaciones de fachada o de cubierta que resulten dañinas o afecten a la contemplación de los Conjuntos Históricos declarados o del Paraje Pintoresco, ya sean instalaciones de electricidad o de telecomunicaciones, en este último supuesto cuando el caso no esté ya regulado por la legislación sectorial, u otro tipo de instalaciones.

En el caso de las instalaciones de telecomunicaciones, tales obligaciones serán de aplicación únicamente en aquellas edificaciones terminadas con anterioridad al 10

de marzo de 1999 o para todos los edificios en el caso de que la Administración competente, de acuerdo con la normativa vigente que resulte aplicable, considere peligrosa o antiestética la colocación de antenas individuales en el edificio. Además, tal limitación no afectaría a antenas de reducidas dimensiones con impacto visual insignificante.

- Adecuar las fachadas y medianerías en los términos de las ordenanzas, tanto en planta baja como en otras plantas.
- Adecuar los espacios libres de edificación, en los términos de sus respectivas ordenanzas, mejorando la capacidad de implantar vegetación y conservando los valores que detentan y su contribución al conjunto paisajístico y urbano.
- Adecuar las viviendas a las condiciones de habitabilidad y los locales a las condiciones de supresión de efectos molestos, nocivos, insalubres y peligrosos.

b) De la misma forma, los propietarios de edificios o parcelas en otras ordenanzas del Plan Especial, distintas de las enunciadas en la letra precedente y que dispongan de elementos protegidos, deberán ejecutar las obras para la protección de los mismos.

c) Para el cumplimiento de los deberes recogidos en las letras precedentes, el Ayuntamiento podrá dictar las correspondientes órdenes de ejecución.

Artículo 17. Condiciones mínimas de conservación y rehabilitación

Las condiciones mínimas de seguridad, utilización y ornato público en las que han de mantenerse los edificios y construcciones en función de su uso, y que suponen el deber de conservación ordinario de los propietarios, cuyo cumplimiento supondrá que el edificio reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles, son las siguientes:

1. Condiciones relativas a la seguridad constructiva:

- a) Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, de tal forma que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- b) Seguridad y estabilidad en sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer en la vía pública.

2. Condiciones mínimas de seguridad:

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, preservándolos de los efectos de la corrosión y otros efectos agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionarlos o lesionar las cimentaciones.

Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos, de modo que no ofrezcan riesgo para las personas y los bienes.

Estas condiciones son de aplicación a los carteles e instalaciones, de acuerdo con su naturaleza.

3. Condiciones mínimas de salubridad:

Deberán mantenerse en buen estado de funcionamiento las redes de servicios y las instalaciones sanitarias, así como las condiciones de ventilación e iluminación de las construcciones, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Se garantizará la estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de la fachada, de la cubierta o del terreno, en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso de edificio o pueden ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

Se mantendrán, tanto los edificios como los espacios libres de servicio a los mismos, en un estado de limpieza y saneamiento que impidan la producción de circunstancias o la presencia de elementos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas, como insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos.

Se conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

4. Condiciones mínimas de ornato:

Las fachadas y medianerías vistas de las construcciones tendrán que mantenerse en situación de decoro, debiendo procederse a su limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento y elementos.

En el caso de medianerías discordantes, identificadas en el Plano PO.07.3 de *Inmuebles Fuera de Ordenación y Elementos Perjudiciales* y de las medianerías visibles desde los miradores protegidos, que se identifican en el Plano PI.02.4, podrán autorizarse o imponerse, mediante órdenes de ejecución, medidas para su tratamiento e integración en el entorno, como trampantojos, simulación de arquitecturas, revestimientos con materiales adecuados, jardines

verticales u otros que minimicen su impacto visual. El tipo de tratamiento será determinado, en cada caso, por los servicios técnicos municipales y, si procede, por el órgano cultural autonómico.

Motivadamente, las mismas medidas se podrán aplicar a otras medianerías discordantes que se puedan detectar o generar en el desarrollo de este Plan Especial.

5. Condiciones mínimas de accesibilidad

Deberán mantenerse en buen estado los elementos comunes del inmueble, incluidas dependencias de almacenamiento, escaleras, portal e instalaciones comunes. Se incorporarán medidas de supresión de barreras arquitectónicas cuando sea necesario, según prescribe la normativa, incluyendo la instalación de ascensores, con el único límite de la conservación de los valores, elementos, atributos y aspectos a que se hace referencia en el Plan Especial.

6. Condiciones mínimas patrimoniales y de integridad

Los edificios incluidos en Ordenanzas INT, EST y AMB, así como los elementos valiosos que se catalogan o que aparezcan en las intervenciones, deben mantenerse en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que se fijan en los apartados anteriores. Además, se han de cumplir las condiciones de las Ordenanzas antedichas, pudiéndose realizar las obras previstas en ellas, sin sustitución del inmueble ni demolición de los elementos valiosos.

Artículo 18. Edificios en estado ruinoso

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado y previa tramitación del correspondiente procedimiento, declarará la ruina parcial o total de un inmueble en los supuestos y con las condiciones establecidos en el RUCyL, con las siguientes condiciones particulares en el ámbito del PEAHIS:

- a) La declaración de ruina que afecte a edificios catalogados con protección integral, estructural o ambiental, se ajustará a lo dispuesto en el artículo siguiente de esta Normativa.
- b) La demolición de inmuebles situados en Bienes de Interés Cultural declarados con la categoría de Conjunto Histórico o Zona Arqueológica requerirá autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Artículo 19. Ruina de los edificios catalogados

1. El procedimiento para la declaración de ruina de los inmuebles catalogados será el establecido en los artículos 325 y 326 RUCYL y en el art. 40 de la LPPCCyL, de acuerdo a lo que se dispone en los arts. 88 y 89 del RPPCCyL con las especialidades siguientes:

a) La iniciación del expediente para edificios con protección integral se notificará a la Consejería competente en materia de cultura o al órgano estatal competente en materia de Patrimonio Histórico, para que comparezca en el mismo en concepto de interesado.

b) En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, se adoptarán las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio.

c) En ningún caso dichas medidas incluirán actos de demolición, salvo por razón de fuerza mayor, protección del medio ambiente o mejora de la conservación general del Conjunto. En tal caso, los actos de demolición serán los estrictamente necesarios para garantizar la conservación del inmueble y deberán ser previamente autorizados por la Administración competente en materia de cultura cuando se dé el supuesto del Artículo 18 b) de esta Normativa.

2. En el caso de que la declaración de ruina afecte a inmuebles declarados Bien de Interés Cultural o que tengan incoado un Expediente de Declaración de BIC, se estará a lo dispuesto en los artículos 88 y 89 del Decreto 37/2007, por el que se aprueba el RPPCCyL.

3. La resolución que declare la ruina en los edificios catalogados en las ordenanzas de Protección Integral (INT) o Protección Estructural (EST), solo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación, previo informe de la Consejería competente en materia de cultura.

4. La resolución que declare la ruina en los edificios catalogados en la ordenanza de Protección Ambiental (AMB) dispondrá el mantenimiento de los aspectos y atributos protegidos por esta Ordenanza, debiéndose proceder al aseguramiento de los elementos valiosos y de interés o al tratamiento que resulte adecuado para que dichos elementos se mantengan en su posición, autenticidad e integridad, en los términos del presente Plan Especial. Todo ello, sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias en orden a la seguridad del edificio, de sus ocupantes y de la protección de la vía pública.

5. La declaración de ruina no exime a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por la negligencia en el cumplimiento de los deberes de conservación.

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE LOS ELEMENTOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Artículo 20. Régimen de los usos del suelo fuera de ordenación

1. Las construcciones e instalaciones que, siendo anteriores a la aprobación definitiva del presente Plan Especial y resultando disconformes con las determinaciones del mismo, son declaradas fuera de ordenación, aparecen reflejadas como tales en el Anexo 3 de esta Normativa y en el Plano PO.07.3 *Inmuebles Fuera de Ordenación y Elementos Perjudiciales* de este Plan.
2. En los terrenos que sustenten las construcciones e instalaciones aludidas en el número anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 185 del RUCyL.

Artículo 21. Régimen de los usos del suelo disconformes con el planeamiento

Las construcciones e instalaciones que, siendo anteriores a la aprobación definitiva del presente Plan Especial y resultando disconformes con las determinaciones del mismo, no son declaradas fuera de ordenación, se considerarán disconformes con el planeamiento urbanístico y se estará a lo dispuesto en el artículo 186 del RUCyL y en el artículo 104 del PGOU.

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DE ATRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Artículo 22. Derechos y facultades: Derecho al aprovechamiento (ASA)

Las facultades de uso, disfrute y explotación y las de disposición por los propietarios del suelo, se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo, con las especificidades recogidas en este Capítulo, de aplicación para las Áreas Históricas de Segovia, relativas al derecho al aprovechamiento y a los deberes urbanísticos de la propiedad del suelo en operaciones de transformación de uso, nueva edificación, adición o ampliación o en Áreas de Ordenación Específica.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 17 de la LUCyL, los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico:

1. En suelo urbano consolidado, corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, o en caso de que se incremente dicho aprovechamiento, el resultante de la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o sobre los solares que resulten de una actuación aislada. El aprovechamiento real existente sobre la parcela será susceptible de apropiación siempre que la edificación disponga de licencia y no le sea de aplicación el régimen de fuera de ordenación. Cuando no sea posible, serán compensados en la forma que determina la legislación urbanística.

2. En suelos rústicos, no existe, por definición, aprovechamiento urbanístico, pudiéndose realizar las instalaciones, construcciones y edificaciones que se determinan en la presente Normativa y en el Plan General de Ordenación vigente, no pudiéndose apartar de los usos rústicos que detentan.

Artículo 23. Deberes urbanísticos de la propiedad del suelo en operaciones de transformación de uso, nueva edificación, adición o ampliación

Las operaciones de transformación de uso, nueva edificación, adición o ampliación comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes para los propietarios de los terrenos:

1. Redactar, cuando sea necesario, los documentos de ordenación (Estudios de Detalle o Planes Especiales) y gestión urbanística (proyectos de actuación, proyectos de normalización) que correspondan, con los límites y condiciones fijados en el presente Plan Especial.

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

3. Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.

4. En cumplimiento del principio constitucional de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el urbanismo, cuando el presente Plan Especial incremente el aprovechamiento original de la parcela, los propietarios entregarán al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, el 5% del incremento de aprovechamiento en actuaciones de regeneración o renovación urbana, con las excepciones previstas en el artículo 17.2.b.2º y 157.3 de la LUCYL, y el 10% del incremento de aprovechamiento en el resto de los casos. Dicha cesión se realizará con carácter

previo al otorgamiento de la licencia urbanística municipal y se entregará en efectivo, excepto en los casos en los que, por la cuantía de la cesión y las características de la parcela, sea posible ceder el suelo para materializar el aprovechamiento y así se convenga.

En el caso de que las operaciones de transformación de uso generen plusvalías, para el cálculo de los incrementos de aprovechamiento se aplicarán los coeficientes de transformación de uso según se establece en el artículo siguiente.

5. Para el cálculo del aprovechamiento de cesión obligatoria se aplicarán las siguientes fórmulas:

- a) En operaciones de adición y de ampliación, así como en nueva edificación, el 5% del incremento de aprovechamiento que pudiera producirse por aplicación de las ordenanzas, en actuaciones de regeneración y renovación urbanas, con las excepciones previstas en el artículo 157.3 de la LUCYL, y el 10% del incremento de aprovechamiento en el resto de los casos.

En actuaciones de regeneración y renovación urbanas: $Aex = 0,05 \cdot \varepsilon_i$

En el resto de los casos: $Aex = 0,10 \cdot \varepsilon_i$

donde:

Aex = Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

ε_i = Edificabilidad que se incrementa en la parcela del uso correspondiente.

- b) En operaciones de transformación de uso, el 5% del incremento de aprovechamiento que se produzca a través de la variación de valor del uso, en caso de generar plusvalía conforme se dispone en el Capítulo 1 en actuaciones de regeneración y renovación urbanas, con las excepciones previstas en el artículo 157.3 de la LUCYL, y el 10% del incremento de aprovechamiento en el resto de los casos.

Dicho incremento de aprovechamiento se deduce de las siguientes fórmulas:

En actuaciones de regeneración y renovación urbanas: $Aex = 0,05 \cdot (\gamma - 1) \cdot \varepsilon_e$

En el resto de los casos: $Aex = 0,10 \cdot (\gamma - 1) \cdot \varepsilon_e$

donde:

Aex = Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

ε_e = Edificabilidad existente en la parcela.

γ = Coeficiente de transformación o comparación de usos del área.

- c) En operaciones mixtas, que incluyan varias de las anteriores, el aprovechamiento de cesión será la suma de los correspondientes a cada tipo de operación.

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

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

Artículo 24. Coeficientes para el cálculo del aprovechamiento de cesión

1. A los efectos de cálculo de aprovechamiento en operaciones de ampliación o adición o de nueva edificación, se considera el uso característico de todo el ámbito de suelo urbano consolidado ordenado por el presente PEAHIS el residencial en vivienda colectiva, por lo que su coeficiente de homogeneización será igual a 1.

El resto de usos que se materialicen habrá de ponderarse respecto al uso de vivienda, debiéndose considerar los siguientes coeficientes de homogeneización [μ], u otros de forma motivada:

USO	COEFICIENTE rpc VL
Vivienda colectiva libre	1,00
Vivienda colectiva protegida	0,75
Vivienda unifamiliar libre	1,14
Terciario en general	1,03
Equipamiento privado y Aparcamiento privado en edificio exclusivo	0,78
Naves agropecuarias	0,60

Dichos coeficientes nunca serán inferiores a 0,50 ni superiores a 1,50, para evitar desviaciones excesivas en los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios.

2. Los coeficientes de transformación de uso [γ], coeficiente que señala la equivalencia entre el valor de la edificabilidad de los usos existentes y el valor incrementado por el cambio de uso operado por la ordenación urbanística, serán propuestos por el promotor a la presentación del Proyecto, justificándolos en función de los valores de mercado en ese momento, pudiendo el Ayuntamiento aceptarlos o bien establecer otros valores alternativos si los propuestos no están debidamente justificados.

3. Los coeficientes establecidos en el apartado 1 de este Artículo no serán de aplicación a los sectores de suelo urbano no consolidado incluidos en el PEAHIS, debiendo, en dichos ámbitos, calcularse en los términos del Artículo 107 del RUCyL.

CAPÍTULO 6. TÉCNICA DE LAS INTERVENCIONES EN LOS BIENES

Artículo 25. Modelo de Intervención en el Patrimonio

1. Para la conservación del patrimonio urbano, las intervenciones que realicen, tanto los particulares como las Administraciones Públicas, deberán ejecutarse de acuerdo a las condiciones de autenticidad e integridad¹⁶, en los términos de lo dispuesto en el Artículo 4 de esta Normativa. Estas condiciones de autenticidad e integridad, de obligado cumplimiento para los ámbitos de Patrimonio Mundial, se hacen extensivas a todo el ámbito del PEAHIS como criterio general de intervención en los bienes protegidos, de la siguiente forma:

a) Los elementos, aspectos y atributos protegibles de los bienes son los que sustentan los valores culturales del patrimonio, considerando, en todo caso, las disposiciones de las Directrices Prácticas de UNESCO.

b) La capacidad de acogida de los bienes se limitará de forma que se mantengan y conserven las condiciones de autenticidad e integridad de los elementos, aspectos y atributos que el Plan Especial protege. Para ello se deberán identificar las características culturales y naturales y realizar la evaluación de la repercusión en el patrimonio y en el medio ambiente.

2. La ficha de catálogo especifica los valores, elementos, aspectos y atributos protegidos identificados y asigna el grado y nivel de protección que corresponde a cada bien. El Título III de esta Normativa define los distintos tipos de actuación.

3. En la Memoria de Idoneidad Técnica (MIT) se evaluará la capacidad de acogida de cada Intervención para cada bien catalogado. El contenido de la MIT queda regulado en el Artículo 27 de la presente Normativa.

Artículo 26. Régimen de las intervenciones

Las intervenciones deben estar presididas por el principio de prevención. En este sentido, cualquier intervención que se realice estará encaminada a la conservación y mejora de la Ciudad Antigua y su Acueducto, de los Conjuntos Históricos, del Paraje Pintoresco y de los Bienes declarados y/o catalogados, de acuerdo a las siguientes prescripciones:

¹⁶ Directrices Prácticas de Aplicación de la Convención de Patrimonio Mundial, párrafos 79 a 95.

1. Intervención en la edificación catalogada (art. 42 LPPCCyL): criterios generales y sistemática de aplicación

a) Grados y niveles de protección: Al efecto de regular las intervenciones sobre los bienes, se establecen en el presente Plan Especial los siguientes grados y niveles de protección:

Ordenanza - Protección Arquitectónica Integral (INT).

- Nivel 1.- BIC.
- Nivel 2.- Arquitectura de estilo.
- Nivel 3.- Arquitectura popular.

Ordenanza - Protección Arquitectónica Estructural (EST).

Ordenanza - Protección Arquitectónica Ambiental (AMB).

En el Catálogo se especifica la asignación a cada bien de los grados y niveles de protección que corresponden. En el Plano de *Ordenanzas y Protección de la Edificación* se especifica la ordenanza aplicable a cada bien o elemento objeto del PEAHIS.

b) Memoria de Idoneidad Técnica: Con carácter previo a las intervenciones definidas en el Artículo 27.5 de esta Normativa sobre la edificación o elementos catalogados, se debe redactar una Memoria de Idoneidad Técnica de la Intervención (MIT) que complemente y complete el estudio del bien, con el contenido mínimo señalado en el mismo Artículo 27.

c) Sistemática de aplicación del régimen de protección: La aplicación de la protección urbanística opera de la siguiente manera:

1º. Identificación correcta del bien sobre el que se pretende intervenir, mediante ubicación y referencia catastral.

2º. Identificación del grado y nivel de protección derivado del Catálogo y de sus características concretas.

3º. En función del grado y nivel de protección y de las características concretas de cada edificio, comprobación de los aspectos y atributos protegidos, de las actuaciones permitidas y prohibidas en la Ordenanza correspondiente, así como de las actuaciones debidas y de los elementos valiosos y de interés que figuran en la Ficha del Catálogo.

4º. Identificación de las Condiciones establecidas en el Título V, Capítulo 1 de esta Normativa, para la intervención en los elementos protegidos.

5º. Identificación de los usos permitidos en función de la Zona de Usos en la que está ubicado y, en su caso, de otros usos permitidos por esta Normativa.

6º. Identificación de la capacidad de acogida del bien a través de la Memoria de Idoneidad Técnica.

7º. Propuesta de actuación, en función de las actuaciones permitidas, debidas y prohibidas sobre el bien y de la capacidad de acogida, identificando los impactos sobre el patrimonio cultural protegido y las medidas correctoras que se proponen.

d) Inspección municipal previa: Con carácter previo a la aprobación de la MIT y a la concesión de licencia urbanística en edificios catalogados con los grados de protección integral (INT) y estructural (EST), el Ayuntamiento deberá realizar una inspección para determinar la situación real del inmueble, su correspondencia con la documentación aportada y otros aspectos que se consideren necesarios.

2. Intervención en la edificación (art. 38.2 LPPCCyL): criterios en los entornos de Bienes de Interés Cultural

a) El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones no podrán alterar los valores arquitectónicos y paisajísticos que definan el propio bien, su contemplación, apreciación o estudio.

b) A estos efectos, el Proyecto evaluará la inserción de la nueva edificación en el paisaje urbano, considerando las afecciones a la contemplación del BIC en cuyo entorno se encuentra.

3. Intervención en la edificación (art. 42 LPPCCyL): criterios en Conjuntos Históricos.

a) El PEAHIS, en cumplimiento de la normativa sobre patrimonio histórico, no permite:

- *Modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones, agregaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía de conjunto.*
- *Las sustituciones de inmuebles, con carácter general.*

b) Con carácter excepcional, el PEAHIS admite estas variaciones, por estimar que contribuyen a la conservación general del bien. Las variaciones descritas aparecen reflejadas en los Planos de *Alteraciones* del presente Plan Especial y se justifican en el Título V, Capítulo 2 de la Memoria Vinculante de este Plan Especial.

c) En *operaciones de adición* sobre edificios catalogados, se hace constar el número de plantas de la adición como "+ N" junto al grado de catalogación asignado.

4. Intervención de implantación de nueva edificación (art. 42.1 LPPCCyL):

- a) Se trata de operaciones o intervenciones en parcelas, manzanas o zonas, en los que:
- la edificación ha sido renovada o sustituida por otra, careciendo la edificación actual de valores a proteger; o
 - la edificación y los usos existentes se consideran impactantes, degradantes o perjudiciales para la conservación del conjunto o de su carácter específico.
- b) Se asigna, en estos casos:
- La Ordenanza NET en estructuras urbanas correspondientes a Conjuntos Históricos, Entornos de BIC o Paraje Pintoresco, estableciéndose los siguientes grados:
 - Grado 1º. Nueva Edificación Tipológica en Tejido Viejo.
 - Grado 2º. Nueva Edificación Tipológica en Tejido Renovado de Conjuntos Históricos y entornos de BIC.
 - Grado 3º. Nueva Edificación Tipológica en Tejido Nuevo del Paraje Pintoresco.
 - La Ordenanza NEG en ámbitos exteriores a Conjuntos Históricos, Entornos de BIC o Paraje Pintoresco, estableciéndose los siguientes grados:
 - Grado 1º. Nueva Edificación Genérica en Tejido Viejo.
 - Grado 2º. Nueva Edificación Genérica en Tejido Nuevo.
 - Grado 3º. Nueva Edificación Genérica en Avenida del Acueducto.
- c) Los inmuebles considerados especialmente perjudiciales para la conservación del Conjunto en el que están ubicados, se declaran expresamente fuera de ordenación (FO), debiendo desaparecer de acuerdo a la nueva ordenación.

5. Intervención en áreas de protección paisajística y ambiental

A estas áreas se les asigna la Ordenanza de Protección Paisajística y Ambiental en Suelo Rústico (PPA), estableciéndose los siguientes niveles:

- Nivel 1. Paraje Pintoresco.
- Nivel 2. Paisaje Valioso de las DOTSE.
- Nivel 3. Ámbito de Protección de Vistas de las DOTSE.

Con el fin de realizar la mejor propuesta de intervención, se procurará el máximo estudio y óptimo conocimiento del bien catalogado.

6. Intervención en espacios libres privados protegidos

A estos espacios se les asigna la Ordenanza (VS) o (VO) y se regulan en el Título VIII de esta Normativa.

Artículo 27. Evaluación del impacto de las intervenciones: La Memoria de Idoneidad Técnica de las Intervenciones en los bienes

1. Definición y caracterización de la MIT.

a) La Memoria de Idoneidad Técnica, en adelante MIT, es el instrumento de análisis y evaluación particular de las incidencias e impactos de las intervenciones, obras o actividades sobre el bien protegido al que éstas afecten, cuando se desarrollan en el ámbito del PEAHIS.

En el caso de edificios incluidos en el Catálogo, la MIT es complementaria a la Ficha de Catalogación de la edificación, y a la vez garantía de cumplimiento de las condiciones y protecciones que se fijan en dicha ficha. En ningún caso la MIT podrá modificar el grado ni el nivel de protección establecido en el Catálogo de este Plan Especial.

b) De acuerdo al principio de prevención, la Memoria de Idoneidad Técnica ha de identificar, prevenir e interpretar los impactos que producirán los proyectos, obras o actividades sobre el bien cultural al que afecten en caso de ser ejecutados. Y ello para garantizar la salvaguarda de dicho bien y de sus valores, manteniendo sus condiciones de integridad y autenticidad y mejorando las condiciones de conservación del mismo.

c) Dicha evaluación parte de la averiguación de las condiciones del bien sobre el que se interviene, considerando la integridad de la edificación y de sus elementos originarios valiosos, a los efectos de proteger la autenticidad del bien en la intervención y en la explotación posterior.

En segundo lugar se han de identificar las afecciones de la intervención que se propone, previendo los impactos y alteraciones que la intervención producirá, determinando el grado de incidencia sobre el bien y sus valores.

Una vez comprobado que la intervención se adecua al grado de protección del bien, se fijarán las medidas correctoras necesarias para evitar o minimizar los posibles efectos negativos de los impactos y alteraciones que produzca la intervención.

d) La Memoria de Idoneidad Técnica identificará cómo los nuevos usos urbanísticos, las nuevas utilidades o actividades en los inmuebles y las intervenciones que se proponen, contribuyen a la conservación adecuada del bien y de los conjuntos históricos a los que pertenece el bien sobre el que se interviene.

e) Se descartarán en todo caso, denegándose la aprobación de la MIT y de las licencias correspondientes, las intervenciones generales o parciales que pongan en peligro las condiciones de integridad y autenticidad de los bienes protegidos y de sus aspectos y atributos protegibles, así como aquellas que generen impactos o alteraciones negativas que lleven a la destrucción de cualquiera de esos aspectos o atributos.

f) La MIT podrá formar parte del Proyecto que se presente para obtener licencia urbanística o tramitarse como documento independiente. En este último caso, la MIT deberá ser actualizada en el momento de la presentación del Proyecto Básico y de Ejecución para la solicitud de Licencia de Obra.

2. Evaluación del Impacto sobre el Patrimonio Cultural en la MIT.

Para la valoración se utilizarán indicadores paramétricos ponderados cuya base determinará la propia MIT, pudiéndose establecer como parámetros básicos de comparación, a título de ejemplo, los siguientes: superficies útiles iniciales y finales, superficies construidas, superficie conservada de forjados, superficie en planta y alzado de muros conservados, superficie de excavación o de afección al suelo o al subsuelo, u otros que sirvan para cuantificar ponderadamente los estados, presiones y respuestas relativas a las acciones y afecciones que se estudien.

3. Extensión y ámbito de la Memoria de Idoneidad Técnica.

a) La evaluación a realizar en el documento de la MIT se extenderá al ámbito de afección del proyecto, obra o actividad. De esta forma, considerará la incidencia del proyecto, de las obras y de las actividades:

- en el paisaje, analizando las repercusiones paisajísticas y visuales.
- en el entorno inmediato del bien.
- en el propio bien y sus elementos, incluyendo suelo y subsuelo, teniendo en cuenta la zonificación arqueológica.

b) Asimismo, se considerarán las afecciones e incidencia sobre la conservación del bien que pueden derivarse de la fase de obras desde su inicio, así como de las zonas de movimiento de maquinaria y de acopios.

4. Contenido de la MIT.

4.1. La Memoria de Idoneidad Técnica contendrá los estudios necesarios para la valoración y evaluación del bien sobre el que se pretende intervenir, así como de la intervención que se propone, que en cada caso puede tener un contenido, extensión y profundidad diferente, en relación al alcance de la intervención a realizar y al mayor o menor valor del bien a proteger.

4.1.1. En cuanto a sus determinaciones, la Memoria de Idoneidad Técnica tendrá el contenido mínimo que se indica en el cuadro “Contenido de la Memoria de Idoneidad Técnica” y en los apartados 4.2 y 5 de este mismo artículo, debiéndose estudiar en profundidad los elementos y sistemas que vayan a sufrir transformaciones en la intervención y, en todo caso, garantizar el conocimiento del edificio y de la intervención pretendida, permitiendo su adecuada valoración.

Además, el Ayuntamiento puede requerir motivadamente la realización de cualesquiera estudios o ampliaciones de los estudios si estimara la necesidad de profundizar en el conocimiento del bien, sus aspectos y atributos, su inserción en el medio urbano y en el paisaje, sus elementos y condiciones actuales de integridad y autenticidad, debiéndose realizar los mismos con carácter previo a la concesión de la licencia, en función del principio de prevención que debe presidir toda intervención.

4.1.2. Los estudios contenidos en la Memoria de Idoneidad Técnica, serán redactados por profesionales competentes.

4.2. La documentación más detallada de la Memoria de Idoneidad Técnica, referida al ámbito de la intervención propuesta, es el siguiente:

4.2.1. Estudio Detallado de las características y del estado de conservación del edificio:

a) Identificación y caracterización del inmueble:

1º. Identificación, descripción y características del inmueble.

2º. Memoria descriptiva del edificio, que contendrá: Estudio tipológico de la edificación, incluyendo época, estilo y caracterización; Estudio dimensional y de materiales y sistemas constructivos; Estudio histórico y documental de la edificación y Estudio morfológico de los elementos valiosos como pueden ser, en su caso, esgrafiados, rejería, carpinterías, escaleras, patios o aleros.

3º. Material gráfico de definición del inmueble, que deberá incluir fotografías del estado actual del mismo: Alzados, Cubierta e Interior, con guía que permita el seguimiento de su posición.

4º. Estudio arqueológico, con la realización de catas y pruebas necesarias para la intervención que se proponga, incluyendo ensayos de materiales.

5º. Identificación, en la parcela objeto de la intervención, de la existencia o inexistencia de especies de carácter faunístico.

b) Análisis para la valoración del ámbito de la actuación:

6º. Estado de conservación del inmueble, identificando las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad. Se ha de incluir si el inmueble dispone de IEE u otros informes o certificaciones a que obligue la legislación vigente.

7º. Valoración de la inserción del inmueble en el entorno inmediato, en la estructura urbana, en el perfil de la ciudad y en las vistas y paisajes de la misma.

8º. Definición de elementos valiosos y valores que se han de proteger, evaluando su estado de conservación y especificando las condiciones de autenticidad y de integridad de los aspectos y atributos del inmueble.

9º. Estudio de la estratigrafía de los muros de fachada, cuando se prevean intervenciones sobre la fachada del edificio, cualquiera que sea su intensidad, incluyendo las catas oportunas y los ensayos de composición y coloración que se estimen procedentes para el mejor conocimiento y documentación de los mismos y valorando cuál es el elemento de acabado de fachada más valioso desde el punto de vista histórico, para su recuperación. Se considerarán a estos efectos, tanto los revocos como los esgrafiados, aun cuando no correspondan a acabados originarios, y las fachadas pintadas imitando arquitecturas.

4.2.2. Análisis de la intervención que se propone:

A través de la identificación, descripción, caracterización y evaluación de los impactos derivados de las solicitudes y requerimientos de la intervención y los nuevos usos, realizando los análisis o estudios siguientes numerados del 10º al 15º.

10º. Identificación de las intervenciones necesarias en el inmueble por razón de la conservación o mantenimiento de las condiciones de integridad y autenticidad, así como actos debidos. Relación de acciones a realizar.

11º. Estudio comparativo de su utilización actual y utilización futura, solo en caso de cambio de uso respecto al actual o de nueva implantación de usos, cuando lo permitan las determinaciones del PEAHIS. Se evaluará la capacidad de acogida

para los nuevos usos, en función de la debida conservación del inmueble.

La capacidad de acogida refleja la capacidad de un inmueble para soportar un nivel o intensidad de uso y es un indicador de la idoneidad o aptitud de la intervención propuesta sobre los bienes para incorporarles determinadas actividades o usos. Mide la incidencia de las variaciones que provoca esa intervención en el bien y en su entorno.

El límite de la capacidad de acogida de un bien respecto a una intervención es la posibilidad máxima de intervención en el bien sin que este pierda los valores que motivaron su inclusión en el catálogo correspondiente.

En caso de que los usos permitidos se consideraran inapropiados o nocivos para la conservación de los valores expresados, deberá estarse a lo dispuesto en el Artículo 137 de esta Normativa.

12º. Descripción de las modificaciones propuestas para actualizar el edificio, respecto al cumplimiento de la normativa obligatoria como accesibilidad, dotación de plazas de aparcamiento o el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, salubridad u otras, analizando su impacto, que en ningún caso podrá afectar negativamente al conjunto del edificio, ni alterar los elementos valiosos identificados en esta Memoria.

13º. Solicitaciones y requerimientos de utilización

- Instalaciones y requerimientos de salubridad.
- Requerimiento de habitabilidad.
- Aparcamientos y sótanos.
- Aperturas de huecos en forjados y muros.
- Requerimientos de integración.
- Requerimientos estructurales.

14º. Estudio paisajístico de integración urbana y en el perfil de la ciudad, solo en caso de que, en aplicación de las determinaciones del PEAHIS, se modifique la volumetría actual.

15º. Medidas propuestas para la protección y fomento de la biodiversidad, en caso de ser necesario, por haberse identificado la existencia de especies de fauna y flora protegidas en aquellos elementos que vayan a ser intervenidos.

CONTENIDO DE LA MEMORIA DE IDONEIDAD TÉCNICA				
En función de la Ordenanza de aplicación a los inmuebles				
Tipo estudio \ Ordenanza		INT	EST	AMB
1	Estudio Detallado de las Características y del Estado de Conservación del inmueble	Sí	Sí	Sí
2	Estudio arqueológico	Solo se realizará sobre los elementos sobre los que incida la intervención, de acuerdo a la normativa arqueológica correspondiente	Solo se realizará sobre los elementos sobre los que incida la intervención, de acuerdo a la normativa arqueológica correspondiente	Solo se realizará sobre los elementos sobre los que incida la intervención, de acuerdo a la normativa arqueológica correspondiente
3	Evaluación de la conservación de elementos valiosos y de interés	Sí	Sí	Sí
4	Estudio comparativo de utilización actual y utilización futura. Capacidad de acogida	Solo en caso de cambio de uso respecto al actual o nueva implantación de usos cuando lo permitan las determinaciones del PEAHIS	Solo en caso de cambio de uso respecto al actual o nueva implantación de usos cuando lo permitan las determinaciones del PEAHIS	Solo en caso de cambio de uso respecto al actual o nueva implantación de usos cuando lo permitan las determinaciones del PEAHIS
5	Solicitaciones y requerimientos de utilización	Sí	Sí	Relativo a las afecciones a los elementos que se conservarán
6	Estudio Paisajístico de integración urbana y en el perfil de la ciudad	Solo en caso de que, en aplicación de las determinaciones del PEAHIS, se modifique la volumetría actual	Solo en caso de que, en aplicación de las determinaciones del PEAHIS, se modifique la volumetría actual	Solo en caso de que, en aplicación de las determinaciones del PEAHIS, se modifique la volumetría o la composición de fachadas actuales.
7	Afecciones e incidencia sobre la conservación del bien en fase de obra	Sí	Sí	Sí
8	Medidas propuestas para protección y fomento de la biodiversidad	Solo en caso de resultar necesario, por identificarse la existencia de especies protegidas	Solo en caso de resultar necesario, por identificarse la existencia de especies protegidas	Solo en caso de resultar necesario, por identificarse la existencia de especies protegidas

5. Casos sujetos a la presentación de Memoria de Idoneidad Técnica.

Se aportará obligatoriamente la MIT en los siguientes casos:

- a) En edificios catalogados con Protección integral, cuando se vaya a realizar cualquier actuación general o parcial sobre el edificio, distinta del mantenimiento ordinario.

En este caso, la Memoria de Idoneidad Técnica pondrá especial hincapié en la valoración de la autenticidad y la integridad del inmueble que ha llegado a nuestros días,

considerando e inventariando de manera expresa todos los elementos valiosos que pudieran existir. Analizadas las solicitudes y requerimientos de los usos, utilizaciones y actividades que se pretenden, se evaluará la capacidad de acogida de los mismos, en función de la debida conservación integral del inmueble.

b) En edificios catalogados con Protección estructural, cuando se vaya a realizar cualquier actuación general o una actuación parcial distinta de la conservación o del acondicionamiento individualizado de pisos o locales sin afección estructural.

c) En edificios catalogados con Protección ambiental, cuando se proyecte la realización de cualquier actuación general o de alguna actuación parcial que implique adecuación arquitectónica de fachadas y/o cubiertas, demolición de elementos estructurales o excavación de sótanos.

d) En obras que afecten directamente a las condiciones materiales de conservación y valoración de elementos puntuales catalogados, como patios porticados, atrios, soportales, escudos, monumentos, esculturas, fuentes o portadas.

TÍTULO III. TIPOS DE OBRAS PARA LA INTERVENCIÓN EN LOS BIENES INCLUIDOS EN LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA

CAPÍTULO 1. ACTUACIONES GENERALES EN EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 28. Tipos de actuaciones generales en los edificios existentes

Se consideran actuaciones generales en edificación existente aquellas cuyas obras afectan a la totalidad de un edificio.

Se incluye también en la tipología de actuaciones generales, cualquier tipo de obra cuyo Presupuesto de Ejecución Material supere el 70% del coste de reposición del edificio. Para realizar este cálculo, el Ayuntamiento podrá establecer y actualizar los Costes de Referencia, pudiéndose tomar como base de cálculo los costes de referencia de Colegios Profesionales o cualquier otra referencia adecuada a este cálculo.

A efectos de establecer el régimen de actuaciones permitidas, prohibidas y debidas para cada ordenanza, se establecen los siguientes tipos de actuaciones generales en la edificación existente:

- a. Restauración.
- b. Rehabilitación.
- c. Reestructuración.
- d. Ampliación.
- e. Adición.
- f. Demolición o derribo.

Artículo 29. Actuaciones generales de restauración

Se entiende por restauración la intervención o actuación realizada en un inmueble de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad de conservar o restituir las características originarias del mismo.

En general, solo se aplicará este tipo de actuación en los edificios incluidos en protección estructural o integral, o en los elementos valiosos que posean los edificios catalogados.

La ejecución de actuaciones generales de restauración se justificará cuando el edificio conserve mayoritariamente su conformación originaria, con independencia de su estado de conservación y, en este caso, no se podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

En los edificios catalogados, en caso de estratificaciones históricas o componentes diferenciados, cuando en el edificio se incluyan partes procedentes de diferentes épocas históricas, deberá analizarse la coherencia de los diversos elementos con la edificación originaria y el valor arquitectónico u ornamental autónomo de dichos elementos. En la MIT se evaluará críticamente el método de intervención, que podrá suponer:

- a) La conservación total o parcial de esa estratificación de elementos.
- b) La supresión de alguno de ellos, restituyendo la conformación tipológica y arquitectónica originaria.
- c) La configuración de una solución de nuevo diseño acorde con la estratificación aparecida, configuración que ha de poner en valor la concepción espacial y los elementos arquitectónicos y constructivos originarios.
- d) En cualquier caso, en el proyecto se documentarán los diversos elementos y componentes.

La restauración filológica de los inmuebles implica la conservación estricta de todos sus elementos, por lo que los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio. Se utilizarán técnicas propias y reconocidas de este tipo de obras, tendentes a conservar lo existente sin desvirtuar o alterar su forma. Es necesaria la investigación arqueológica destinada a recuperar los elementos originales ocultos y el restablecimiento o reestructuración a su estado originario de partes alteradas.

Cuando hayan desaparecido partes originarias del edificio o elementos particulares del mismo, se admitirá su restitución siempre que se cuente con suficiente información sobre sus características originarias y las obras se ejecuten en conformidad con sus materiales y acabados. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se evitarán actuaciones de carácter analógico y las obras se desarrollarán con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado en cuanto a colores, texturas o materiales. Queda prohibido el denominado *falso histórico*.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y que se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas de la edificación, que deberán ser identificados en cada caso en la MIT.

Artículo 30. Actuaciones generales de rehabilitación

1. Se entiende por actuación general de rehabilitación la que tiene por finalidad la adecuación de un edificio que se conserva para un uso específico autorizado, a través de la ejecución de obras

que supongan la conservación sustancial o la recuperación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, tanto interior como exterior.

2. Condiciones en edificios catalogados:

En las actuaciones generales de rehabilitación de edificios catalogados se autorizan las siguientes obras:

- a) Consolidación estructural.
- b) Redistribución de los espacios interiores del edificio, conservando o recuperando los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, cubiertas, accesos, patios, núcleos de escalera, muros de carga y disposición estructural horizontal. No obstante, cuando resulte imprescindible para garantizar las condiciones de habitabilidad de piezas vivideras preexistentes, se permite la modificación de niveles de forjados a la altura mínima exigida, siempre que esta modificación no afecte a estructuras valiosas, ni elementos protegidos acreditados en la MIT.
- c) Ejecución de nuevos sótanos o ampliación de los existentes, solo en la superficie mínima imprescindible para destinarlos a servicios o instalaciones del edificio, cuando la Normativa Arqueológica lo permita y la Ordenanza de aplicación no establezca lo contrario. Esta actuación queda condicionada a la justificación, en la MIT, de su compatibilidad con la conservación de los componentes estructurales protegidos y de todos los elementos valiosos y de interés.
- d) Rehabilitación de fachadas y de cubiertas en las condiciones establecidas para cada Ordenanza de aplicación.
- e) Sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como de los acabados interiores.
- f) Demolición de elementos añadidos que distorsionen la tipología y que la MIT no identifique como aportación valiosa o de interés de otra época.

En edificios catalogados, las actuaciones generales de rehabilitación deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración y, en su caso, recuperación de las características tipológicas y constructivas que en la Memoria de Idoneidad Técnica se consideren de interés en cada caso, así como de su configuración exterior, con supresión de los elementos disconformes y de acuerdo con lo establecido en el Catálogo en su caso.

Los contenidos de las actuaciones de rehabilitación adoptarán condiciones específicas según el Catálogo Arquitectónico y las Ordenanzas de Protección Arquitectónica Integral, Estructural y Ambiental, respectivamente.

3. Condiciones en edificios no catalogados:

Las actuaciones generales de rehabilitación de edificios no catalogados que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, deberán suponer siempre la adecuación de la configuración exterior de acuerdo con la Ordenanza de nueva edificación aplicable a cada zona y con lo establecido en el Título VII “*Instalaciones exteriores a la edificación con incidencia en el paisaje urbano*” de esta Normativa.

Artículo 31. Actuaciones generales de reestructuración

1. Se consideran actuaciones generales de reestructuración las que, al objeto de adecuar el edificio a un uso específico autorizado, afectan a sus elementos estructurantes, pudiendo alterar su configuración arquitectónica interior, manteniendo el volumen del edificio, así como sus fachadas a vías públicas y a espacios libres privados y la envolvente de cubiertas.

En las actuaciones generales de reestructuración se autorizan las siguientes obras:

- a) Redistribución de los espacios interiores del edificio, conservando, al menos, las fachadas a vías públicas y a espacios libres privados, así como el volumen y los materiales de cobertura aprovechables, con posibilidad de modificación de elementos determinantes de la organización tipológica: accesos, núcleos de escalera, muros de carga y patios interiores.
- b) Sustitución total o parcial de la estructura, excepto muros de carga de fachadas.
- c) Ejecución de nuevos sótanos o ampliación de los existentes, bajo la superficie completa del edificio, cuando la normativa Arqueológica lo permita.
- d) Modificación de huecos de fachadas en plantas superiores a la baja, exclusivamente cuando sea imprescindible para conseguir las condiciones de salubridad y habitabilidad exigidas, siempre que no se altere básicamente el número de huecos ni se aumente la relación hueco/macizo en más de un 10%.

Así mismo, se permite la apertura de huecos para acceso a garajes en planta baja, siempre que ello no suponga destrucción de elementos arquitectónicos de interés. Esta intervención deberá realizarse ajustándose a las siguientes limitaciones:

- Los huecos de acceso a garajes tendrán una anchura máxima de 3,50 metros y los machones laterales serán, como mínimo, de 60 cm de anchura. La puerta se ejecutará en madera vista o esmaltada, en armonía con el resto de carpinterías del edificio. Se situará a haces interiores del hueco, pudiéndose desarrollar zaguanes y su sistema de apertura será tal que no sobresaldrá en ningún momento de la línea de fachada a una altura inferior a 2,70 metros.
- Los portales de edificios y puertas de acceso a los mismos seguirán las mismas reglas compositivas que el resto de huecos de planta baja, pudiéndose incorporar dentro del hueco de garaje, realizando un zaguán conjunto de no más de 3,50 metros de anchura.

d) Reforma, reconstrucción o adecuación de cubierta, siempre que no se modifique su volumetría y se reutilice el material de cobertura recuperable.

En estas obras se permite la incorporación de los siguientes elementos:

1º. Una buhardilla cada tres huecos de la última planta en las Zonas delimitadas en el Plano PO.02.2 de *Delimitación de Zonas Homogéneas de Actuación* como Zonas de San Esteban, Barrio de los Caballeros, San Martín, San Marcos, San Lorenzo, San Justo San Millán y Santo Tomás, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Cerramiento retranqueado un mínimo de 80 cm respecto al plano de fachada.
- Laterales ciegos.
- Anchura no superior a 1,25 m entre caras externas de sus paramentos laterales.
- Altura no superior a 1,40 m entre el alfeizar y el dintel del hueco frontal.
- Cumbreira que no supere, en ningún caso, la cumbreira del faldón en que se coloquen.
- Separación mínima de 60 cm de las medianerías de los edificios colindantes.

2º. Lucernarios enrasados en el faldón de cubierta, únicamente fuera de Conjuntos Históricos y Entornos de BIC, con superficie máxima de 60x80 cm cada uno y siempre que la superficie total de lucernarios no supere el 4 % de la superficie de cada faldón.

3º. Casetones de ascensores, solo en los casos y con las condiciones establecidos en el Artículo 98 de esta Normativa.

6. En los edificios en que se autoricen estas obras, se adecuarán siempre los elementos disconformes de fachadas y cubiertas.

Artículo 32. Actuaciones generales de ampliación en edificios no catalogados

1. Se consideran actuaciones de ampliación las que tienen por objeto el incremento de volumen de un edificio existente, de acuerdo a lo que se disponga en la Ordenanza correspondiente y en la ordenación establecida por el Plan Especial para dicho edificio.
2. Cuando el edificio existente no presente, en su estado actual, unas condiciones adecuadas a su uso específico, solo se autorizarán actuaciones generales de ampliación si se ejecutan simultáneamente las actuaciones de nueva edificación en sustitución de la actual o de rehabilitación o reestructuración de la edificación existente.
3. En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, solo será procedente la autorización de obras de ampliación si se ejecutan simultáneamente obras de recomposición y adecuación de los mismos, en los términos de la presente Normativa y de acuerdo con lo establecido en el Catálogo en su caso.

Artículo 33. Actuaciones generales de adición en edificios catalogados

1. Se consideran actuaciones de adición las que tienen por objeto el incremento de volumen de un edificio existente catalogado, manteniendo las fachadas exteriores e incrementando su altura o su ocupación cuando así se refleje en el Plano PO.03.1 de *Ordenanzas y Protección de la Edificación*.
2. Cuando el edificio existente no presente, en su estado actual, unas condiciones adecuadas a su uso específico, solo se autorizarán actuaciones generales de adición si se ejecutan simultáneamente las actuaciones permitidas de restauración, rehabilitación o reestructuración de la edificación existente, según su grado y nivel de protección.
3. En edificios con fachadas o elementos exteriores disconformes, solo será procedente su autorización si se ejecutan simultáneamente obras de recomposición y adecuación de los mismos, en los términos de la presente Normativa.
4. La adición de nuevos volúmenes se efectuará con criterio de integridad compositiva y coherencia formal con la o las fachadas actuales.

El Plan Especial solo autoriza actuaciones de adición en edificios catalogados, cuando así aparezca reflejado en los Planos de *Ordenanzas y Protección de la Edificación*.

Artículo 34. Actuaciones de demolición y desmontado de edificaciones

Para las actuaciones que supongan demolición, derribo o desmontado de la edificación existente o de parte de la misma, se establecen las siguientes condiciones:

1. En Conjuntos Históricos y Zonas Arqueológicas, las actuaciones que supongan derribo de edificación deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 89.3 del RPPCCyL y disponer de las autorizaciones correspondientes del Órgano de Protección del Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León.
2. Dentro de los ámbitos de aplicación del presente Plan Especial, las licencias de derribos deberán contar, previa o simultáneamente, con aprobación municipal al menos del anteproyecto del nuevo edificio a construir en sustitución del derribado. No se podrán iniciar los derribos sin la licencia correspondiente.
3. En ningún caso, ni aun en el supuesto de ruina, se habilita la demolición de los elementos valiosos de que dispongan los edificios catalogados, debiéndose proceder a la sujeción de los elementos o al tratamiento que resulte adecuado para que dichos elementos se mantengan en su posición, autenticidad e integridad, en los términos del presente Plan Especial. Todo ello, sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias en orden a la seguridad del edificio, de sus ocupantes y de la afección a la vía pública.
4. En Conjuntos Históricos y entornos de BIC queda prohibida la utilización de explosivos. Si excepcionalmente fuera necesaria demolición con explosivos, se aportarán, a parte de las autorizaciones gubernativas correspondientes, los proyectos oportunos con las medidas de seguridad para evitar cualquier daño al patrimonio cultural, proyectos que deberán ser autorizados por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, así como seguro de responsabilidad civil subsidiaria que sirva de garantía económica bastante para afrontar los daños que la actuación pudiera generar sobre el patrimonio cultural.
5. Cuando se derribase total o parcialmente un edificio afectado por Normativa de Protección de este Plan Especial en cualquiera de sus grados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones, la propiedad del inmueble, quienes ejecutasen materialmente el derribo y los restantes sujetos responsables de las infracciones urbanísticas según la legislación urbanística, vendrán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas y restantes medidas o actuaciones que procedan.

CAPÍTULO 2. ACTUACIONES PARCIALES EN EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 35. *Tipos de actuaciones parciales en los edificios existentes*

Se consideran actuaciones parciales en edificios existentes las que afectan solo a partes o elementos de los mismos.

A efectos de establecer el régimen de actuaciones permitidas, prohibidas y debidas para cada ordenanza, se establecen los siguientes tipos de actuaciones parciales en edificación existente:

- a. Conservación.
- b. Consolidación.
- c. Reestructuración parcial.
- d. Adecuación arquitectónica de fachadas, cubiertas y elementos exteriores.
- e. Acondicionamiento o rehabilitación individualizada de pisos y locales.
- f. Enlace funcional de locales.
- g. Modernización de instalaciones.

Artículo 36. *Actuaciones parciales de conservación*

Se entenderán como obras de conservación las dirigidas al mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad de los edificios.

Se incluyen entre las obras de conservación las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado y también las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de suelos, revocos o pinturas.

Artículo 37. *Actuaciones parciales de consolidación*

Se entenderá como obras de consolidación aquellas dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de elementos estructurales, con posible sustitución parcial de los mismos. Su finalidad es asegurar la estabilidad del edificio o de sus elementos, sin alterar su forma, adecuándose los nuevos elementos y materiales empleados a los propios del edificio o a los que éste presentase antes de sufrir modificaciones, respetando íntegramente la organización espacial, la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente del edificio, compuesta por fachadas y cubiertas.

Estas actuaciones pueden afectar a cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta y se producen debido a nuevos requerimientos derivados de la rehabilitación o restauración de la edificación o por meras razones de seguridad.

Artículo 38. *Actuaciones de reestructuración parcial*

Se entenderá como reestructuración parcial la actuación que suponga la modificación de la configuración arquitectónica interior de una parte del edificio, sin afectar a la disposición estructural originaria ni a espacios con interés tipológico o constructivo.

En edificios catalogados con protección INT y EST, las obras de reestructuración parcial no podrán transformar los elementos determinantes de la tipología, incluyéndose entre ellos los portales de accesos, pasillos de las tipologías organizadas longitudinalmente por ese elemento, núcleos de escaleras de interés y piezas con bóvedas de valor constructivo u ornamental.

Artículo 39. *Actuaciones parciales de adecuación arquitectónica de fachadas, cubiertas y elementos exteriores de los edificios*

Las obras de adecuación de fachadas, cubiertas y elementos exteriores de los edificios catalogados tendrán por objeto la conservación y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originales, con supresión de elementos disconformes, en las condiciones establecidas para cada ordenanza.

En edificios no catalogados, estas obras podrán suponer la adecuación total o parcial de las fachadas y cubiertas a las condiciones establecidas por la ordenanza correspondiente.

En las obras de adecuación de fachadas se incluyen la ejecución de nuevos acabados integrados en el entorno, la restitución de carpinterías o cerrajerías inadecuadas, la supresión de elementos incongruentes y la recomposición de huecos cuando esté permitida por la ordenanza de aplicación.

Artículo 40. *Actuaciones parciales de acondicionamiento o rehabilitación individualizada de pisos y locales*

Se consideran obras de acondicionamiento o rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales destinados a otros usos, las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada.

Las obras de reforma o acondicionamiento de locales de planta baja que tengan un presupuesto de ejecución material por m² superior al 30% del aplicable a la nueva construcción, deberán implicar la adecuación de la fachada del local a las condiciones compositivas, de acabados y otras normas estéticas establecidas para la ordenanza respectiva, salvo que se especifique lo contrario en la Ficha correspondiente del Catálogo.

Artículo 41. Actuaciones parciales de enlace funcional de locales

1. El enlace funcional a través de la pared medianera entre parcelas colindantes no se considera agrupación de fincas. Solo se autorizará el enlace funcional cuando se trate de la adaptación o acondicionamiento de locales para usos permitidos por este Plan Especial y no afecte a edificios catalogados con Protección Integral, debiéndose cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- a) mantener la independencia catastral y registral de las fincas.
- b) mantener la independencia estructural y de las entradas, accesos y escaleras de cada edificio.
- c) No afectar a elementos valiosos o de interés histórico arquitectónico.
- d) Garantizar la reversibilidad de los enlaces.

2. Cuando el enlace afecte a algún edificio catalogado con Protección Estructural, la longitud total de los huecos de comunicación en cada planta no podrá superar el 20% de la longitud de la pared medianera entre los locales que se enlazan.

3. Cuando el enlace afecte a edificios catalogados con protección ambiental o regulados por las ordenanzas de nueva edificación, la longitud total de los huecos de comunicación en cada planta no podrá superar el 50% de la longitud de la pared medianera entre los locales que se enlazan.

Artículo 42. Actuaciones parciales de modernización de instalaciones

Las actuaciones parciales de modernización de instalaciones tienen por finalidad la mejora de las condiciones higiénicas, de funcionalidad y de accesibilidad de los edificios y podrán suponer la sustitución total o parcial de las instalaciones existentes, así como la implantación de nuevas instalaciones, incluida la incorporación de ascensores.

En los edificios catalogados, solo se permite la incorporación de ascensores cuando no implique la destrucción o desaparición de elementos valiosos o considerados de interés, debiéndose estar

a lo dispuesto en los apartados 4 y 6 del Artículo 24 de Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y en el Artículo 39 de la Ley de la LUCyL.

La incorporación de ascensores, tanto en edificios catalogados como en edificios no catalogados, deberá ajustarse a lo establecido en el Artículo 98 de esta Normativa, relativo a casetones de ascensores.

En función de las debidas condiciones de accesibilidad a los inmuebles, para una mejor supresión de barreras arquitectónicas que facilite la movilidad a todos, en la obra de adaptación para incorporar el ascensor a un inmueble existente, se permite la reducción de anchuras de escaleras, descansillos o pasillos no protegidos, hasta el límite de la seguridad de evacuación, siempre que se motive y garantice en el proyecto que no se menoscaban dichas condiciones de seguridad.

CAPÍTULO 3. ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 43. Obras de nueva edificación

Comprenden los siguientes tipos de obra:

- a) Obras de Sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y se construye una nueva en su lugar.
- b) Obras de Nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- c) Son obras de Reconfiguración las que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas.

TÍTULO IV. CATALOGACIÓN DE LOS BIENES EN EL PEAHIS

Artículo 44. Catálogos del PEAHIS

1. Los catálogos definen y objetivan el contenido del deber de conservación y rehabilitación de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural¹⁷, concretando el régimen de protección para cada elemento concreto de dichos bienes, a efectos del control de las intervenciones sobre ellos, como base y límite para las actuaciones que se vayan a realizar, en cumplimiento de los referidos deberes.

2. La inclusión de un bien en uno de los diferentes Catálogos del Plan a los que se refiere el apartado 4 de este artículo, supone su reconocimiento como elemento que exige tutela y protección, de acuerdo a lo que se dispone en la legislación de protección del patrimonio cultural, la legislación urbanística y en este precepto. El régimen de protección específico asignado a cada elemento catalogado supone la obligación de su conservación y uso adecuado, que lleva consigo el establecimiento de las siguientes prescripciones:

- a) Conservar las edificaciones o elementos de las mismas, en función de sus cualidades o del contexto en que se ubican.
- b) Respetar y/o recuperar determinados sistemas constructivos, materiales, esquemas compositivos y tipológicos, característicos de los diferentes estilos y formas de hacer que existen en el municipio.
- c) Poner en valor, mediante procesos de rehabilitación y cualificación funcional, edificaciones o conjuntos en desuso, así como de los espacios libres, lugares y entornos a ellos asociados.

3. De acuerdo con lo dispuesto el art. 43.4 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en relación con el artículo 84.b) y el apartado h) de la Disposición adicional única del Decreto 22/2004 de 29 de Enero, se asigna el grado de catalogación que corresponde a cada edificación protegida, integral (INT), estructural (EST) o ambiental (AMB), con las correspondientes subcategorías o niveles en su caso.

¹⁷ Deber de conservación y enriquecimiento de los bienes del Patrimonio Histórico y Cultural que emana de la Constitución española, en su art. 46 CE.

4. Se incorporan los siguientes Catálogos de bienes protegidos en el Documento 6 del presente Plan:

- a) Catálogo de bienes ambientales.
- b) Catálogo de bienes arquitectónicos, incluidos los Bienes declarados de interés cultural.
- c) Catálogo de fachadas protegidas.
- d) Catálogo de escudos y emblemas.
- e) Catálogo de bienes del patrimonio arqueológico.
- f) Catálogo de espacios libres privados singulares.
- g) Catálogo de espacios libres privados de huertas.

En cada catálogo se hace constar la identificación y localización de los bienes incluidos, su caracterización, su valoración y la definición de las condiciones de intervención sobre los mismos.

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación de patrimonio cultural, en los Catálogos a que se refieren las letras b), c), f) y g) anteriores, se determina para cada bien su denominación, ubicación, referencia catastral, fecha de construcción e intervenciones posteriores, valoración histórico-arquitectónica, usos, valores singulares que justifican su inclusión, estado de conservación actual, grado de protección, tipos de actuaciones permitidas y/o debidas para garantizar el deber de conservación y se hace constar si dicho bien figura en el catálogo del instrumento de planeamiento general.

La catalogación se realiza a través de ficha individualizada para el caso de edificios, fachadas, escudos, espacios libres de valor singular y espacios libres de huertas y en una lista o en los planos correspondientes en otros casos.

Artículo 45. Bien catalogado. Fichas de Catalogación

1. A los efectos del presente Plan se consideran bienes catalogados los siguientes:

- a) Aquellos *bienes ambientales*, paisajes y conjuntos, que dispongan de la correspondiente ficha de catálogo.
- b) Aquellos *edificios* a los que se les asigna el grado de protección integral (INT), estructural (EST) o ambiental (AMB) en sus diferentes categorías, así como los espacios libres privados singulares (VS) y las huertas (PPA-H).

- c) De igual protección gozarán aquéllos *elementos culturales unitarios*, como fachadas, escudos, patios, soportales, zaguanes, tiradores, solanas, galerías y todos aquellos que se protegen en las fichas, planos o listados de catalogación del Plan.
- d) Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico.

2. Fichas de Catalogación

La ficha de catalogación es el documento en el que se identifican, definen y valoran los diferentes bienes o elementos culturales integrados en las Áreas Históricas de la Ciudad de Segovia y en el que se establecen los grados y niveles de protección de dichos bienes y elementos.

Además, las fichas de los catálogos arquitectónico, de fachadas protegidas, de espacios libres privados singulares y de espacios libres de huertas, contienen la relación de elementos valiosos y de interés identificados en cada caso, al margen de los ya incluidos en el catálogo de escudos y de los identificados como patios porticados, atrios, soportales, monumentos, esculturas y fuentes en el PO.04.2 *“Elementos Catalogados*. Así mismo, cada ficha contiene las actuaciones debidas que proceden sobre los mismos, sin perjuicio de las que deriven de la aplicación de la ordenanza que en cada caso corresponda y del deber general de conservación. Las actuaciones debidas se deberán ejecutar con motivo de cualquier actuación sobre el inmueble, total o parcial, que guarde relación con la actuación propuesta, o por orden de ejecución municipal.

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.
 - 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.
 - 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.

Artículo 47. Recuperación de alzados de planta baja

1. La formalización de fachadas de planta baja deberá ser resultado de una triple comprobación que se incluirá, en su caso, en la MIT.

- Valoración ambiental de la inserción de la propuesta en el alzado general del tramo de calle.
- Estudio de la secuencia compositiva de los edificios catalogados colindantes.
- Condicionantes particulares: frente edificado, altura de la edificación, tipo arquitectónico adoptado.

2. La recuperación tipológica de alzados de planta baja es obligada en las actuaciones generales que se realicen o en las adaptaciones de locales, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 40 de esta Normativa.

3. Cuando se carezca de documentación sobre la composición originaria de los huecos de planta baja, se aplicarán los siguientes criterios de adaptación de la composición:

- Se establecerá una posición ordenada de huecos según ritmo de huecos de plantas superiores, y dimensiones proporcionadas.
- Su coronación de dinteles se situará en una misma línea horizontal y, preferentemente, enrasada con dintel de la puerta principal del edificio. Se permite, de forma motivada y siempre que sea adecuado al grado de protección del edificio, el remate en arcos de los huecos.
- Los huecos tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder de la anchura de los huecos superiores en más de 60 cm (30 cm por cada lado, al ubicarse a ejes), garantizando un machón mínimo entre huecos de 40 cm.
- Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local, si bien no serán necesariamente acristalados hasta nivel de suelo interior, sino que podrán disponer de un zócalo ciego remetido respecto a plano de fachada, con altura máxima de 90 cm. De la misma forma, también en la parte superior podrán disponer elementos ciegos de altura no superior a 50 cm, que pueden servir para alojar la cartelería.

- Los planos de escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación oficial.
- Los machones o muros reconstituidos se ejecutarán con los materiales y acabados originarios o similares, por analogía con el lenguaje y la época del edificio, o se efectuarán con grosor aparente similar.
- En todo caso, los revestimientos de machones o muros podrán realizarse con la misma terminación que el resto del edificio o con aplacados de piedra de al menos 3 cm de espesor y zócalos del mismo material.
- Los acristalamientos de escaparates o puertas serán de vidrio de seguridad, sea translúcido o transparente, en su caso tratado al ácido o tratamiento de efectos similares. No se admiten vidrios coloreados ni reflectantes. Se admiten soluciones de acristalamientos especiales, con láminas traslúcidas o mallas interpuestas, u otros procedimientos de diseño específico, con trámite de autorización individualizada.
- No se admitirá ningún tratamiento de primeras plantas como escaparates, debiendo tratarse como el conjunto de plantas del edificio.
- La iluminación del escaparate no ha de producir deslumbramiento a la vía pública.

4. Solo se autorizará la apertura de nuevos huecos de garajes cuando la Ordenanza de protección aplicable lo permita y, en la Memoria de Idoneidad Técnica de la intervención sobre el edificio, se acredite la capacidad de acogida del inmueble para este uso.

Artículo 48. *Protección particularizada de las carpinterías de madera existentes en fachadas protegidas*

1. En fachadas de edificios catalogados o incluidas en el Catálogo de fachadas protegidas, se protegen las carpinterías de madera existentes de puertas y ventanas que sean de interés histórico o arquitectónico, identificados en la MIT.

Sobre ellas se realizarán las operaciones de mantenimiento y restauración procedentes para su conservación. Cuando su deterioro fuera tal que hiciera inviable su recuperación, podrán repetirse mejorando las condiciones higrotérmicas y espesores, de forma que pudieran incorporar vidrios dobles.

El color de las carpinterías será homogéneo para todo el edificio y se ha de integrar en la estética general del mismo, por lo que se definirá con precisión en el proyecto de obras.

2. En edificios catalogados con la Ordenanza INT, si no se conservasen las carpinterías originales de ventanas y balcones, éstas se repondrán por analogía con edificios de época y carácter similar, pudiendo imitar o reproducir ejemplos existentes, siempre con predominio de la madera.

3. En edificios catalogados con las Ordenanzas EST y AMB y en las fachadas incluidas en el Catálogo de fachadas protegidas, si las carpinterías no se conservasen o si carecieran de interés histórico o arquitectónico, podrán reponerse con madera en su color barnizada, teñida, pintada o esmaltada o con aluminio.

En el caso de carpinterías de madera pintadas o esmaltadas o de carpinterías de aluminio, se aplicarán las siguientes series de color:

- verde RAL 6003 al 6009.
- gris RAL 7015 al 7039 (excluyendo el 7035 y el 7038).
- marrón RAL 8002 al 8029 (excluyendo el 8004, el 8012 y el 8023).
- rojos y azules solo están permitidos en sus formatos más oscuros (burdeos RAL 4004 o azules ultramar en el entorno del RAL 5002).
- se excluyen blancos, negros, naranjas y amarillos.

Los acristalamientos serán transparentes o traslúcidos, no admitiéndose vidrios coloreados.

4. Los elementos de oscurecimiento como persianas, contraventanas, fraileros, celosías de librillo y cierres de seguridad, se corresponderán con el carácter, composición, estilo o características constructivas del edificio. Cuando estos elementos tengan valor histórico o arquitectónico acreditado en la MIT, se tratará de mantener los originarios o repetirlos cuando no fuera posible su recuperación, siempre en los mismos materiales y tonalidades que el resto de las carpinterías.

Se prohíben expresamente las persianas con tambor exterior, así como los cierres metálicos enrollables de caja exterior en bajos comerciales (permitiéndose aquellas soluciones integradas en el muro o interiores).

5. En edificios de usos no residenciales y no incluidos en la ordenanza INT, se admitirán soluciones diferenciadas con diseño contemporáneo.

Artículo 49. *Protección particularizada de elementos de defensa en fachadas protegidas : rejería, balcones, balconadas y miradores*

1. En fachadas de edificios catalogados o incluidas en el Catálogo de fachadas protegidas, se protegen los balcones, balconadas, miradores, rejerías y elementos de forja existentes, valiosos o de interés, cuyo valor haya quedado acreditado en la MIT, debiendo conservarse, tanto en su composición y materiales como en la posición que ocupan. Esta previsión también será aplicable a las rejerías exteriores de jardines que sirvan para delimitar las parcelas o a las interiores que pudieran existir en la edificación.
2. En los elementos aludidos en el apartado precedente, se deberán realizar las operaciones de mantenimiento y restauración que resulten procedentes para su conservación, debiendo procederse a su limpieza, utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.
3. Si el deterioro de los elementos de rejería y fundición fuera tal que no resultasen aprovechables, se debe documentar su diseño y rehacerlos, aprovechando las partes de los mismos que sean viables. En rejas, balcones, cierres y otros, donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.
4. Se prohíbe la ubicación de cualquier tipo de elemento sobrepuesto a ellos, sean instalaciones, publicidad u otros.

Artículo 50. *Protección de los acabados en fachadas protegidas: color, revocos y esgrafiados*

1. En fachadas de edificios catalogados o incluidas en el Catálogo de fachadas protegidas, se protegen los acabados de fachada que tengan las edificaciones existentes, cuyo valor haya sido acreditado en la MIT.
2. En el caso de que la Memoria de Idoneidad Técnica determine la necesidad de eliminaciones o reposiciones en los acabados de fachada, deberá formularse un expreso pronunciamiento por el Órgano Técnico para el seguimiento y aplicación del PEAHIS, en los términos del Artículo 153.4 de esta Normativa.
3. Sobre estos elementos se deben realizar intervenciones de consolidación, restauración y, en su caso, reposición, así como los tratamientos que resulten oportunos, siendo obligatorio su

mantenimiento en posición y materiales, pudiéndose aplicar las estructuras auxiliares o suplementos que conserven o protejan los elementos de la intemperie u otras agresiones que pudieran recibir.

4. Excepcionalmente, si por razón de la intemperie se pudieran destruir esgrafiados o pinturas valiosas existentes, se podrán extraer y trasladarlos a museo o institución que garantice su conservación adecuada, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de Cultura.

Artículo 51. *Protección de los elementos decorativos como molduras, yeserías, etc., en fachadas protegidas*

1. En fachadas de edificios catalogados o incluidas en el Catálogo de fachadas protegidas, se protegen los elementos decorativos cuyo valor haya sido acreditado en la MIT, como podrían ser columnas, arcos, cornisamentos, ménsulas, moldurados, medallones, impostas, alfices y otros.

Sobre estos elementos se deben realizar intervenciones de consolidación y restauración, mediante los tratamientos que resulten oportunos, siendo obligatorio su mantenimiento en posición y materiales, pudiéndose aplicar las estructuras auxiliares o suplementos que conserven o protejan los elementos de la intemperie u otras agresiones que pudieran recibir.

2. Cuando se realicen actuaciones generales en el edificio, o si se prevén intervenciones sobre ellos, cualquiera que sea su intensidad, la MIT deberá analizar su construcción, acabados, coloración y resto de características, incluyendo las catas oportunas y los ensayos de composición y coloración que se estimen procedentes para el mejor conocimiento y documentación de los mismos, para contribuir de forma científica a la toma de decisiones.

3. Cuando los elementos decorativos hayan desaparecido, solo podrán reponerse en el caso de que se encuentren bien documentados o se conserven sus moldes. En otro caso, se realizarán elementos abstractos en la misma posición que los originales.

4. Excepcionalmente, si por razón de la intemperie, se pudieran destruir elementos decorativos valiosos existentes, se podrán extraer y trasladarlos a museo o institución que garantice su conservación adecuada, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de Cultura.

Artículo 52. Medianerías, hastiales y muros medianeros

Las medianerías, hastiales y muros medianeros de la edificación catalogada se conservarán y mantendrán en condiciones adecuadas que eviten su deterioro o pérdida de los valores que detentan, en especial cuando sus fábricas sean de nobleza constructiva o técnicas tradicionales.

Sección 2ª Cubiertas

Artículo 53. Cubiertas protegidas y elementos protegidos de cubierta

La forma de la cubierta y los materiales de cobertura, en edificios catalogados, se ajustarán a las siguientes prescripciones:

- Se mantendrán la forma y características originarias de la cubierta. En caso de que hubiera sido alterada, se recuperará la configuración originaria si se dispusiera de documentación o trazas materiales. En otro caso, se aplicarán los criterios del Artículo 89 de esta Normativa.
- Se conservarán o repondrán los materiales de cobertura tradicionales que queden acreditados en la MIT, como teja cerámica curva de color ocre-rojizo, colocada a la segoviana, esto es, a canal.
- Se han de conservar y reponer los elementos sobre cubierta, como chimeneas, lucernarios de iluminación o pequeñas buhardillas, cuando sean históricos u originarios de interés. La incorporación de nuevos elementos será excepcional en edificios con protección Integral y limitada a resolver las necesidades de uso en los edificios con protección Estructural y Ambiental, con las condiciones establecidas en cada Ordenanza.
- Los aleros (formación de encuentro de la fachada y la cubierta a través de elementos de madera) y las cornisas (elementos de fábrica, sean de piedra o de otros materiales, siendo características las cornisas realizadas con ladrillo de tejar y tejas) cuyo valor se acredite en la MIT son elementos protegidos por las presentes ordenanzas, por lo que deberán conservarse a través de obras de restauración, reponiendo los elementos que falten.
- Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su integración adecuada en el conjunto de la cubierta en cuanto a composición, tamaño, formas, color y textura.

Artículo 54. Cubiertas protegidas y uso del vacío bajo cubierta

1. El vacío bajo cubierta podrá adecuarse para los usos que se permitan por el presente Plan Especial en el edificio, pudiéndose destinar a usos vivideros de forma independiente, únicamente cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Condiciones de altura mínima libre de 2,50 m en la superficie mínima de la pieza vividera. Excepcionalmente, en el uso residencial, se admiten habitaciones denominadas "estudio" con un mínimo de 6 m² útiles con altura no inferior a 2,30 m libres. También se pueden realizar 'closet' o cuartos de armarios, que no son vivideros. En todo caso se admiten, con dimensiones menores, cuartos y espacios de instalaciones, armarios o espacios análogos.
- Condiciones mínimas de ventilación y luz natural a través de buhardillas o de lucernarios enrasados con la superficie de cubierta, cuando estén permitidos en la Ordenanza correspondiente y con las condiciones establecidas en la misma.
- Condiciones de accesibilidad: para poder destinar el vacío bajo cubierta al uso de vivienda independiente o a cualquier otro uso independiente, las escaleras, ascensores y pasos deberán reunir las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa vigente, debiéndose cumplir además las limitaciones establecidas en este Plan Especial para las cubiertas protegidas y para los casetones de ascensores.

2. La apertura de lucernarios, cuando esté permitida por la Ordenanza correspondiente, solo podrá realizarse si no se alteran las vistas protegidas.

Sección 3ª Elementos arquitectónicos de interés

Artículo 55. Protección particularizada de componentes abiertos de edificios protegidos: patios, soportales y zaguanes

1. Criterios: Se protegen, de forma explícita e individualizada, determinados componentes abiertos de las edificaciones, como patios internos del edificio o abiertos al espacio público, soportales y otros. La protección particularizada de esos elementos se refleja en los Planos de Ordenanzas y Protección de la Edificación, con identificación gráfica y siglas:

- a. X: Patios de valores singulares.
- b. PA: Patios abiertos.
- c. SP: Soportales.

Son objeto de protección integral sus elementos constitutivos.

2. Actuaciones en Patios de Valores Singulares: conservación o recuperación de elementos perimetrales originarios y normas para cerramientos acristalados y pavimentos.

a) En particular, en los patios interiores de valores singulares, se mantendrán los elementos perimetrales originarios de los corredores, como balaustres o antepechos, y su carácter abierto. Se permite la realización de cerramientos, que podrán llevarse a cabo:

1º. Mediante cubierta acristalada, buscando soluciones estructurales y constructivas con la mínima presencia visual de elementos de sustentación y con vidrio transparente. El índice de transparencia será superior al 85%. Se preferirán sistemas textiles tradicionales para la protección solar.

2º. En los planos verticales mediante acristalamientos, nunca situados a ejes de columnas y pies derechos, que implican siempre hendiduras en esos elementos o torpes ajustes y encuentros que desfiguran su percepción unitaria y fluida. Se optará en esos casos por:

- Cerramientos en planos remetidos al interior de columnas pies derechos y balaustres o antepechos.
- Cerramientos en planos salientes respecto a ejes de columnas y pies derechos.

No podrán utilizarse simultáneamente ambos tipos de cerramientos, de cubierta y de corredores o galerías. La Memoria de Idoneidad Técnica justificará la idoneidad de una u otra solución, cuando se considerase necesario algún tipo de cerramiento. En cualquier caso los vidrios serán transparentes. Se preferirán paños de gran superficie y minimización de carpinterías. Deberán justificarse otros tipos de vidrios.

b) Pavimentación de patios interiores (se cierran o no con elementos acristalados).

Se exigirá la conservación o restauración de los elementos originarios valiosos, como enlosados o encachados o, en caso de alteraciones, la disposición de elementos de pavimentación similares a los empleados históricamente en edificios históricos.

Las texturas de pavimentación serán como las originarias, prohibiéndose losas de piedra pulidas, entarimados de madera o acabados propios de los interiores. Aunque se hubiera unificado el espacio por el cerramiento acristalado vertical o de cubierta, el trazado del pavimento mantendrá las distinciones originarias entre las franjas perimetrales al abrigo de las galerías de primera planta y la superficie del patio abierto.

3. Actuaciones en soportales y pasadizos: Se conservarán los espacios de soportales y pasadizos, no pudiéndose cerrar los mismos, debiéndose mantener como elementos y espacios arquitectónicos abiertos. Si se arruinara la edificación preexistente o desapareciera, se deberá reconfigurar la edificación reponiendo los soportales o pasadizos que existieran.

4. Zaguanes: Los zaguanes mantendrán su composición y configuración actual, con la disposición de huecos y cerramientos actuales.

Artículo 56. *Protección particularizada de tiradores o solanas, galerías y corredores exteriores en edificios protegidos*

1. Solanas o Tiradores: Se preferirá el mantenimiento de esos espacios en su condición originaria, abierta al exterior.

En caso de que la propiedad considere más conveniente su cerramiento, éste no podrá efectuarse con carpintería situada en el plano de fachada, sino que deberá disponerse remetido al menos 1 metro a cara interior del muro. El cerramiento será acristalado al menos en su proyección a la superficie abierta al exterior, debiendo emplearse carpintería de madera, con predominio de acristalamiento y evitando entrepaños.

2. Galerías: Se exigirá la conservación o, en su caso, restitución de las galerías tradicionales en los edificios protegidos, tanto si se abren a espacios públicos como si se encuentran dispuestas a patios o jardines privados. Se mantendrán o reproducirán las carpinterías originarias, estudiando las soluciones más similares en caso de mejoras de aislamiento térmico.

3. Corredores exteriores: Cuando los edificios protegidos incorporen corredores abiertos como elementos tipológicos de acceso a las viviendas, se mantendrán, excluyendo su cerramiento, incluso acristalado.

Sección 4ª. *Sótanos*

Artículo 57. *Sótanos: condiciones en edificios protegidos*

En la Zonas delimitadas en el Plano PO.09.3 de *Zonificación Arqueológica* de este Plan Especial, como Reserva Arqueológica, Protección Integral y Protección Preventiva Grado A, se prohíbe la ejecución de nuevos sótanos y la ampliación de los existentes.

En Conjuntos Históricos, las actuaciones que supongan cualquier tipo de remoción del terreno, deberán disponer de las autorizaciones correspondientes del Órgano de Protección de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León.

En las plantas sótano y semisótano no se permitirán usos residenciales. Cuando existieran previamente dichos sótanos, o cuando la Ordenanza correspondiente permita la ejecución de nuevos sótanos, los restantes usos autorizables se atenderán a los términos que establezcan las normas de seguridad aplicables y no podrán autorizarse de manera independiente a los usos de la planta baja o superiores, excepto los aparcamientos, cuando estuvieren permitidos.

Las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos tenderán a la puesta en valor de muros, bóvedas, aljibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariados y protegidos, siempre que en la Memoria de Idoneidad Técnica se justifique la procedencia de su mantenimiento y conservación.

En el caso de que la Memoria de Idoneidad Técnica o el Estudio Arqueológico determinen la necesidad de eliminaciones o reposiciones en muros, bóvedas, aljibes y demás elementos de interés arqueológico existentes en los sótanos, deberá solicitarse informe a la Consejería competente en materia de cultura.

Sección 5ª. Protección de estructuras y elementos de cantería

Artículo 58. Tratamiento de cimientos y muros de carga o estructurales protegidos

1. Se protegen los muros y los cimientos que tengan valores reconocibles de carácter histórico, artístico o tipológico, incluyendo los muros medianeros. Estos muros deberán ser identificados y valorados en la MIT.
2. Con el fin de preservar el valor arqueológico e histórico que tienen estos elementos, se deberán observar las siguientes prescripciones de carácter general:
 - a) Con carácter previo a cualquier intervención sobre los mismos, se deberán realizar los estudios murales que correspondan que, como mínimo, incluirán:
 - 1º. Identificación y caracterización de los elementos potencialmente valiosos.
 - 2º. Análisis de los espesores de los muros de carga y medianeros.
 - 3º. Materiales y sistemas constructivos.
 - 4º. Resultado de las catas en los muros de espesor superior a 55 cm.
 - 5º. Resultado de las catas de cimentación realizadas.

6º. Descripción de elementos singulares que aparezcan en el muro.

7º. Análisis de las fechas de construcción a través de estudio histórico y tipológico.

8º. Evaluación somera de su estado de conservación.

Una vez documentado el valor de los elementos, el proyecto adaptará la edificación y sus funciones y usos a los elementos aparecidos, dejando las cámaras o habitaciones procedentes para el mantenimiento o vista de los elementos, en su caso.

b) La reutilización de muros y cimientos sin modificaciones esenciales no hará necesario el estudio de dichos muros a que se hace referencia en el apartado anterior.

Cuando se produzca el recrecido en altura o el suplemento de las fábricas deterioradas en función del mantenimiento debido, se hará con aparejos análogos a los del muro original cuando sean vistos, pero con distinción de colores y dimensiones de los elementos de fábrica que se utilicen.

Artículo 59. Estructuras y elementos estructurales de madera existentes

1. Se protegerán los elementos estructurales de madera que se identifiquen como valiosos en la MIT, tales como: forjados (viguera y entablado), pies derechos y pilares (incluyendo sus basas, capiteles y ábacos), artesonados y aljarfes (elementos singulares de la arquitectura segoviana), entramados interiores de muros de carga, fachadas, armaduras de cubierta (sean a la española, de par y nudillo, de par e hilera, par y tirante u otros), escaleras y aleros.

2. La preservación de estos elementos implica que, con carácter previo a cualquier intervención, la Memoria de Idoneidad Técnica incorporará los estudios correspondientes, en base a los cuales el proyecto adaptará la edificación y sus funciones y usos a los elementos aparecidos, adoptando las decisiones sobre su mantenimiento con actuaciones de consolidación o reparación, la necesidad de suplementos o estructuras auxiliares, liberar de cargas innecesarias eliminando camas de arena o elementos cerámicos sobrepuestos o bien de su reposición, en cuyo caso tendrán éstas carácter estructural y dimensiones acordes a su función. Se prohíben las falsas viguerías o imitaciones históricas.

En cualquier caso, la reposición o conservación de elementos de madera implica la obligatoriedad de mantenimiento de los elementos de coloración que persistan y el diseño será simple y riguroso, de aspecto abstracto y sobrio.

3. Para la realización de los estudios a los que se refiere el apartado precedente, se analizarán los siguientes aspectos:

- Identificación y caracterización de los elementos potencialmente valiosos.
- Espesores, escuadrías y técnicas constructivas de talla, colocación y enjarje.
- Materiales y tipos de madera utilizados.
- Resultado de catas en elementos.
- Coloración y recubrimientos, debiendo documentar los temas, los materiales y pigmentos y las técnicas utilizadas, así como las técnicas de restauración necesarias para su conservación.
- Descripción de elementos singulares que aparezcan.
- Análisis de las fechas de construcción a través de estudio histórico y tipológico.
- Evaluación de su estado de conservación, recogiendo las patologías existentes.

4. El tratamiento de las estructuras y elementos estructurales de madera protegidos se ajustará a las siguientes prescripciones:

- Los forjados mantendrán su tipología, aun cuando haya de sustituirse parte de sus elementos, garantizándose que la reposición se realiza con el mismo material, escuadría o corte con hacha y plementería.
- Las estructuras de cubiertas deberán analizarse en todo caso, estando protegidas, en concreto, las cerchas existentes y la viguería escuadrada que se conserven (tirantes, pares, hileras, pendolones, jabalcones y tornapuntas), pudiéndose sustituir la viguería que haya colapsado o cuyo estado de deterioro la haga inviables, pero manteniendo las tipologías estructurales que existan.
- Los elementos escuadrados de sección superior a 30 cm x 20 cm deberán conservarse con los suplementos o reparaciones que sean necesarios.
- La ripia o entarimado se puede sustituir en todo caso, salvo cuando tenga elementos de talla o coloración, en cuyo caso se restaurarán o sustituirán por otros de escuadría similar si no fuera posible su recuperación.
- Se conservarán los aleros de madera existentes, manteniendo la función estructural en los elementos que se repongan.
- Excepcionalmente, se podrán incorporar elementos estructurales metálicos, de hormigón y de madera, cuando sea necesario ejecutar estructuras o elementos auxiliares de

sujeción, en cuyo caso se independizarán visualmente de los elementos que sujetan, debiendo aparecer claramente diferenciadas de sus homólogas históricas.

Artículo 60. *Tratamiento de elementos de cantería existentes estructurales o decorativos*

Se protegen los elementos de cantería valiosos o de interés identificados en la Ficha del Catálogo y los que se identifiquen en la MIT, tanto estructurales como decorativos, incluyendo las fábricas y piezas de sillería que puedan estar incorporadas a otras fábricas. Sobre ellos se deben realizar intervenciones de consolidación, reparación y reposición, así como los tratamientos que resulten oportunos, siendo obligatorio su mantenimiento en posición y materiales, talla y tratamientos, de acuerdo, en su caso, con el Decreto 571/63 de 14 de marzo sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN EN ENTORNOS DE BIC

Artículo 61. *Entornos protegidos de edificios BIC*

1. Los entornos protegidos de BIC tienen por objeto garantizar su adecuada contemplación e integración en el conjunto urbano, evitando que las intervenciones que se realicen fuera de los mismos, en otros inmuebles o en los espacios públicos, afecten a la imagen o a la autenticidad e integridad de los Bienes de Interés Cultural catalogados con el grado de protección integral.

Los tipos de entornos protegidos, que aparecen reflejados en el Plano PO.04.1 de *Bienes de Interés Cultural con categoría de Monumento y Entornos declarados y propuestos*, así como en la ficha de catálogo de cada BIC, son los siguientes:

- Entorno declarado de BIC.
- Entorno no declarado de BIC y que se propone por el PEAHIS de forma transitoria hasta tanto se declare un entorno del monumento correspondiente.

2. No se permite construcción, edificación o instalación alguna que desfigure el entorno de los edificios declarados BIC o afecte de forma negativa a la contemplación de los mismos, a su imagen o a la autenticidad e integridad del bien catalogado.

La afección de entorno implica a la totalidad de la parcela cuando su frente esté en contacto con la línea de delimitación o cuando esté incluida en el entorno.

A estos efectos, cualquier obra que se vaya a realizar en la envolvente de la edificación existente en parcelas afectadas por la delimitación de entorno está sometida a las autorizaciones e informes del órgano cultural autonómico que proceda, debiéndose aportar, en todo caso, fotografías y simulaciones de dichas obras para minimizar los impactos que se pudieran derivar de su implantación.

3. En los proyectos o solicitudes de licencia, se debe especificar la totalidad de instalaciones exteriores en fachada o cubierta, su diseño concreto, materiales, texturas y colores, pudiéndose denegar la licencia en caso de estimarse oportuno debido al impacto sobre la contemplación del bien, o la afección que pudiese provocar a su integridad o autenticidad.

CAPÍTULO 3. ORDENANZA DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA INTEGRAL [INT]

Artículo 62. Ordenanza [INT]: Ámbito de aplicación

1. La presente Ordenanza se aplica a los edificios y parcelas a los que el Catálogo asigna el grado de protección integral, con la finalidad de la conservación estricta de las edificaciones y los elementos protegidos en su integridad, manteniendo o recuperando las cualidades y elementos que lo hacen merecedor de este grado de protección, tanto en su aspecto interior como exterior.

Las fichas de catálogo expresan los singulares valores que detentan los edificios y que deben ser mantenidos.

2. Se establecen tres niveles de protección incluidos en el grado de protección integral:

- a) Nivel de protección “BIC”: Protección integral para los edificios con categoría de Bien de Interés Cultural, estén declarados o simplemente incoado su expediente de declaración.
- b) Nivel de protección “Arquitectura de Estilo”: Protección integral para los edificios de arquitecturas de estilo, identificados en el Catálogo.
- c) Nivel de protección “Arquitectura Popular”: Protección integral para el resto de arquitecturas no incluidas en los grupos anteriores.

3. Los edificios sobre los que se incoe un expediente de declaración de BIC quedan automáticamente afectados por la presente Ordenanza, aun estando sometidos a otras ordenanzas diferentes. Se procederá de oficio, tras la notificación al Ayuntamiento del acuerdo correspondiente, a las modificaciones que procedan en el Catálogo.

Artículo 63. Ordenanza [INT]: Aspectos y atributos protegidos

El Grado de protección integral afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma y cuantía de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido. En concreto:

1. Se protegen, para su mantenimiento en condiciones de autenticidad e integridad, los atributos arquitectónicos siguientes de los bienes catalogados:

- a) Forma y diseño, materiales, técnicas y elementos particulares valiosos y de interés, incluidos los que formen parte del patrimonio etnográfico e inmaterial.
- b) El carácter tipológico.
- c) El entorno, solo en cuanto mantenimiento del paisaje urbano.

2. Se conservarán los siguientes aspectos de los bienes, en las condiciones que se fijan en la presente ordenanza:

- a) La parcela y alineaciones exteriores.
- b) La volumetría actual y la edificabilidad actual, eliminando elementos discordantes y recuperando elementos valiosos.
- c) Los espacios libres.
- d) Las distribuciones interiores originales, excepto lo expuesto en el artículo siguiente para el nivel de protección de Arquitectura Popular.
- e) El sistema estructural.
- f) Las escaleras cuando sean elementos originales o valiosos.
- g) Los elementos de envolvente: fachadas y cubiertas.
- h) Los elementos característicos de su tipología, tales como torres, patios porticados, claustros, zaguanes, portadas, galerías-tiradores, cubiertas y balconadas y de su composición, como huecos, esgrafiados, acabados de fachada, aleros y cornisas, rejería y carpintería de balcones.

- i) Los elementos valiosos y de interés identificados en la Ficha del Catálogo y los que se identifiquen en la MIT o en el desarrollo de las obras.

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.
- 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 discurran 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.

Artículo 65. Ordenanza [INT]: Condiciones referidas a la estratigrafía de la edificación

Como regla general se integrarán, en el diseño y forma final del proyecto, los restos y rasgos estratigráficos que aparezcan, atendiendo a los siguientes criterios:

1. Conservación morfológica relativa a estratigrafía:

a) Se conservará la forma original de la edificación y sus añadidos valiosos, no pudiéndose eliminar ninguna de las capas que se consideren valiosas, de acuerdo con los resultados de la Memoria de Idoneidad Técnica.

b) Se conservarán, sin alteración alguna y en su posición actual, las aportaciones de las distintas épocas, en cuanto elementos materiales valiosos que aparezcan, no pudiéndose perder valores que se identifiquen en los elementos de configuración arquitectónica de los inmuebles, procediéndose, en su caso, a conservación morfológica.

c) Las intervenciones que alteren la estratigrafía se justifican solo por la reposición y restauración de elementos o por la absoluta necesidad de modernizar las instalaciones de la edificación.

2. Conservación tipológica relativa a la estratigrafía: Solo se aplicará en caso de desaparición de elementos valiosos y cuando estos estén debidamente documentados. Siempre teniendo presente el Criterio de Autenticidad.

Artículo 66. Ordenanza [INT]: Tratamiento de escudos y emblemas heráldicos y otros elementos con rango de BIC

Los elementos heráldicos que cumplan lo establecido en el Decreto 571/1963 de 14 de marzo, tienen carácter de Bien de Interés Cultural, por lo que su grado de protección es el integral.

Solo se permiten sobre estos elementos intervenciones de restauración y conservación, debiéndose mantener, en todo caso, sus condiciones actuales, siempre que no menoscaben los valores de composición u otros de la edificación sobre la que se encuentran. Todas las intervenciones deberán estar autorizadas por el órgano competente en materia de patrimonio.

CAPÍTULO 4. ORDENANZA DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA ESTRUCTURAL [EST]

Artículo 67. Ordenanza [EST]: Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza se aplica a los edificios y parcelas a los que el Catálogo asigna el grado de protección estructural, con la finalidad de conservar, en su integridad, los elementos materiales

de valor de cada edificio afectado, incluyendo la estructura, la envolvente y la configuración arquitectónica general, como salvaguarda de la identidad de la edificación.

Los edificios o elementos incluidos en la Ordenanza de Protección Arquitectónica Estructural están sometidos a conservación rigurosa, lo que supone mantener con integridad, a partir de su estado actual, aquellos elementos arquitectónicos que definen su tipología y las características del edificio en relación con su entorno.

Artículo 68. Ordenanza [EST]: Aspectos y atributos protegidos

1. Se protegen, para su mantenimiento en condiciones de autenticidad e integridad, los atributos arquitectónicos siguientes de los bienes catalogados:

- a) Forma y diseño de la estructura y la envolvente del edificio, materiales, técnicas constructivas y elementos particulares valiosos y de interés.
- b) El carácter tipológico.
- c) La integración en el entorno, solo en cuanto mantenimiento del paisaje urbano.

2. Se conservarán los siguientes aspectos de los bienes en las condiciones que se fijan en la presente ordenanza:

- a) La parcela y alineaciones exteriores.
- b) La volumetría actual y la edificabilidad actual, eliminando elementos discordantes y recuperando elementos valiosos.
- c) Los espacios libres.
- d) El sistema estructural, incluyendo las escaleras cuando sean valiosas.
- f) Los elementos de envolvente: fachada y cubiertas.
- g) Los elementos característicos de su tipología, como torres, patios porticados, claustros, zaguanes, portadas, galerías–tiradores, cubiertas, balconadas y escaleras y de su composición, como huecos, esgrafiados, acabados de fachada, aleros y cornisas, rejería y carpintería de balcones.
- h) Los elementos valiosos y de interés identificados en la Ficha del Catálogo y los que se identifiquen en la MIT o en el desarrollo de las obras.

Artículo 69. Ordenanza [EST]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas

En los edificios afectados por la Ordenanza de Protección Estructural, las actuaciones permitidas y debidas tienen la finalidad de mantener la configuración arquitectónica actual de la edificación y su identidad, derivadas de su organización espacial y de su estructura arquitectónica, permitiéndose en dicha organización espacial la adaptación a nuevas necesidades de uso para su adecuada utilización como garantía de la futura conservación del mismo.

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 las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones generales:

- 1º. Restauración, con diferenciación respecto a lo original.
- 2º. Rehabilitación, con conservación y/o recuperación de la configuración arquitectónica originaria.

b) Actuaciones parciales:

- 1º. Conservación.
- 2º. Consolidación estructural.
- 3º. Reestructuración parcial interior, conservando o recuperando los elementos tipológicos originales.

Excepcionalmente, se admitirá el cambio de posición de forjados cuando no se puedan verificar las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Plan Especial, dejando constancia de ello en la Memoria de Idoneidad Técnica que se presente ante el Ayuntamiento, debiendo motivarse los cambios y aportarse las soluciones de diseño que se den a los huecos.

4º. Adecuación de fachadas sin apertura de nuevos huecos ni incremento de superficie de los huecos existentes en plantas superiores a la baja, permitiéndose en planta baja el rasgado vertical de huecos de ventana hasta el suelo, con su anchura originaria, siempre que en la Memoria de Idoneidad Técnica se acredite que no inciden negativamente en la composición general de la fachada y que no se deterioran elementos valiosos protegidos, debiéndose mantener el dintel actual.

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

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

7º. Modernización de instalaciones, sin alteración de elementos estructurales ni afección a fachadas, cubiertas u otros. En el caso de instalación de ascensores necesarios para cumplir con la accesibilidad obligatoria, la propuesta no podrá incluir la destrucción de ningún elemento de valor del edificio, hecho que deberá quedar justificado en la Memoria de Idoneidad Técnica.

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 mantengan el uso y la actividad del edificio y no se menoscaben las condiciones de habitabilidad, salubridad o seguridad preexistentes

2. Actuaciones debidas.

Para realizar cualquier actuación general en un edificio con protección estructural, 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, debiendo eliminarse los cuerpos edificatorios fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento, así como los elementos dañados o degradantes que desvirtúen la configuración arquitectónica originaria.

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, son requisitos necesarios para la autorización de las operaciones de conservación estructural.

Además, deberán mantenerse, restaurarse, reponerse o reconfigurarse los elementos constructivos y ornamentales originarios, obligatoriamente, 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 o incremento de la superficie de los existentes, salvo lo expuesto en las actuaciones permitidas para los huecos de planta baja.

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 discurran 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.

Las actuaciones sobre las fachadas se dirigirán a su conservación y restauración o reposición en sus materiales y acabados, así como en su composición arquitectónica originaria, con la finalidad del mantenimiento y prolongación de sus condiciones actuales de integridad.

Cuando hubiera sido alterada la composición originaria de huecos de planta baja, generalmente por rasgado horizontal de un prolongado plano del frente de fachada, o se hubieran efectuado escaparates remetidos u otra solución que hubiera modificado significativamente la composición originaria, se procederá a la reposición de la composición originaria o a la adaptación de fachada para su integración en el paisaje urbano, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 47 de esta Normativa..

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

3. Actuaciones prohibidas: En general, aquellas que modifiquen los elementos de la configuración originaria del inmueble o que, en su caso, alteren la estratigrafía de las diferentes épocas. En concreto:

a) Derribo y desmontado. Se permitirá parcialmente, solo en caso de necesidad urgente de seguridad y previo informe del Órgano competente en materia de Cultura, garantizando la supervivencia de elementos valiosos que pudieran existir y previa autorización.

b) Ampliaciones y adiciones, fuera de las autorizadas en las Áreas de Ordenación Específica, con arreglo a lo dispuesto en la ficha correspondiente, o en los Planos de *Ordenanzas y Protección de la Edificación*.

c) Reestructuración general de la edificación.

d) Reconstrucción total o parcial de la edificación. Se permitirá únicamente la reconstrucción de volumetrías y elementos característicos arquitectónicos que estén debidamente documentados, pero con exigencia de diferenciación de la nueva edificación en cuanto al diseño y materiales.

e) Las que sobrepasen los condicionantes establecidos en el apartado de actuaciones permitidas.

Artículo 70. Ordenanza [EST]: Condiciones referidas a la estratigrafía de la edificación

Como regla general, se integrarán en el diseño y forma final del proyecto los restos y rasgos estratigráficos que aparezcan, con arreglo a los siguientes criterios:

1. Conservación morfológica relativa a estratigrafía:

a) Se conservará la forma original de la edificación y sus añadidos valiosos, no pudiéndose eliminar ninguna de las capas que se consideren valiosas, de acuerdo con los resultados de la Memoria de Idoneidad Técnica.

b) Las intervenciones que alteren la estratigrafía solo se justificarán o por la reposición y restauración de elementos o por la necesidad de adaptar el edificio a nuevos usos o por la necesidad de modernizar sus instalaciones.

2. Conservación tipológica relativa a la estratigrafía:

Solo se aplicará en caso de desaparición de elementos valiosos y cuando estos estén debidamente documentados. Siempre teniendo presente el Criterio de Autenticidad.

Artículo 71. Ordenanza [EST]: Criterios para las arquitecturas modernas y contemporáneas

Los edificios de arquitectura moderna y contemporánea, catalogados con la protección estructural dentro del ámbito del PEAHIS son:

- Ampliación del Convento de los Carmelitas Descalzos_ Parcela 47472-03.
- Residencia Antonio Machado_ Parcela 53350-01.
- Colegio Hermanos Maristas_ Parcela 53370-01.
- Rehabilitación del Museo de Arte Contemporáneo Esteban Vicente_ Parcela 58406-06.
- Fábrica de Carretero_ Parcela 66448-06.
- Edificio de viviendas de Plaza del Corpus 3_ Parcela 56397-10.
- Viviendas de la Cooperativa Pío XII en el Taray_ Parcela 59412-06/10.
- Grupo Escolar Diego de Colmenares_ Parcela 60302-02.

En estos edificios está permitida la sustitución parcial, en caso de necesidad urgente por motivos de seguridad y previo informe, teniendo en cuenta que los sistemas constructivos de estos inmuebles se pueden repetir con facilidad con las técnicas y materiales actuales, siempre teniendo en cuenta el Criterio de Autenticidad y la recuperación de elementos valiosos que pudieran existir.

CAPÍTULO 5. ORDENANZA DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA AMBIENTAL [AMB]

Artículo 72. Ordenanza [AMB]: Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza se aplica a los edificios y parcelas a los que el Catálogo asigna el grado de protección ambiental, con la finalidad de conservar el tejido y el ambiente urbano que ha llegado a nuestros días, en condiciones de autenticidad e integridad.

A estos efectos, entendemos por “tejido y ambiente urbano” el conjunto entrelazado de trazados viarios y tipologías arquitectónicas, que se definen a través de las propias edificaciones, su volumetría, su forma y cuantía de ocupación del espacio, los espacios libres y los elementos característicos tradicionales de la arquitectura de Segovia.

Artículo 73. Ordenanza [AMB]: Aspectos y atributos protegidos

1. Se protegen, para su mantenimiento en condiciones de autenticidad e integridad, los atributos arquitectónicos siguientes de los bienes:

- a) La forma y cuantía de ocupación del espacio y elementos particulares valiosos y de interés.
- b) Elementos constructivos valiosos que se conserven.

2. Se conservarán los siguientes aspectos de los bienes, en las condiciones que se fijan en la presente ordenanza:

- a) La parcela y alineaciones exteriores.
- b) Los espacios libres.
- c) La volumetría actual.
- d) Las fachadas a vías públicas y a espacios libres de parcela, con las actuaciones permitidas en el Artículo 31, relativo a las obras de reestructuración general.
- e) Los elementos valiosos y de interés identificados en la Ficha del Catálogo y los que se identifiquen en la MIT o en el desarrollo de las obras.

3. La evaluación de estos aspectos y la justificación de las actuaciones descritas en los artículos siguientes se realizarán en la Memoria de Idoneidad Técnica, regulada en el Artículo 27 de esta Normativa.

Artículo 74. Ordenanza [AMB]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas

Las actuaciones permitidas y debidas que afecten a fachadas, cubiertas, elementos arquitectónicos de interés, sótanos, estructuras o elementos de cantería, deberán ejecutarse cumpliendo las condiciones de intervención establecidas en el Capítulo 1 del presente Título V de esta Normativa.

1. Actuaciones permitidas. Se permiten las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones generales:

- 1º. Restauración, con diferenciación respecto a lo original.
- 2º. Rehabilitación.
- 3º. Reestructuración.
- 4º. Recuperación de algún elemento. Solo se admitirá para la reposición tipológica de volumetrías y elementos característicos arquitectónicos que aporten valor histórico-arquitectónico y que estén debidamente documentados, pero con exigencia de diferenciación de la nueva edificación en cuanto a diseño y materiales.
- 5º. Desmontado parcial del inmueble.

b) Actuaciones parciales:

- 1º. Conservación.
- 2º. Consolidación estructural, a través de cuantos medios técnicos sean necesarios.
- 3º. Reestructuración parcial.
- 4º. Adecuación de fachadas y cubiertas con las condiciones establecidas en el Artículo 31 para las obras de actuaciones generales de reestructuración.
- 5º. Acondicionamiento individualizado de locales o pisos.
- 6º. Modernización de instalaciones, respetando las condiciones tipológicas del conjunto en el que se encuentren y teniendo en especial consideración las posibles incidencias sobre el Paisaje Urbano, el perfil de la ciudad y la contemplación de monumentos y edificios singulares.

La incorporación de ascensores deberá ajustarse, en cualquier caso, a lo establecido en el Artículo 98 de esta Normativa, relativo a casetones de ascensores.

2. Actuaciones debidas.

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

- a) Restitución de las características originarias valiosas identificadas en la MIT, debiendo eliminarse los cuerpos edificatorios y elementos dañosos o degradantes, especialmente los disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación, que desvirtúen la configuración arquitectónica.
- b) Adecuación de las fachadas y elementos exteriores, en las condiciones establecidas en esta Normativa para la actuación general que se ejecute.

Esta intervención debe incluir, 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.

Cuando hubiera sido alterada la composición originaria de huecos de planta baja, se actuará de acuerdo con lo establecido en el Artículo 47 de esta Normativa.

- c) Adecuación de cubiertas, en las condiciones establecidas en esta Normativa para la actuación general que se ejecute, así como en el Título VII, en cuanto a elementos de cubierta como casetones de ascensores, chimeneas y otros.
- d) Los elementos valiosos y de interés identificados en la Ficha del Catálogo y los elementos constructivos, ornamentales o singulares de valor acreditado que aparezcan, se habrán de conservar, intentando mantener su posición originaria en el edificio o con reubicación en caso de ser imposible la colocación en dicha posición. Dichos elementos se identificarán y valorarán en la MIT, especificándose en la misma las condiciones de mantenimiento y ubicación de forma motivada.

3. Actuaciones prohibidas: En general, aquellas que modifiquen los elementos relativos a la tipología originaria del inmueble o que, en su caso, alteren la estratigrafía de las diferentes épocas. En concreto:

- a) Ampliaciones y adiciones a la edificación existente, fuera de las autorizadas en Áreas de Ordenación Específica o en Planos de *Ordenanzas y Protección de la Edificación*.
- b) Derribo total del inmueble.

c) Nueva edificación en sustitución de la existente y ampliación o adición en la edificación catalogada sin conservación de la misma.

Artículo 75. Ordenanza [AMB]: Condiciones referidas a la estratigrafía de la edificación

1. Conservación morfológica relativa a estratigrafía, cuando se conserven elementos de interés:

En las fachadas se conservarán, sin alteración alguna y en su posición actual, las aportaciones de las distintas épocas, en cuanto elementos materiales valiosos que aparezcan, no pudiéndose perder valores que se identifiquen de forma rigurosa en los elementos de fachada de los inmuebles, procediéndose, en su caso, a conservación morfológica.

2. Conservación tipológica relativa a la estratigrafía:

Solo se aplicará en caso de desaparición de elementos valiosos y cuando estos estén debidamente documentados. Siempre teniendo presente el Criterio de Autenticidad.

TÍTULO VI. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN NO CATALOGADA

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES

Artículo 76. Definición de la sección característica

1. Alturas.

La altura máxima de la edificación se fija en los alzados esquemáticos que figuran en el Anexo 6 “Alzados esquemáticos de la edificación” de esta Normativa.

En la altura de la edificación establecida para las parcelas que tengan asignadas la Ordenanzas NET y NEG, cuando sean colindantes con algún edificio catalogado, si en los Alzados Esquemáticos de los edificios catalogados se detectaran errores o imprecisiones en las alturas, se admite una tolerancia de $\pm 3 \%$ de la altura fijada para la nueva edificación en los alzados esquemáticos referidos. En ningún caso, en aplicación de esta tolerancia se podrá superar la altura de la más alta de las cornisas de los edificios colindantes catalogados.

La altura libre interior mínima de las plantas será de 2,50 m.

2. Vuelos.

Los vuelos sobre aceras, cuando sean permitidos, se situarán a una altura mínima de 3,50 m sobre la rasante de la acera.

3. Sótanos.

Excepto en las Zonas delimitadas como Reserva Arqueológica, Protección Integral y Protección Preventiva Grado A en el Plano de *Zonificación Arqueológica* de este Plan Especial, se permite la construcción de sótanos en las condiciones fijadas por esta Normativa, siempre condicionada a los resultados de los estudios y trabajos arqueológicos que, en su caso, se deban realizar.

4. Soportales.

Han de ejecutarse soportales en las parcelas señaladas con el símbolo correspondiente en el Plano PO.-03.1 de *Ordenanzas y Protección de la Edificación* de este Plan Especial. Las dimensiones de altura y fondo serán las establecidas en el referido Plano y en los Alzados Esquemáticos.

5. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, cumpliendo las condiciones establecidas en esta Normativa para cada Ordenanza.

Solo se permiten buhardillas y lucernarios en los términos establecidos para cada Ordenanza.

Es obligatoria la construcción de aleros o cornisas, que cumplan lo establecido en el Artículo 79 de esta Normativa

Artículo 77. *Intervención de nueva edificación en parcela con fachada protegida*

1. Las ordenanzas de Nueva Edificación Tipológica (NET) o de Nueva Edificación Genérica (NEG) de esta Normativa se podrán aplicar a parcelas o edificios con la fachada protegida por el Plan, reflejados en el Plano PO.03.1 de *Ordenanzas y Protección de la Edificación* y en el Plano PO.04.2 de *Catalogación. Elementos catalogados* con el código *fp*, en cuyo caso se cumplirán las condiciones establecidas en el Artículo 46 para el tratamiento de las fachadas protegidas.

Los nuevos forjados que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes. Las nuevas cubiertas acometerán con la misma pendiente y solución de encuentro que las precedentes.

2. Se admitirá el cambio de posición de forjados cuando no se puedan verificar las condiciones mínimas de habitabilidad, dejando constancia de ello en la Memoria de Idoneidad Técnica que se presente ante el Ayuntamiento, debiendo motivarse los cambios y aportarse las soluciones de diseño que se den a los huecos.

3. En todo caso, las nuevas construcciones habrán de ser coherentes con la situación, estructura formal y funcionalidad de aquellos elementos que se protegen y los elementos de interés a conservar mantendrán su posición originaria en el edificio o en la fachada correspondiente.

Artículo 78. *Medianerías*

Será obligatorio el tratamiento como fachadas de todas las medianerías o hastiales que queden vistos en los edificios objeto de la licencia.

Artículo 79. Aleros y cornisas

Los faldones de cubierta inclinada se dispondrán siempre con alero o cornisa, con las siguientes características:

- El vuelo de aleros y cornisas será como máximo de 50 cm. Esta dimensión solo podrá superarse en caso de conservarse el preexistente en una rehabilitación, siendo el vuelo admitido el existente en dichos elementos.
- Los aleros y cornisas tendrán un canto máximo de 22 cm en contacto con la fachada y de 8 cm en el remate del vuelo.
- Se prohíben imitaciones de aleros de canecillos de madera tradicionales, en cualquier otro material.

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

Sección 1ª Condiciones generales

Artículo 80. Ordenanza [NET]: Ámbito de aplicación y clasificación en grados

1. La presente Ordenanza se aplica a las parcelas reflejadas con el código de ordenanza NET en el Plano PO.03.1 *Ordenanzas y Protección de la Edificación*. Tiene por objeto regular las condiciones de las nuevas edificaciones en solares no edificados o en sustitución de edificios no protegidos, en los ámbitos de Conjuntos Históricos Declarados, entornos de BIC y Paraje Pintoresco.

2. Se establece la siguiente clasificación en grados, señalándose cada uno de ellos en los Planos de *Ordenanzas y Protección de la Edificación* con el código correspondiente:

- Grado 1º. Nueva Edificación Tipológica en Tejido Viejo.
- Grado 2º. Nueva Edificación Tipológica en Tejido Renovado de Conjuntos Históricos y entornos de BIC.
- Grado 3º. Nueva Edificación Tipológica en Tejido Nuevo del Paraje Pintoresco.

Artículo 81. Ordenanza [NET]: Aspectos y atributos protegidos

1. Se protegen, para su mantenimiento en condiciones de autenticidad e integridad, los siguientes atributos arquitectónicos correspondientes al tejido urbano:
 - a) El carácter tipológico derivado del uso y función.
 - b) El entorno, solo en cuanto mantenimiento del paisaje urbano de los conjuntos históricos parciales o del paraje pintoresco.

2. Se conservarán los siguientes aspectos ambientales y de tejido urbano en las condiciones que se fijan en la presente ordenanza:
 - a) Los espacios libres privados, tal como se definen en el Título VIII de esta Normativa.
 - b) Los elementos característicos de la tipología arquitectónica.

3. Se conservarán, en todo caso, los elementos valiosos identificados y los que aparezcan en el desarrollo de las obras.

Artículo 82. Ordenanza [NET]: Regulación de la edificación

1. La implantación tipológica se regula en el Plano PO.03.1 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 un punto y un guión y dispuestas de la siguiente manera:
 - a) Código de Ordenanza PEAHIS: “NET”, correspondiente a Nueva edificación con implantación tipológica.
 - 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: “NET.1-IV”

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

a) Ocupación de 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 fondo de parcela o con el fondo edificado existente en algún edificio catalogado colindante.

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 la misma.

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.

4º. Solo en los casos de edificios cuyos alzados esquemáticos no figuran en el PEAHIS, 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) Fachadas, Cubierta y Sótanos: Las condiciones están recogidas en las secciones siguientes de este mismo Capítulo.

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

e) Normas relativas a los Usos: Según Título XI del presente Plan Especial.

Sección 2ª. Fachadas

Artículo 83. Proyecto y composición general de fachadas

1. La implantación tipológica de la edificación implica que se han de considerar en el proyecto los elementos tipológicos tradicionales.

2. En Grados 1º y 2º, la composición de fachadas se ajustará a las siguientes reglas:

a) Las fachadas se construirán planas y sobre la línea de alineación oficial o, en su caso, sobre la alineación de fachada, no permitiéndose retranqueos sobre dichas alineaciones, cuerpos volados cerrados excepto miradores en las zonas en las que están permitidos, terrazas rehundidas, ni el vuelo de una planta sobre otra.

Como excepción, 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. Estas terrazas se cerrarán con elementos de mínimo impacto visual como celosías metálicas esmaltadas en tonos oscuros, celosías de madera u otros.

b) El macizo predominará sobre el vano, descontado la planta baja comercial y la superior si está compuesta por galería-tirador, con una proporción superior al 60 % en Grado 1º. Se dispondrán macizos laterales en las fachadas, colindantes a las parcelas contiguas, que tendrán una dimensión mínima de 60 cm a cada lado.

c) Las fachadas se formalizarán a partir de ejes verticales de composición.

En las fachadas a las calles Infanta Isabel, Juan Bravo, Cervantes, Cronista Lecea, Serafín y San Facundo, los ejes verticales de composición serán equidistantes entre sí, cumpliendo las siguientes condiciones:

- La distancia entre ejes nunca será menor a 2,00 m.

- La distancia entre ejes extremos y bordes de fachada será como mínimo 1,30 m.

d) No se permite la apertura de huecos continuos de forjado a forjado, excepción hecha de los huecos en esquina y miradores.

e) Los dinteles de todos los huecos de cada planta se situarán a la misma altura y su distancia a la cara inferior del forjado será como mínimo 0,20 m. No se permitirán huecos de iluminación de escaleras en fachada principal si no están situados en la línea de dinteles de planta.

f) La formalización de fachadas deberá justificar la valoración ambiental de la inserción de la propuesta en el alzado general del tramo de calle, aportando la siguiente documentación, además de la exigida con carácter general:

- Reportaje fotográfico de las fachadas del frente de manzana en el que se ubica la parcela.
- Análisis de la adecuación de la intervención proyectada a las características del entorno (imagen urbana, materiales empleados).
- Planos de alzado actual y reformado del tramo de calle en que se ubica el edificio, comprendiendo al menos una longitud de fachada no inferior a la del edificio a cada uno de sus lados.

3. En Grado 3º, la composición de fachadas se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Las fachadas se construirán fundamentalmente planas.
- b) Se dispondrán macizos laterales en las fachadas, colindantes a las parcelas contiguas, que tendrán una dimensión mínima de 60 cm a cada lado.
- c) La composición responderá a la existente en las parcelas del entorno, debiendo predominar el macizo sobre el vano.
- d) Se permiten cuerpos volados en fachadas a vía pública, afectando por igual a toda la fachada, tanto en vertical como en horizontal, con un vuelo máximo de 50 cm y con separación mínima de 60 cm de las fincas colindantes.

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, 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 la fachada no será superior a dos, exceptuando los huecos de planta baja.

- 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) 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.

Artículo 85. *Carpinterías exteriores y elementos de oscurecimiento*

1. Las carpinterías serán de madera vista barnizada, teñida o pintada, pudiendo ser también de aluminio.

En el caso de carpinterías de madera pintadas o esmaltadas o de carpinterías de aluminio, se aplicarán las siguientes series de color:

- verde RAL 6003 al 6009.

- gris RAL 7015 al 7039 (excluyendo el 7035 y el 7038).
- marrón RAL 8002 al 8029 (excluyendo el 8004, el 8012 y el 8023).
- rojos y azules solo están permitidos en sus formatos más oscuros (burdeos RAL 4004 o azules ultramar en el entorno del RAL 5002).
- se excluyen blancos, negros, naranjas y amarillos, así como metálicas en su color y anodizados.

Los acristalamientos serán transparentes, no admitiéndose vidrios coloreados ni reflectantes.

El color de las carpinterías será homogéneo para todo el edificio y se ha de integrar en la estética general del mismo.

2. Los elementos de carpintería exterior de los huecos deben colocarse siempre a haces interiores, estando prohibido su enrasado con el plano exterior de la fachada.

3. En lo referente a elementos de oscurecimiento, se prohíben los elementos con tambor exterior, sean persianas o cierres de cualquier tipo. Se admiten las persianas enrollables, siempre que su caja no sobresalga respecto a plano de fachada y no queden enrasadas con el plano exterior de fachada. Se admiten en cualquier material, excepto materiales plásticos y PVC.

De la misma forma, se admiten las contraventanas, opacas, de lamas o de celosía, siempre que sean de madera o materiales metálicos y no sobresalgan respecto a plano de fachada, alojándose en los laterales de los huecos o en el interior de fachadas.

En cuanto a su color, se ha de integrar en la estética general del edificio.

Artículo 86. Elementos antepuestos de fachada: balcones, balconadas y miradores

1. Se denominan elementos antepuestos aquellos que se añaden adosados o en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación. Se podrán construir a partir de 3,5 m de altura y siempre que la calle tenga en ese punto un ancho de 3,5 m como mínimo. Pueden ser rejerías, balcones y balconadas o miradores.

2. No se admiten, en ningún caso, elementos plásticos o prefabricados/industrializados. Se prohíben elementos de aluminio en su color o anodizado en bronce, o de acero inoxidable. Los elementos metálicos irán esmaltados, en tonos oscuros en las gamas del RAL expresadas en el Artículo 85 de esta Normativa.

3. En Grados 1º y 2º, las rejerías se realizarán al estilo tradicional, a través de elementos de fundición o de acero. En Grado 3º también se pueden utilizar planchas de este material, sean macizas o troqueladas, pero según diseño integrado en la composición general del edificio, para lo cual el proyecto reflejará la composición propuesta.

En ningún caso sobresaldrán del hueco o del plano exterior del muro sobre el que se ubique. En cerramientos de parcela, en suelo urbano, no podrá superar la altura de 1,50 m, debiendo colocarse sobre murete de mampostería de 0,70 m de altura máxima, pudiendo ser un elemento calado o macizo.

4. Los balcones y balconadas en voladizo, se protegerán mediante barandillas metálicas caladas. Se prohíben antepechos de fábrica o con pilastras de fábrica.

a) Balcones: se admiten en todas las plantas y se colocarán separados entre sí en horizontal como mínimo 40 cm. El ancho del balcón no excederá de 20 cm lateralmente respecto a cada cara del hueco y el vuelo no excederá en ningún caso de 50 cm respecto al plano de fachada.

El voladizo no tendrá un canto superior a 12 cm. Se admiten las siguientes soluciones para la formación del voladizo:

- 1º. Mediante bastidores de perfiles metálicos, con un frente de anchura no superior a 8 cm, y elementos de piso con una anchura no superior a esa medida, preferentemente en placas cerámicas.
- 2º. Mediante losa de hormigón o material monolítico de sección continua o ligeramente decreciente hacia el canto, con espesor inferior a 12 cm en remate exterior. Se admitirían elementos moldurados de piedra, piedra artificial u hormigón, no pudiendo tener en su frente de remate un espesor superior a 8 cm. El perfil de las molduras será de libre diseño.

b) Balconadas: Se entiende por balconadas los voladizos continuos a los que abren dos o tres huecos de balcones. No se admite la unión de más de tres huecos. La longitud máxima de la balconada viene determinada por la distancia en voladizo lateral al hueco de balcón que abre a la misma, que no será superior a 20 cm. Para el voladizo se aplicarán todas las condiciones del apartado anterior a excepción del vuelo máximo que podrá alcanzar los 75 cm. Solo podrá realizarse una balconada en cada fachada del edificio que se ubicará en la planta primera o segunda, y se limitarán a edificios con más de 8 m de ancho de la correspondiente fachada.

5. Los miradores se realizarán en elementos de fundición y acero, en los términos que se exponen para los balcones y balconadas. Excepto en las Zonas de Actuación de Canonjías y Judería, en las que se prohíben los miradores, en el resto de las zonas se admiten en todas las plantas del inmueble, con las siguientes condiciones:

- a) Se dispondrán en columnas verticales continuas, cumpliendo el resto de condiciones que se especifican en el presente apartado. Cuando se ubiquen separados en vertical, deberán tener entre sí una distancia mínima de 30 cm, pudiendo colocarse en continuidad vertical unos de otros.
- b) No podrán establecerse miradores en dos ejes de composición vertical contiguos.
- c) Cuando se ubiquen en varias plantas deberán realizarse sobre el mismo eje vertical, evitando su profusión desordenada.
- d) En cuanto a su disposición y número, se autoriza como máximo uno por fachada de cada vivienda, salvo que la vivienda tuviera más de cuatro huecos de balcones o ventanas, en cuyo caso se autorizan dos miradores.
- e) No se incorporarán directamente a la pieza en la que se dispongan, sino separados de la misma por hueco con una anchura máxima de 1,40 m, pudiéndose disponer en el mirador puerta o no.
- f) La anchura del mirador no podrá ser superior a 2 m y su vuelo no excederá en ningún caso de 50 cm en total. Su altura exterior será como mínimo 2,40 m.
- g) Se compondrán siempre como cuerpos acristalados, reduciendo por ello al mínimo los elementos sustentantes y otras piezas de carpintería, protección y ornato. Los elementos estructurales verticales serán metálicos, de acero esmaltado. Excepcionalmente, se admitirán con piezas lineales de madera, que podrán combinarse con elementos metálicos.
- h) Los antepechos serán acristalados, prohibiéndose explícitamente su cerramiento con materiales opacos, como madera, fábrica o metal. Podrán incorporar elementos metálicos de protección, de mínima presencia.
- i) Cuando dispongan de persianas, éstas irán integradas en el cuerpo del mirador, prohibiéndose la ubicación de tambores al exterior.
- j) La cubrición se efectuará siempre con elementos metálicos ligeros, con la pendiente mínima para evacuación de aguas. Se prohíbe explícitamente su cubrición con tejadillos inclinados y/o con acabado de teja.
- k) Se autoriza la utilización de vidrios traslúcidos, con dibujos o grabados al ácido u otra combinación imitativa de soluciones tradicionales o en interpretación contemporánea.

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 piedra caliza similar en textura y coloración a la de los edificios históricos, o en tonos arenosos. Se prohíben acabados pulidos. El granito se circunscribirá a la planta baja. 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 ocres 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.

Artículo 88. Elementos sobrepuestos y decorativos en fachadas

Los elementos decorativos que se propongan se producirán con sencillez y con profusión moderada, recomendándose, en todo caso, la elección de un elemento de fachada destacado pero aislado en el que incidir de forma preferente. Los elementos decorativos pueden ser de materiales variados, debiendo estar integrados en la composición general de la edificación y del entorno, procurándose su adecuación de colores y formas, minimizando su posible impacto visual. En ningún caso podrán sobresalir de la fachada más de 10 cm en planta baja y de 15 cm en plantas superiores.

Pueden incorporarse a los otros elementos de fachada (cornisas y aleros, balcones u otros), debiendo cumplir las condiciones que para cada tipo de elemento establece el presente Plan Especial.

Se admiten zócalos de piedra caliza o granito, en todo caso, prohibiéndose de forma expresa los recubrimientos ó elementos cerámicos vidriados o azulejería.

Se prohíben en las fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas, carteles luminosos, anuncios y similares.

Sección 3ª. Cubiertas

Artículo 89. Conformación de cubiertas

1. Las cubiertas serán inclinadas, a la forma tradicional de la cubierta segoviana, no permitiéndose cubiertas quebradas ni amansardadas. Solo se admiten cubiertas planas, puntualmente, en elementos incluidos en un Área de Ordenación Específica, cuando así se refleja en la Ficha correspondiente del Área.

2. Para evitar impactos visuales en el resultado de las cubiertas se considerará lo siguiente:

a) Si el edificio fuese colindante a un edificio catalogado con cubierta inclinada, se estudiará la cubierta de dicho edificio en cuanto a su pendiente, elementos y disposición, debiendo evitarse que la nueva cubierta que se realice sobresalga de forma discordante sobre la del edificio catalogado o viceversa, debiéndose realizar un proyecto adaptativo que integre su solución con la existente y protegida.

b) La cara superior de cumbrera de la cubierta no podrá nunca encontrarse a una altura superior a 3,50 m. sobre la bocateja del alero.

3. Las cubiertas inclinadas se cubrirán con teja cerámica curva de color ocre-rojizo, colocada a la segoviana, esto es, a canal. Por su parte, las cubiertas planas en elementos puntuales se cubrirán con pavimento ocre o rojizo.

4. En las actuaciones de nueva edificación tipológica se prohíbe la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta. No obstante, para la incorporación de ascensores en edificios existentes, cuando resulte imprescindible para garantizar la accesibilidad del edificio, se permite la emergencia de casetones de ascensor en los casos y con las condiciones establecidas en el Artículo 98 de esta Normativa.

5. Las buhardillas permitidas en cada grado cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cerramiento retranqueado un mínimo de 80 cm respecto al plano de fachada.
- b) Laterales ciegos.
- c) Anchura no superior a 1,25 m entre caras externas de sus paramentos laterales verticales.
- d) Altura no superior a 1,40 m entre el alfeizar y el dintel del hueco frontal.
- e) No superarán con su cumbrera, en ningún caso la cumbrera del faldón en que se coloquen.
- f) Se separarán de las medianerías de los edificios colindantes un mínimo de 60 cm.

6. En Grados 1º y 2º, se establecen las siguientes condiciones particulares:

- a) Las cubiertas inclinadas podrán tener una pendiente entre el 25% y el 40%. Excepcionalmente se podrá proponer una inclinación mayor para resolver problemas concretos y con alcance limitado del faldón de cubierta en que se encuentre la solución excepcional. Cuando el edificio sea colindante a un edificio catalogado se estará a lo dispuesto en el apartado 2.a) de este mismo Artículo.
- b) Se permite una buhardilla cada tres ejes de modulación de fachada o fracción en las Zonas delimitadas, en el Plano PO.02.2 de *Delimitación de Zonas Homogéneas de Actuación*, como Zonas de San Esteban, Barrio de los Caballeros, San Martín, San Marcos, San Lorenzo, San Justo, San Millán y Santo Tomás.
- c) Se prohíbe la apertura de lucernarios, excepto lucernarios singulares sobre núcleos de escaleras, acordes con los tradicionales.
- d) Es obligatoria la formación de aleros con las condiciones fijadas en el Artículo 79 de esta Normativa.

7. En Grado 3º se establecen las siguientes condiciones particulares:

- a) Las cubiertas inclinadas podrán tener una pendiente entre el 25% y el 50%. Cuando el edificio sea colindante a un edificio catalogado se estará a lo dispuesto en el apartado 2.a) de este mismo Artículo.
- b) Se permite una buhardilla cada dos ejes de ventanas de la última planta.
- c) Se permite la apertura de un lucernario plano enrasado en el faldón de cubierta cada dos ejes de los huecos de fachada de la última planta, con dimensiones máximas de 60x80 cm cada uno, y siempre que el total de la superficie de lucernarios no rebase el 10% de la superficie total del faldón. El número máximo de lucernarios será de uno por cada dos ejes de huecos.
- e) Se permite la formación de aleros con las condiciones fijadas en el Artículo 79.

Artículo 90. *Uso del espacio bajo cubierta*

Se autorizan los usos del vacío o espacio bajo cubierta con la siguiente condición: Solo podrá destinarse, incluso de forma independiente, para los usos que se permitan por el presente Plan Especial en el edificio cuando exista espacio suficiente en cuanto a altura y superficie, se cumplan las condiciones de ventilación e iluminación ajustándose a las condiciones de apertura de huecos en cubierta establecidas en esta Normativa y se cumplan las condiciones de los usos correspondientes.

Sección 4ª. *Sótanos*

Artículo 91. *Sótanos: Usos, condiciones y limitaciones*

1. En la ordenanza de implantación tipológica se admite la realización de sótanos en la parte ocupada por los edificios hasta un número máximo de dos plantas de sótano, con las limitaciones arqueológicas que resulten procedentes, según lo expuesto en el Artículo 76.3 de esta Normativa.
2. Los usos propios de los sótanos son los siguientes:
 - a) Instalaciones generales del edificio.
 - b) Garaje-aparcamiento de uso de los propietarios u ocupantes del edificio o dirigido a residentes, pero no de rotación.

c) Trasteros vinculados a las viviendas, o almacenes vinculados al uso y necesidades de planta baja.

Los usos de vivienda están prohibidos en los sótanos y semisótanos, sean preexistentes o de nueva planta. Los restantes usos se atenderán a los términos que establezcan las normas de seguridad aplicables y no podrán autorizarse de manera independiente a los usos de la planta baja o superiores, excepto los aparcamientos, cuando estuvieren permitidos.

Para la autorización de los garajes-aparcamientos de residentes, 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.

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

4. En el caso de Áreas de Ordenación Específica en las que se establecen condiciones particulares para la realización y utilización de sótanos, dichas condiciones aparecen reflejadas en la Ficha correspondiente.

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

Artículo 92. Ordenanza [NEG]: Ámbito de aplicación y clasificación en grados

1. La presente Ordenanza se aplica a las parcelas reflejadas con el código de ordenanza NEG en el Plano de *Ordenanzas y Protección de la Edificación*. Tiene por objeto regular las condiciones de las nuevas edificaciones en solares no edificados o en sustitución de edificios no protegidos, fuera de los ámbitos de los Conjuntos Declarados, los entornos de BIC y el Paraje Pintoresco.

La implantación genérica de nueva edificación se ha de corresponder, dentro de los criterios de libertad compositiva, con el deber de mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica de los conjuntos así como de su silueta paisajística, evitando intervenciones impactantes en su ámbito de aplicación.

2. Se establece la siguiente clasificación en grados, señalándose cada uno de ellos en los Planos de *Ordenanzas y Protección de la Edificación* con el código correspondiente:

- a) Grado 1º. Nueva Edificación Genérica en Tejido Viejo. Se aplica sobre tipologías parcelarias antiguas, fundamentalmente en el barrio de San Millán y en las márgenes de la antigua calle Real de los Arrabales.
- b) Grado 2º. Nueva Edificación Genérica en Tejido Nuevo. Se aplica sobre parcelas que, por encontrarse en zona de tipología básicamente renovada, no son objeto de especial protección.
- c) Grado 3º. Nueva Edificación Genérica en Avenida del Acueducto. Se aplica a parcelas de las márgenes de la Avenida del Acueducto, para mantener su carácter unitario.

Artículo 93. Ordenanza de [NEG]: Aspectos y atributos protegidos

- 1. Se protege, para su mantenimiento en condiciones de autenticidad e integridad, el entorno, solo en cuanto mantenimiento del paisaje urbano.
- 2. Se conservarán, como aspectos ambientales y de tejido urbano en las condiciones que se fijan en la presente ordenanza, los espacios libres, tal como se definen en el Título VIII de esta Normativa.
- 3. Se conservarán, en todo caso, los elementos valiosos identificados y los que aparezcan en el desarrollo de las obras, procurando su integración en el diseño del proyecto

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 guión 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 tendrán proporción vertical, con ancho no superior a 1,30 m, y la distancia mínima entre huecos será de 40 cm. 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 fachadas, 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 ocre 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, no pudiendo superar en conjunto el 10% de la superficie de cubierta ni un tamaño máximo unitario de 2x2 m. 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 le 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 95. Condiciones generales de las instalaciones [iipu] exteriores en fachada o vistas: contaminación visual

1. Se regulan en el presente Título las instalaciones con incidencia en el paisaje urbano [iipu], entendiéndose por tales los elementos sobrepuestos a las fachadas, balcones, balconadas, miradores o cubiertas, con finalidad funcional, como redes de servicios, servicios del inmueble o publicidad de las actividades que se producen en el edificio.

A efectos de esta Normativa, se distingue entre elementos ubicados en o sobre la vía pública y elementos en las fachadas interiores o las cubiertas.

a) Elementos en vía pública. Las iipu que se ubiquen en fachadas de los edificios recayentes a la vía pública, afectando el dominio público, están sujetas a las condiciones que se fijan para el mismo en la legislación vigente y a las que deriven del ornato y de la protección del paisaje urbano.

b) Elementos en fachadas interiores y cubiertas. Las iipu que se ubiquen sobre fachadas, medianerías, cubiertas y otros elementos en el interior de parcelas, sin afección directa a la vía pública, al ser en todo caso elementos exteriores a los edificios, afectan o pueden afectar a la contemplación del conjunto urbano, por lo que su disposición debe atenerse a las normas de ornato adecuado y protección del paisaje urbano.

2. En el ámbito de este Plan Especial solo se permiten, en las condiciones establecidas en el presente Título, las siguientes instalaciones exteriores vistas en los inmuebles:

a) Elementos de publicidad e información, como muestras, carteles o similares y también rótulos y logotipos, que se destinen a indicar el nombre del local y su actividad.

b) Elementos de identificación como placas o directorios.

c) Toldos y otros elementos realizados en tela.

d) Elementos decorativos como moldurados, canaletas o cajeados, cuyo fin último es la incorporación de instalaciones.

e) Instalaciones cuyos requisitos técnicos o de seguridad hagan imprescindible su ubicación exterior, como las de gas, los canalones de pluviales cuando no fuera posible su instalación interior u otros.

3. Se prohíbe la instalación de elementos de publicidad en Monumentos Históricos, de conformidad con la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

4. Todos los elementos reseñados en el presente Título se deberán definir a escala de detalle en los documentos técnicos que se presenten para la tramitación de la licencia o autorización administrativa. La escala será la adecuada para la comprensión de todos los elementos constructivos. Se incluirán simulaciones visuales de la integración propuesta para los mismos, así como cuantos datos y muestras de acabados y colores sean necesarios para garantizar la correcta integración de los mismos.

5. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen del paisaje, del conjunto histórico o de los edificios que se pretenden proteger.

Artículo 96. Régimen jurídico de las instalaciones [iipu]

1. Todos los elementos que no cumplan las condiciones del presente Título quedan en situación de disconformes con el planeamiento y el Ayuntamiento deberá exigir su retirada o adaptación a la normativa vigente en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando se solicite licencia para realizar alguno de los actos constructivos de los previstos en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el inmueble en el que están ubicados. En este caso, el Ayuntamiento sólo podrá conceder la licencia si en el proyecto o memoria se incluyen las obras necesarias para la retirada o adaptación de los elementos o se haya obtenido autorización independiente para estas obras, pero, en todo caso, no se otorgará Licencia de Primera Ocupación a las que, finalmente, no hubiesen cumplido el requisito de la retirada o adaptación de las iipu.

b) Cuando el inmueble sea objeto de Orden de Ejecución para realización de los actos constructivos a que se refiere el artículo 288.a.6 del RUCyL. El Ayuntamiento podrá incluir en dicha Orden de Ejecución, o en otra independiente, las obras necesarias para la retirada o adaptación de los elementos.

c) Cuando se pretendan en el inmueble, o sean objeto de Orden de Ejecución, obras que afecten a la integridad, consolidación, mantenimiento u ornato de la cubierta o de las fachadas y afecten a más del 50 % de la superficie de una u otras. Para el cálculo de este coeficiente se tomarán como referencias, correspondientemente, la superficie de cubierta

completa (suma de todos los faldones), o las superficies individuales de cada paño/plano de fachada.

En caso de que las obras sean de iniciativa privada, el Ayuntamiento solo podrá dar por válido el documento habilitante para su ejecución si en el proyecto, memoria o presupuesto, se incluyen las obras necesarias para la retirada o adaptación de los elementos, o si se tramitan en otro independiente.

En caso de que se trate de Orden de Ejecución, el Ayuntamiento podrá incluir en dicha Orden de Ejecución, o en otra independiente, las obras necesarias para la retirada o adaptación de los elementos.

2. La colocación de carteles, anuncios publicitarios y rótulos de los establecimientos u otros elementos, podrá ser objeto de normalización por el Ayuntamiento, mediante Ordenanza.

3. Cuando alguno de los elementos a que hace referencia el presente Título quedara fuera de servicio o estuviera en condiciones de deterioro, de falta de ornato y seguridad o en deficientes condiciones de mantenimiento, deberá ser retirado o adaptado por el propietario del inmueble, evitando, en todo caso, la imagen de descuido y abandono y el riesgo para la seguridad de las personas o los bienes, obteniendo el título habilitante para ello. El Ayuntamiento podrá dictar Orden de Ejecución al efecto.

Artículo 97. Colocación excepcional en fachada y cubiertas de [iipu] exteriores

1. Los elementos como instalaciones de gas u otras que, por sus características técnicas o funcionales, no pudieran tener otro emplazamiento diferente que la fachada o la cubierta de los edificios, deberán respetar la armonía del conjunto y, en su diseño, se buscará la solución de menor impacto, procurando su disposición por patios interiores o en cajas.

De esta forma, se procurará su instalación en los faldones que no den a la vía pública o en las fachadas interiores no visibles desde la vía pública, en patios de luces preferiblemente, evitando en la medida de lo posible rebasar la cumbrera de la edificación o que se muestren aparentes, debiéndose minimizar su impacto en todo caso.

2. En ningún caso, las instalaciones lineales de canalizaciones o conductos realizarán por la fachada o las cubiertas recorridos innecesarios o antiestéticos, debiéndose ceñir a itinerarios horizontales o verticales, no estando permitidos recorridos con ángulos diferentes a 0º o 90º sobre la horizontal. Tampoco se permite la realización de codos y contracodos que sean visibles desde el exterior, de forma que la línea de la instalación no podrá variar más que una vez de dirección,

en su itinerario visible, debiendo quedar oculta, en todo caso, por elementos moldurados, canaletas u otros elementos decorativos integrados o de la composición de la fachada.

3. Se prohíbe terminantemente la instalación de canalizaciones de gas o cableado por encima de las cubiertas de la edificación, de forma que queden vistas y exteriores en cualquier tramo. En su trazado se ceñirán a lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 98. Casetones de ascensores

En Conjuntos Históricos y entornos de BIC, la instalación de ascensores no supondrá la aparición de nuevos volúmenes por encima de los faldones de cubierta existentes o proyectados.

Fuera de los casos enumerados en el párrafo precedente, para la nueva edificación y para la incorporación de ascensores en los edificios existentes, catalogados o no, cuando lo permita la ordenanza de aplicación y resulte imprescindible para la accesibilidad del edificio, se permite la emergencia de casetones de ascensor con máximo de emergencia de 60 cm y con idéntica inclinación y acabado que la cubierta.

En el caso específico del Conjunto Histórico de Vistas Panorámicas de San Justo y el Salvador y desde los miradores del Alcázar y de la Canaleja, la prohibición afectará en todo caso a la nueva edificación, pero en los edificios existentes las Zonas A y B delimitadas en el Plano PI.02.4 de *BIC con Categoría de Conjuntos Histórico. Ámbito propuesto Conjunto Histórico Parcial Vistas panorámicas desde Segovia* de este Plan Especial, podrán ejecutarse casetones, con las mismas condiciones señaladas en el párrafo anterior, cuando no vayan a resultar visibles desde los miradores indicados.

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.

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, de los entornos de BIC y del Paraje Pintoresco. 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 las Zonas A y B delimitadas 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 ningún espacio público, incluso en vistas desde el exterior de los recintos históricos, con las siguientes condiciones:

1º. Solo se admiten paneles solares en cubiertas de los edificios, siempre en localizaciones no visibles desde ningún espacio público, incluso en vistas desde el exterior de los recintos históricos.

2º. No podrán superar el 10 % de la superficie del faldón donde se ubiquen.

3º. Tendrán 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.

4º. 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.

Artículo 101. *Canalones*

1. En edificios catalogados, si el edificio mantuviese los elementos originarios de canalones y bajantes, se mantendrán o repondrán cuando se trate de elementos de interés en las actuaciones generales o que afecten a estos elementos.
2. En caso de nueva instalación, tanto para edificios catalogados como en operaciones de nueva edificación, se admiten los siguientes materiales: cinc, cobre, chapa esmaltada en colores que se integren en la gama de la fachada o fundición. Se prohíben el PVC y los materiales plásticos.
3. Las bajantes se protegerán, en todo caso, con elementos de fundición en su parte baja, desde la rasante de la acera hasta los 2,00 m. de altura, para evitar que pudieran ser dañadas por golpes.

Artículo 102. *Aire acondicionado*

1. Se prohíben las instalaciones de aire acondicionado sobre las fachadas de los inmuebles y las paredes medianeras que sean visibles desde la vía pública. Exclusivamente cuando sea técnicamente imposible su instalación en otra ubicación, se permite su colocación dentro de los cuerpos de los balcones integrados dentro de la barandilla o cerramiento que conforma la balconada, que además deberán camuflarse debidamente mediante celosías, mallas u otros elementos que serán objeto de autorización municipal. En cualquier momento, el Ayuntamiento podrá ordenar la instalación de nuevos elementos de camuflaje o la modificación de los existentes.
2. Cuando se coloquen en medianeras no visibles desde la vía pública o en el interior de los edificios, se minimizará su impacto a través del diseño de cerramientos o celosías para evitar que sean visibles desde cualquier punto.

Artículo 103. *Muestras*

1. A los efectos de las presentes ordenanzas, se consideran muestras los carteles planos paralelos al plano de fachada del local, realizados en cualquier clase de material rígido, pudiendo ser transparentes o contar con iluminación. Se incluyen aquí también los letreros de texto móvil, que deberán circunscribirse a los lugares y dimensiones que se expresan en el presente artículo.
2. Sólo podrán colocarse en los paños de fachadas del local situados en planta baja, entendiéndose como tales aquellos que estén al mismo nivel del terreno exterior, debiendo a

estos efectos considerarse de forma independiente cada fachada del edificio, incluso cada paño o tramo de local dentro de una misma fachada.

3. Las muestras, sean opacas o con iluminación, se podrán ubicar tanto en el interior de los locales como en el interior de los huecos de la fachada, pero nunca sobresalir del plano la misma.

Las muestras tendrán una altura máxima de 60 cm y deberán abarcar la totalidad de la anchura del hueco en que se ubican, de jamba a jamba.

Podrán ejecutarse en chapa metálica esmaltada o lacada, acero cortén, acero inoxidable, vidrio, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato. También se permiten los materiales plásticos o el aluminio visto, siempre que se ciñan a gamas de colores que no generen impacto visual.

4. En el caso de muestras con iluminación, la misma será indirecta y de una intensidad tal que evite el deslumbramiento o la sobre iluminación en edificios colindantes.

Artículo 104. Rótulos y anuncios

1. Se entiende por rótulo o anuncio el letrero o inscripción con que se indica o da a conocer el contenido, objeto o destino de los locales y actividades que se desarrollan en el local. Se distingue de las muestras por su formato diferente, realizado mediante la composición de letras sueltas.

2. Sólo podrán colocarse en los paños de las fachadas de los locales situados en planta baja, entendiéndose como tales aquellos que estén al mismo nivel del terreno exterior, debiendo a estos efectos considerarse de forma independiente cada fachada del edificio o incluso cada paño o tramo de local dentro de una misma fachada. Existirán dos excepciones:

a) Edificios de Usuario Exclusivo: aquellos en los que toda la superficie sobre rasante esté destinada a una misma actividad y sea explotada por un mismo titular. En estos edificios podrán autorizarse elementos situados en plantas por encima de la baja y de tamaño hasta tres veces superior al establecido en el apartado 3 del presente artículo, sin perjuicio de la aplicación de las restantes previsiones contenidas en los apartados 3 y 4 del mismo.

b) Edificios de Usuario Exclusivo en Plantas Superiores: aquellos en los que toda la superficie sobre rasante esté destinada a una misma actividad y explotada por un mismo titular, a excepción de los locales de planta baja, siempre que la planta baja esté

conformada por locales y espacios no destinados a vivienda. En estos edificios, las plantas superiores estarán sujetas a las previsiones de la letra anterior y en las plantas bajas los locales y espacios serán considerados individualmente y deberán cumplir las previsiones contenidas en los apartados 3 y 4 de este artículo.

3. Los rótulos y logotipos estarán elaborados con letras sueltas y opacas, que no tengan iluminación directa, pudiendo ser retroiluminadas.

Sus dimensiones máximas serán: altura, hasta 25 cm; anchura, hasta 15 cm; y espesor, hasta 7 cm. Se colocarán sobre los dinteles de planta baja en cualquier extensión dentro de los límites del local o sobre el vidrio de los escaparates o en el interior del local.

Sus elementos luminosos serán de una intensidad tal que evite el deslumbramiento o la sobre iluminación en edificios colindantes. Cuando sean de neón se permitirán siempre que su nivel de integración sea aceptable mediante el manejo de la tipografía, el tamaño, el color y el diseño, pero siempre se ubicarán al interior del local.

4. Los rótulos deben diseñarse, en todo caso, de forma integrada con respecto a la composición y diseño de la fachada del bajo comercial, dentro de los límites en que se ha de enmarcar.

Artículo 105. Marquesinas y banderines

1. Marquesinas: Se entiende por marquesina, cualquier elemento en voladizo respecto al plano de la fachada, cuya proporción sea horizontal, sea cual sea su canto aparente o estructural, con finalidad decorativa o de soporte de publicidad, instalaciones, iluminación o cualquier otra..

En los edificios incluidos en las Ordenanzas INT, EST y AMB se prohíbe la realización de marquesinas de cualquier tipo.

En edificios incluidos en las ordenanzas NET o NEG y que sean de Usuario Exclusivo o de usuario Exclusivo excepto en Planta Baja, según la definición conferida el Artículo 104.2, se permite la realización de marquesinas en planta baja sobre la vía pública, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que su canto sea inferior a 20 cm.
- b) Que se ubiquen a 2,70 m de altura sobre la rasante de la calle como mínimo.
- c) Que su voladizo tenga una luz inferior al doble del vuelo fijado para los balcones y nunca superior a la de la acera reducida en 20 cm.

d) Que se garantice la correcta integración de estos elementos en la composición de la edificación.

e) Que tengan como finalidad la de enfatizar los accesos en la fachada, pero no la fijación de publicidad, rótulos, muestras o servir de soporte de cualquier tipo de instalaciones.

f) No se permite la realización de apoyos para reducir el voladizo.

2. **Banderines:** Se entiende por banderines, los carteles o rótulos perpendiculares a la fachada, realizados con materiales rígidos. Podrán ser luminosos u opacos, pero no se permite la iluminación indirecta de los mismos.

Se permiten solo en la planta baja de los edificios, a razón de uno por fachada de local. Los medios de anclaje y soporte deberán respetar los elementos protegidos del inmueble donde se ubiquen.

Los banderines tendrán un voladizo máximo de 30 cm, debiéndose ubicar a una altura mínima respecto a la rasante de la acera de 3,00 m. Su dimensión vertical máxima será de 50 cm y su grosor no superior a 7 cm. En cuanto a materiales, se permiten los mismos que para las muestras.

Su voladizo tendrá una luz inferior a la del vuelo fijado para los balcones y nunca superior a la de la acera reducida en 20 cm

Artículo 106. *Identificación de establecimientos con especiales exigencias de señalización*

1. Para señalar las oficinas de farmacia y otros centros y establecimientos de carácter sanitario a los que se refiere el Real Decreto 1277/2003, por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios, o norma que lo sustituya, las dependencias de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad y de Protección Civil, así como otros establecimientos con especiales exigencias de señalización, se podrán instalar soportes luminosos con independencia de las zonas en las que se sitúen.

2. Para identificar las oficinas de farmacia se instalarán cruces de malta o griegas de color verde que deberán cumplir las condiciones señaladas para la instalación de las muestras y banderines con las siguientes especialidades:

a) El saliente del soporte, en caso de banderín, será de 80 cm.

b) Tendrán iluminación fija sin intermitencia, destellos ni mensajes móviles, pudiendo figurar el horario de la farmacia -12H o 24H- por sobrepasar los establecidos con carácter general, sin que puedan contener ningún tipo de logo, referencia a la actividad, nombre, información o publicidad.

c) Las cruces que cuenten con iluminación podrán funcionar únicamente durante el horario en el que oficina de farmacia esté abierta al público para identificar la actividad que desarrolla. En caso de banderín, éste se colocará sobre la fachada propia del local; en caso de muestra en el interior de los huecos. Solo se permitirá la instalación de una muestra por hueco y un banderín por fachada del local. En supuestos excepcionales por la dificultad de visualizar el local desde la vía pública, se podrá colocar un banderín en la fachada de otro edificio distinto al del local en cuyo caso el saliente será como máximo 80 cm.

3. Los elementos de identificación de otros servicios de carácter sanitario, de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, de Protección Civil, así como otros con especiales exigencias de señalización por el servicio que prestan, cumplirán las condiciones señaladas para las oficinas de farmacia, adaptadas a sus propias características. En todo caso serán muestras o banderines con iluminación fija y no intermitente o destellante, sin mensajes luminosos en movimiento y su color y forma serán los que se establezcan como distintivos corporativos en su normativa específica o mediante acuerdo o convenio entre el Ayuntamiento y las entidades más representativas de cada uno de los sectores con especiales exigencias de señalización.

Artículo 107. *Toldos, banderolas y elementos publicitarios flexibles*

1. Los toldos móviles se permiten únicamente en planta baja y en posición de despliegue estarán situados en todos sus puntos, incluso el faldón, a una altura mínima sobre la rasante de la acera que cumpla el Espacio Libre Mínimo o similar que defina la normativa de Accesibilidad. En su caso, se dispondrán mecanismos fijos en su estructura que impidan el despliegue por debajo de esa cota.

Su saliente respecto a la alineación exterior podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,20 metros, respetando en todo caso el arbolado. Serán de lona en colores gris claro u ocre claro. Se prohíben expresamente otros colores.

Los toldos se realizarán con materiales flexibles, no admitiéndose rígidos o fijos.

En Conjuntos Históricos y entornos de BIC, los toldos no podrán ser soporte de publicidad. En el resto del ámbito del Plan Especial se permite el anuncio del nombre del establecimiento en la

falda de los toldos y en la franja inferior del elemento flexible que puedan instalarse cumpliendo las condiciones generales previstas.

En edificios con protección integral, la instalación de toldos solo se permite cuando no suponga un menoscabo del inmueble.

2. Banderolas.

a) Se podrán instalar banderolas, paralelas y adosadas a la fachada, realizadas en lonas, telas plastificadas, materiales textiles u otra clase de elementos flexibles o rígidos, en toda clase de edificios excepto en los declarados BIC, con las siguientes características.

1º. Su ancho será como máximo de 100 cm y la altura de 120 cm.

2º. Solo se colocará una banderola por establecimiento y siempre en la planta baja, excepto en los Edificios de Usuario Exclusivo o de Usuario Exclusivo excepto en Planta Baja, definidos en el Artículo 104.2, en los que, en las plantas superiores, podrá autorizarse que el elemento esté situado en plantas por encima de la baja y tenga un tamaño hasta tres veces superior al establecido en el presente artículo.

3º. Las banderolas en planta baja deberán dejar una altura libre desde el plano de la acera de 100 cm.

4º. Podrán contar con iluminación exterior, proyectándose de arriba hacia abajo sin exceder de los límites de su superficie.

5º. Los anclajes deberán ser lo más livianos posibles y, en caso de retirada de la banderola, deberá reponerse la fachada a su estado anterior.

b) En los edificios destinados total o parcialmente a museos, bibliotecas, usos administrativos o análogos, en los que se desarrollen actividades culturales y de singular interés público, con independencia de su grado de catalogación, se podrán anunciar exposiciones o actividades temporales mediante la instalación de banderolas o elementos flexibles. Para ello, cuando las características del edificio lo requieran, se podrán instalar soportes permanentes con esta finalidad, en las siguientes condiciones:

1º. Podrán instalarse en la fachada, en el cerramiento de la parcela, en los espacios libres afectados al inmueble o en el interior de los huecos de la edificación, pero nunca sujetarse sobre balcones, miradores, balconadas o elementos sobrepuestos de la fachada.

2º. Cuando se ubiquen en la fachada, se colocarán siempre en paralelo a la misma y nunca perpendiculares.

3º. Los soportes serán mínimos y se realizarán en los tonos y colores que se fijan en el presente Plan Especial para las carpinterías.

4º. Deberá garantizarse la correcta integración de estos elementos en la composición de la edificación. Para la autorización de estos soportes se exigirá un proyecto específico adaptado al edificio y a su entorno. Por parte de los servicios municipales se podrán establecer, previa justificación, condiciones específicas para dicha adaptación.

Artículo 108. Placas

1. Las placas son aquellos elementos que señalizan, para un portal determinado, las distintas dependencias o locales a los que se acceda desde dicho portal y en los que se ejerzan actividades. Se podrá colocar una por cada dependencia o local existentes, adosadas sobre los muros o machones del paño de la fachada inmediato al acceso del edificio o portal. En caso de existir varias placas, por existir varias dependencias o locales, se colocarán agrupadas formando una composición. Si se situaran en las fachadas, la dimensión máxima de cada una será de 30 cm (horizontal) x 20 cm (vertical). Si se situaran en el interior de las jambas de los portales, ocuparán una dimensión máxima de 40 cm (en horizontal) x 30 cm (en vertical). En todo caso, tendrán un grosor máximo de 1 cm.

2. Las placas podrán ser de metacrilato o vidrio transparente, traslúcido u opaco, tanto liso como grabado; de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón u otros materiales acordes. Se prohíben expresamente los materiales plásticos, el aluminio en acabado estándar y otros acabados metalizados brillantes.

Artículo 109. Publicidad exterior y carteles de operaciones inmobiliarias

1. Se prohíbe cualquier forma de publicidad exterior diferente a la regulada por el presente Plan Especial o por las Ordenanzas específicas que el Ayuntamiento apruebe al efecto¹⁸.

2. Para operaciones inmobiliarias no permanentes, entendiéndose como tales aquellas en que un inmueble está sometido eventualmente a alquiler, venta o anuncio de nueva promoción, se permite la colocación de un único cartel identificativo de la operación que se esté realizando y/o

¹⁸ Está en vigor actualmente la Ordenanza de Publicidad Exterior Mediante Carteleras.

de la agencia inmobiliaria por cada inmueble, con superficie no superior a 1x1 m. En caso de que la operación corresponda al edificio o solar completo, dichas proporciones podrán duplicarse. El cartel deberá retirarse en cuanto la operación haya concluido, prohibiéndose expresamente carteles que indiquen por tanto el cierre de la operación (“vendido”, “alquilado”).

La instalación de estos elementos no necesitará de autorización administrativa, sin perjuicio del derecho del Ayuntamiento de Segovia de ordenar su retirada si no cumpliera lo prescrito en esta u otra normativa aplicable.

TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Artículo 110. *Ámbito y Categorías*

1. Los espacios libres privados son las superficies de parcela que deben ser preservadas libres de edificación porque suponen el esponjamiento del tejido urbano y, salvo en el caso de los patios, por los valores que aportan al mismo, su interés ambiental y su potencialidad para ser ajardinados e incorporar vegetación a la ciudad.

El Plan Especial de Áreas Históricas de Segovia identifica los espacios libres privados en el Plano PO.03.1 de *Ordenanzas y Protección de la Edificación* y en el Plano PO.05 de *Espacios Libres Privados*, distinguiéndolos de los espacios edificables de las parcelas. En dichos planos también se identifican las diferentes categorías de espacios libres privados que se regulan en el presente Título.

2. A los efectos del presente Plan Especial, se establecen las siguientes categorías de espacios libres privados:

a) Espacios libres singulares [VS]: son espacios libres existentes con valores a proteger, definidos en las fichas del Catálogo y en esta Normativa. Están incluidos en esta categoría los jardines o corrales con presencia de arbolado o vegetación de entidad, las huertas, riberas, laderas arboladas o no, roquedos, lastras y páramos cuando estén en suelo urbano, así como los espacios libres pavimentados con carácter cultural o singular de acompañamiento y acceso a monumentos.

b) Espacios libres ordinarios [VO]: son espacios libres existentes que presentan potencialidad en cuanto a sus valores ambientales, ecológicos o paisajísticos y para su integración en la malla de espacios libres. Están incluidos en esta categoría los jardines o corrales con sustrato natural, con tierra cultivada o no y sin vegetación de entidad.

c) Espacios libres – patios [EL Pat]: Tienen la consideración de espacios libres de manzana y patios interiores según lo dispuesto en el art. 157 PG08.

3. No tienen la condición de espacios libres privados los patios porticados históricos ni los espacios porticados en la vía pública, que tienen su protección específica como elementos pertenecientes a las tipologías arquitectónicas. Tampoco se incluyen en esta categoría los patios de luces cerrados cuya finalidad es dotar de luz y ventilación a la edificación para que disponga de condiciones higiénicas adecuadas.

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.

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.

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 para cada categoría en los artículos siguientes de esta Normativa.
- b) El acopio de materiales o el almacenaje de cualquier tipo.
- c) Las quemas de vegetación.

Artículo 112. *Protección específica de los espacios libres privados singulares* **[VS]**

1. Se prohíben las excavaciones y movimientos de tierras, así como la edificación, construcción o instalación sobre o bajo la rasante del suelo, salvo la instalación de fuentes ornamentales o

pérgolas ligeras abiertas en todos sus lados, siempre que no supongan afectación a la vegetación de valor existente.

2. En los espacios libres singulares [VS] pavimentados de acceso a monumentos, se debe mantener el tipo de pavimentación actual.

En el resto de espacios libres singulares [VS] se debe mantener la superficie actual de tierra, tanto en superficie como en subsuelo. Solo se permite la colocación de adoquín o empedrado con junta verde y sobre el terreno, en la superficie necesaria para un acceso a la edificación, de anchura máxima 2,50 metros, sin afectar en ningún caso a la vegetación existente de interés.

3. En todos los espacios libres singulares [VS] se prohíbe de forma expresa el uso de aparcamiento de vehículos.

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. En todo caso, sobre el nuevo forjado deberá disponerse una capa de terreno con espesor mínimo de 80 cm, para permitir la plantación y crecimiento de las especies vegetales.

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].

Artículo 114. Protección específica de los espacios libre privados – patios [El Pat]

1. Se prohíbe realizar edificación alguna sobre la rasante del terreno.
2. Se permite realizar los siguientes tipos de actuaciones:
 - a) La edificación bajo la rasante destinada a garajes-aparcamiento, cuartos de instalaciones y trasteros, en los términos establecidos por el Plan General vigente en cada momento para los espacios libres de manzana.
 - b) El Aparcamiento 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. No podrán cubrirse con construcciones, sino solo con soluciones de pérgolas ligeras y desmontables, abiertas en todos sus lados. Los elementos de cubierta podrán estar constituidos por toldos o celosías de madera o celosías metálicas esmaltadas en tonalidades tierras, verdosas y otras tonalidades que se integren con el entorno inmediato, como grises, grafitos, elementos de forja o similares.
 - c) Las instalaciones deportivas descubiertas, que deberán adecuarse compositivamente al entorno, evitando superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacio libre no edificado en Conjuntos Históricos o áreas relevantes del entorno de los mismos.
 - d) 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. 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.

Artículo 115. Condiciones de tapias y vallados

Para las tapias y vallados, según la situación en que se encuentren, se establecen las siguientes condiciones:

- a) En terrenos afectados por las Ordenanzas de Protección Integral [INT] y Estructural [EST] se protegen las tapias y vallados en su estado actual. Se permite la conservación y rehabilitación de estas tapias, cumpliendo los criterios de integridad y autenticidad.
- b) En espacios libres privados singulares [VS] y ordinarios [VO] se podrán realizar tapias tradicionales, pero de carácter urbano, estando prohibida la utilización de malla de gallinero y otros tipos de cerramientos metálicos no propios del Suelo Urbano. Se permitirá la realización de tapias de mampostería caliza irregular con rejuntado ejecutado sin rehundir la llaga o revocadas, manteniendo la irregularidad en la huella y evitando la traza lineal, siempre en tonos ocres en relación con las fachadas del lugar donde se encuentren.
- c) En espacios libres privados – patios [EL Pat] los cerramientos tendrán las mismas condiciones del espacio libre ordinario [VO].
- d) En las Huertas se admiten solo los cierres de parcela tradicionales. Los nuevos cierres de parcela que se realicen se adecuarán a las condiciones del entorno, debiendo construirse en mampostería caliza, con una altura máxima desde la rasante de la vía pública de 1,50 m en todo punto del vallado. Se admite el cierre con elementos vegetales con alturas superiores a las anteriores.

En el caso de las huertas de San Lorenzo, además, se realizará el estudio paisajístico oportuno para su justificación.

TÍTULO IX. NORMAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO. ORDENANZA DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL [PPA]

Artículo 116. Ordenanza [PPA]: Ámbito de aplicación

1. La presente Ordenanza se aplica sobre los suelos clasificados como rústicos por el Plan General de 2008 e incluidos en el ámbito de este Plan Especial. Todos estos suelos pertenecen a una o varias de las siguientes delimitaciones:

- a) Paraje Pintoresco del Conjunto de Arbolado y Alamedas de la ciudad de Segovia, declarado por Decreto de 11 de abril de 1947.
- b) Paisajes Valiosos de las DOTSE, a los que se refiere el art. 6 DOTSE, en 2004.
- c) Ámbito de Protección de Vistas de las DOTSE, a las que se refiere el art. 46 DOTSE, en 2004.

2. Se establecen tres niveles incluidos en la presente ordenanza:

a) Nivel de protección 1, "PARAJE PINTORESCO": Se incluyen dentro de este nivel las laderas arboladas y sin arbolado, páramos, hoces, la vega y la ribera del Paraje Pintoresco, según se delimita en el Plano PO.06 de *Protección Paisajística y Ambiental* del Presente Plan Especial. Estos suelos están clasificados en el PGOU vigente como rústicos con las categorías de Protección Natural o de Concurrencia de categorías, regulados en el artículo 56 de la Normativa del Plan General.

b) Nivel de protección 2, "PAISAJE VALIOSO DE LAS DOTSE": Se incluyen dentro de este nivel los páramos y lastras, así como los cañones (hoces y hocinos), los cortados (cantiles, paredes o acantilados rocosos) y las laderas arboladas y sin arbolado, según se delimita en el PO.06 *"Protección Paisajística y Ambiental"* del Presente Plan Especial. Estos suelos están clasificados en el PGOU vigente como rústicos con las categorías de Protección Natural y de Concurrencia de categorías, regulados en el artículo 56 de la Normativa del Plan General.

c) Nivel de protección 3, "ÁMBITO DE PROTECCIÓN DE VISTAS DE LAS DOTSE": Se incluyen en este nivel los suelos rústicos en el ámbito de protección de vistas de las DOTSE, según se delimita en el PO.06 *"Protección Paisajística y Ambiental"* del Presente Plan Especial. Están constituidos por zonas de vistas de interés de los balcones naturales, bordes de páramo, cerros y elevaciones y los miradores elevados sobre su entorno que permiten la visión sobre grandes extensiones del paisaje o elementos

singulares del mismo. Estos suelos están clasificados en el PGOU vigente como rústicos con las categorías de Protección de Entorno Urbano, Protección Cultural, Protección Natural, Protección Especial y de Concurrencia de categorías, regulados en el artículo 56 de la Normativa del Plan General y suelo rústico de Protección de Infraestructuras, regulado en el artículo 59 de la misma Normativa.

Artículo 117. Ordenanza [PPA]: Aspectos y atributos protegidos

1. El presente grado de protección afecta al suelo y, en su caso, a la edificación, preservando todas sus características, la forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio natural y paisajístico.

2. Se protegen, para su mantenimiento en condiciones de autenticidad e integridad, los atributos paisajísticos y naturales siguientes de los bienes afectados por la presente Ordenanza:

- a) La forma topográfica actual del lugar.
- b) El suelo como recurso escaso que es, en especial el agrícola.
- c) El sistema hidrológico del ámbito y, específicamente, el de los valles, que incluye no solo los cauces naturales por donde discurren las aguas y las torrenteras y arroyadas, sino también las fuentes y surgencias de agua y el sistema de riego tradicional, incluyendo la Cacara de Regantes, los caces y acequias secundarios, las albercas, los caces de molinos, los azudes y presas existentes en el río, y otros.
- d) La vegetación, en especial las plantaciones y formaciones arbóreas, sean de ribera, de huerta o en las laderas que conforman los valles.
- e) La fauna, en cuanto que han de mantenerse las condiciones urbanísticas que posibilitan su continuidad: protección de la vegetación, de las riberas y cauces, de los roquedos y acantilados y de los usos agrícolas.
- f) El sistema agrario, entendido como territorio sobre el que se ha aplicado históricamente un conjunto de prácticas agronómicas extensivas o intensivas, sean de secano o de huerta. Se plantea que sea sustituible solo por reforestaciones en las condiciones que se fijan en las presentes ordenanzas.
- g) El carácter inedificable actual de las parcelas, en cuanto son suelo rústico protegido.
- h) Elementos puntuales de interés: Vallados y elementos de arquitectura tradicional con la correspondiente conservación de sus atributos arquitectónicos de forma y diseño, materiales y sustancia, tradiciones y técnicas, espíritu e impresión, y elementos

particulares de interés, incluidos los que formen parte del patrimonio etnográfico e inmaterial.

i) El entorno, entendido como sistema conformado por todos los atributos anteriores.

3. Se conservarán los siguientes aspectos de los bienes en las condiciones que se fijan en la presente ordenanza y en el resto de la presente Normativa:

a) La parcela, en los términos del artículo 54 del PGOU.

b) Los espacios libres o jardines, la topografía y el suelo en su estado actual.

c) El arbolado y la vegetación existente.

d) Los elementos arquitectónicos existentes característicos, tales como elementos del mobiliario urbano y de urbanización, cerramientos o vallados tradicionales, albercas, caceras, estatuas, fuentes y otros mobiliarios del espacio público que estarán sometidos a protección integral debiendo, en consecuencia, conservarse y restaurarse.

e) Los usos actuales rústicos, sean agrícolas, forestales u otros.

f) El entorno y la contemplación de los Conjuntos Históricos declarados.

Artículo 118. Ordenanza [PPA]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas

En las parcelas y elementos afectados por la Ordenanza [PPA] se permiten operaciones de conservación integral-ambiental, entendiendo por tales aquellas cuya finalidad es conservar o mejorar las condiciones actuales del espacio paisajístico y natural afectado, con el fin de mantener los usos y los procesos que se producen en el ámbito, y la calidad ambiental.

Las operaciones de conservación integral-ambiental incluyen las acciones de mantenimiento ambiental ordinario, consistentes en obras de conservación necesarias para mantener el paisaje en correctas condiciones de salubridad y ornato sin modificar los valores actuales, ni alterar sus atributos o aspectos dignos de conservación y las operaciones de mantenimiento extraordinario, que incluyen las intervenciones de restauración ambiental que sean pertinentes, el acondicionamiento y/o saneamiento general, y las intervenciones de rehabilitación, conservando o recuperando la configuración natural originaria. También se permiten actuaciones en la edificación existente. En ambos casos, las condiciones de las operaciones y actuaciones se especifican en los apartados siguientes.

1.- Actuaciones permitidas. Se permiten las siguientes actuaciones generales y parciales, 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 rústicos característicos que tenían las parcelas, a través de operaciones de recuperación del suelo, la vegetación y los elementos caracterizadores de dichos usos rústicos, atendiendo a la normativa específica del presente Plan Especial.

2º. Rehabilitación ambiental, entendida como la recuperación del ambiente rústico o natural y la mejora de las condiciones ambientales de las parcelas, incluyendo las operaciones de reforestación o plantación a que se hace referencia en las actuaciones parciales permitidas.

3º. Acondicionamiento y/o saneamiento general de la parcela.

4º. Rehabilitación o Restauración de elementos arquitectónicos existentes característicos. Se condiciona a la realización de la restauración o rehabilitación ambiental integral de la parcela.

5º. Rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, salvo en los suelos incluidos en cualquiera de los tres niveles a que hace referencia el Artículo 116 de esta Normativa que estén categorizados como suelos rústicos de Concurrencia de categorías, en los que, conforme a lo dispuesto en el artículo 56.3 del PGOU, solo podrán autorizarse las obras de mantenimiento de las edificaciones existentes. En cualquier caso, las obras indicadas se llevarán a cabo conservando o recuperando la configuración arquitectónica originaria y debiendo acometerse las medidas correctoras de impacto ambiental a que hubiere lugar. Se condiciona a la realización de la restauración o rehabilitación ambiental integral de la parcela.

b) Actuaciones parciales:

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

2º. Conservación y pequeñas reparaciones de las casas de hortelano u otras edificaciones existentes, siempre que se acredite de forma fehaciente que tienen una antigüedad superior a treinta años y siempre respetando los criterios de integridad y autenticidad.

3º. Modernización de instalaciones, pero sin alterar el carácter rústico de los predios.

4º. 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, elementos de heráldica y sellos u otros.

5º. Acondicionamiento parcial o ajardinamiento, a excepción de la realización de tratamientos de jardinería convencionales, excesivamente artificiosos, que alteren el aspecto de estos espacios tradicionales.

6º. Plantaciones nuevas, siempre que respondan a 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. Requerirán específica autorización municipal.

2.- Actuaciones debidas: Para realizar cualquier operación de conservación integral-ambiental que incluya acciones de mantenimiento extraordinario, es obligatorio realizar las siguientes intervenciones, sin cuya garantía no se concederá licencia:

- a) Restituir las características originarias 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 la unidad paisajística originaria.
- b) Acondicionar el suelo de la parcela para que pueda sostener los usos agrarios o plantaciones que se propongan.
- c) Acondicionar los elementos como albercas, canales de riego, tapias y otros.

3.- Actuaciones prohibidas: En general, aquellas que modifiquen la estructura del paisaje o las características que se protegen y, especialmente aquellas que no garanticen la conservación del suelo agrario, que deterioren la capa de 'tierra arable', o que alteren el aspecto original de las parcelas o la imagen cuidada que deben ofrecer estos terrenos en todo momento. No se permiten los usos excepcionales previstos en el art. 57 del RUCyL, con las excepciones expuestas en el Artículo 56 del PG08.

No son autorizables las actuaciones siguientes referidas a la parcela:

- a) Segregaciones, divisiones o agrupaciones de parcelas, cuando no cumplan los requisitos del Artículo 54 del PG08.

- b) Movimientos de tierra y remoción del terreno, así como los nuevos aterrazados, que suponen una alteración del paisaje protegido.
- c) Cualquier obra u operación que suponga reducción de la superficie actual de suelo cultivable o de la superficie susceptible de soportar vegetación o usos agrícolas, prohibiéndose expresamente las pavimentaciones o recebados con gravas u otros materiales que impidan el crecimiento de la vegetación.
- d) Recepción de tierras u otros materiales, permanentes o temporales, más allá de las labores de mantenimiento, que puedan alterar el aspecto original o la topografía de la parcela.
- e) Acopio de materiales o almacenaje de cualquier tipo; tránsito de maquinaria ajena al uso agrícola; uso de estos lugares como base de maniobras o punto de apoyo para la ejecución de obras en terrenos colindantes.

No son autorizables las actuaciones siguientes referidas a la edificación:

- a) Ningún tipo de nueva edificación, instalación o construcción, ni siquiera bajo la rasante del terreno.
- b) Construcción de piscinas, instalaciones deportivas cualesquiera o edificaciones auxiliares.
- c) Reconstrucción de arquitecturas preexistentes, aun cuando existan restos de las mismas, salvo las reflejadas en los Planos de *Ordenanzas y Protección de la Edificación*.
- d) Ampliaciones y adiciones de arquitecturas existentes no valiosas, fuera de las toleradas en Áreas de Ordenación Específica o para equipamientos públicos.
- e) Rehabilitación y reforma de construcciones e instalaciones existentes, sin conservación o recuperación de la configuración originaria.
- f) Modernización de instalaciones con afección a fachadas, cubiertas u otros elementos protegidos por el presente Plan o con transformación de la naturaleza rústica de los predios.

Artículo 119. Ordenanza [PPA]: Condiciones específicas del Paraje Pintoresco: laderas arboladas, laderas sin arbol, páramos, hoces, la vega y la ribera

Además de lo previsto en el Artículo 117 y en el Artículo 118 de esta Normativa, en las zonas rústicas del Paraje Pintoresco es de aplicación lo siguiente:

1. Actuaciones permitidas:

- a) Se admiten las plantaciones masivas resultantes de operaciones de restauración o rehabilitación ambiental. Las plantaciones leñosas no alterarán la estructura de las huertas, siendo preferibles las ubicaciones de borde: árboles o arbustos a modo de delimitación o setos.
- b) Serán admisibles las choperas con fines productivos, pero una vez efectuada la corta, se procederá de inmediato a destoconar completamente el espacio afectado. De la misma forma, se limpiarán y eliminarán los desperdicios resultantes, devolviendo al suelo su nivelación y buen aspecto. No se concederá autorización si no se tienen garantías de las operaciones de restauración posteriores.
- c) También serán viables las plantaciones de frutales, preferentemente en alineación.
- d) Podrán plantarse arbustos y matas, a modo de setos, imitando separaciones de interiores de eras o diferentes cultivos, a imagen de la disposición de la huerta tradicional.
- e) Se admiten solo los cierres de parcela tradicionales. Los nuevos cierres de parcela que se realicen se adecuarán a las condiciones del área, debiendo construirse en mampostería caliza, con altura máxima desde la rasante de la vía pública o camino de 1,5 m en todo punto del vallado. Se admite el cierre con elementos vegetales de altura superior a 1,5 m, prohibiéndose la utilización de plantas arizónicas. Excepcionalmente, en caso de repoblaciones forestales, podrán autorizarse otros tipos de cerramiento.

2. Actuaciones debidas:

- a) Se garantizará, en todo caso, la conservación de la naturaleza vegetal o agrícola del suelo. Para ello, el suelo de estos espacios deberá permanecer arado (removido) o con tapiz herbáceo rastrero (césped o tapizantes similares), a fin de que, por un lado, no se altere el aspecto original y, por otro, sea fácilmente repuesto el aprovechamiento hortícola si las circunstancias lo requieren.
- b) El Ayuntamiento fomentará el uso tradicional de la huerta mediante los procedimientos que considere oportunos, como son la creación de huertos de ocio o la adquisición de huertas para su conservación.
- c) Se respetarán las servidumbres de paso existentes.
- d) Será obligatorio cumplir las prescripciones del “Reglamento de la Comunidad de Regantes de San Lorenzo”, debiendo mantener siempre en perfecto estado las caceras y los sistemas tradicionales de riego, incluso si hubiese otros alternativos.

3. Actuaciones prohibidas:

Se prohíbe la tala, poda o corta de árboles, arbustos y matas leñosas existentes, salvo en el supuesto al que se refiere el apartado 1.b de este mismo artículo o cuando sea indispensable para la salud de las plantas o exista riesgo para las personas, previa licencia municipal.

Artículo 120. Ordenanza [PPA]: Condiciones específicas del Paisaje Valioso de las DOTSE: lastras, páramos, hoces y hocinos

Además de lo previsto en el Artículo 117 y en el Artículo 118 de esta Normativa, en las zonas rústicas del Paisaje Valioso de las DOTSE es de aplicación lo siguiente:

1. Actuaciones permitidas: Se establecen las siguientes actuaciones permitidas en los ámbitos que a continuación se indican:

- a) Con carácter general, estos suelos podrán ser sometidos a programas de reforestación o plantaciones de arbolado, que requerirán la expresa autorización municipal, debiendo adecuarse dichas plantaciones nuevas a la condición de espacios de borde y fondo visual de los conjuntos históricos y paraje pintoresco de la ciudad y con la garantía de que responden a 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.
- b) Arroyo de las Nieves, laderas del Parador-Terminillo: Se permite su repoblación, pero manteniendo la estructura aterrazada actual, quedando sometidas a la más estricta conservación de su topografía y sus terrazas actuales y de la vegetación que sustentan las mismas, de almendros y encinas fundamentalmente.
- c) Laderas por debajo de la carretera de Valladolid y Parador Nacional de Turismo, limitadas al Sur por el Suelo Urbano: Se permite la recuperación paisajística que reintegre los usos naturales y la vegetación, mejorando la calidad ambiental actual. De forma excepcional, se podría autorizar un nuevo aterrazado en este ámbito.
- d) En las laderas de las Lastras, en especial junto al Hospital General: Se permite restaurar el conjunto de terrenos que se destinaron a aparcamiento.
- e) Tratamiento de borde de Zamarramala.
- f) Tratamiento de vertederos ya clausurados.
- g) Tratamiento de Tejadilla.

2. Actuaciones debidas:

Será obligación de los propietarios conservar y mantener los espacios incluidos en este ámbito. En función de esta obligación, cuando no exista aprovechamiento agrícola de secano ni de huerta:

- a) Se garantizará, en todo caso, la conservación de la naturaleza vegetal o agrícola del suelo.
- b) Cuando se trate de suelos cultivables, el suelo deberá permanecer arado (removido), a fin de que, por un lado, no se altere el aspecto original y, por otro, sea fácilmente repuesto el aprovechamiento agrícola si las circunstancias lo requieren.
- c) Asimismo, se garantizará la preservación del arbolado, los arbustos y las matas existentes, ya que, además de su papel paisajístico, ejercen labores de protección del suelo y de la fauna silvestre, especialmente en las laderas y los baldíos, así como en los linderos de las tierras agrarias de los páramos.

3. Actuaciones prohibidas:

- a) De acuerdo con lo establecido en el art. 56.2 del PGOU vigente, se prohíben las transformaciones de uso que alteren la situación actual, tales como implantación de edificaciones o cualquier clase de construcción, incluidos vallados, paneles publicitarios y antenas.
- b) En cuanto a protección de la cubierta vegetal:
 - 1º. No serán admisibles los desbroces, talas o quemas, ni ninguna operación que suponga deterioro de la vegetación.
 - 2º. Se prohíben, igualmente, las labores agrícolas que supongan merma injustificada del tapiz vegetal.

Artículo 121. Ordenanza [PPA]: Condiciones específicas del Ámbito de Protección de Vistas de las DOTSE.

Además de lo previsto en el Artículo 117 y en el Artículo 118 de esta Normativa, en los suelos rústicos pertenecientes a las Vistas Protegidas de las DOTSE, se establecen las siguientes prescripciones:

1. Actuaciones debidas:

- a) Deberá promoverse el mantenimiento del uso agrario y evitarse en lo posible que sea atravesado por infraestructuras lineales. Para la ejecución de los sistemas generales de

comunicaciones previstos en el Plan General, se deberán incorporar eficaces medidas de adecuación paisajística para paliar su impacto visual.

b) Los proyectos que afecten de forma directa o indirecta a estas zonas deben preservar las líneas de visión y la calidad del paisaje que se percibe desde las mismas, ateniéndose a los siguientes criterios:

1º. Respetar los principales accesos visuales sobre el paisaje circundante.

2º. Mantener las líneas de visión, evitando la instalación de obstáculos visuales de cualquier tipo que degraden el potencial de vistas de estas áreas.

3º. Diseñar un tratamiento vegetal adecuado basado en vegetación arbustiva en el tramo superior de la cuesta, evitando masas arbóreas que limiten la visibilidad.

2. Actuaciones prohibidas: Se prohíben las transformaciones de uso que alteren la situación actual, tales como implantación de edificaciones o cualquier clase de construcción, incluidos vallados y paneles publicitarios.

Artículo 122. Ordenanza [PPA]: Condiciones referidas a la estratigrafía en el paisaje

Como regla general, se procurará, en todo caso, la integración en el diseño y forma final del proyecto de los restos y rasgos estratigráficos que aparezcan.

1. Conservación morfológica relativa a estratigrafía:

Se conservará la forma actual de la edificación y de sus añadidos valiosos, no pudiéndose eliminar ninguna de las capas.

Se conservarán, sin alteración alguna y en su posición actual, las aportaciones de las distintas épocas, en cuanto elementos materiales que aparezcan, manteniendo su forma actual, no pudiéndose eliminar ninguna de las capas que aparezcan ni perder valores que se identifiquen en los elementos de configuración arquitectónica de los inmuebles, procediéndose, en su caso, a conservación morfológica.

Las intervenciones en cuanto a estratigrafía se justifican solo por la reposición y restauración de elementos o por la absoluta necesidad de modernizar las instalaciones de la edificación.

2. Conservación tipológica relativa a la estratigrafía:

Solo se aplicará en caso de desaparición de elementos valiosos y cuando estos estén debidamente documentados.

TÍTULO X. AFECCIONES DE CARÁCTER TERRITORIAL

Artículo 123. Régimen de las afecciones de carácter territorial en el ámbito del PEAHIS

1. A efectos del presente Plan, se entiende por afecciones de carácter territorial el conjunto de condicionantes de las diferentes *legislaciones sectoriales* con afección sobre el territorio y la influencia de los *aspectos y factores del paisaje*, que son determinantes para la configuración de la estructura urbana y arquitectónica, de la silueta paisajística y de las características generales del ambiente de las Áreas Históricas de la ciudad.

2. El Plan Especial de Áreas Históricas considera dichas afecciones en la ordenación urbanística de su ámbito e incorpora un régimen específico para alguno de esos aspectos, factores y normas sectoriales, regulando las denominadas “*afecciones de carácter territorial*”, que suponen una serie de condicionantes para las intervenciones o actuaciones que se superponen a los condicionantes y determinaciones propios de planeamiento (clasificación, calificación, intensidades y otros).

3. En las afecciones territoriales se ha de verificar el cumplimiento de la normativa sectorial, así como de las condiciones que a este respecto se establecen en el Plan y que son las siguientes:

- a) *Protección Hidrológica*: art. 39*.2 PG.
- b) *Protección Arqueológica*: en desarrollo de los arts. 72* y siguientes del Plan General.
- c) *Protección y Riesgos Geológicos*: en desarrollo del art. 95 del Plan General.
- d) *Protección de la Biodiversidad*: arbolado y vegetación: en desarrollo del art. 96 del Plan General; fauna, en función de lo dispuesto en los objetivos para el PE del DAL.S.
- e) *Protección del Paisaje*: Protecciones visuales, derivadas de las DOTSE y art. 97 PG.
- f) *Protección de Espacios Naturales* derivadas del art. 98 PG y de *Vías Pecuarias*.
- g) *Defensa Nacional*: art. 99 PG.
- h) *Carreteras*: art. 114 PG.

4. La Memoria de Idoneidad Técnica o el Proyecto de obras, en su caso, deberán considerar todos estos aspectos, identificando y evaluando los bienes y valores protegidos afectados, así como la incidencia de las afecciones sobre la intervención, justificando pormenorizadamente para el caso concreto de que se trate el cumplimiento de la normativa sectorial y de las condiciones del presente Plan.

CAPÍTULO 1. NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE VISTAS

Artículo 124. Protección del paisaje. Vistas protegidas y vistas declaradas de interés

1. El presente Plan tiene como objetivo, en los términos de lo dispuesto en el Artículo 2 de la presente Normativa, el mantenimiento del paisaje actual, como “objetivo de calidad paisajística”, y ello a través de la regulación formulada en el presente Capítulo.

A efectos de establecer la protección del paisaje, se consideran Vistas Protegidas aquellas que se engloban en declaraciones expresas dentro de los Conjuntos Parciales de la Ciudad de Segovia, en concreto:

- Las vistas panorámicas de San Justo y El Salvador, desde el mirador del Postigo del Consuelo.
- Las vistas panorámicas que se descubren desde el mirador de la Plaza del Alcázar, considerando tanto las vistas hacia el Norte como hacia el Sur.
- Las vistas panorámicas desde el mirador de la Canaleja.

2. Se consideran vistas de interés o vistas singulares el conjunto de vistas desde los diferentes miradores de la ciudad hacia el paisaje circundante y desde el paisaje circundante hacia la ciudad, que se describen a continuación.

a) Las vistas desde los siguientes miradores del Casco Histórico:

- Jardín de los Zuloaga ó San Juan de los Caballeros: Vistas del barrio de San Lorenzo y del Valle del Eresma, hasta el Arroyo de las Nieves y los altos del Parador de Turismo.
- Jardín de Carlos Martín Crespo, calle San Agustín y calle de la Parra.
- Cuesta de San Bartolomé, Paseo del Obispo y Huerta de los Briz.
- Jardín de los Poetas, calle del Pozo de las Nieves, Cuesta del Rectoral y Paseo de San Juan de la Cruz.
- Paseo de Juan II.
- Calle de Acceso al Museo Provincial: vistas del valle del Clamores y huertas, Pinarillo, vistas de Ezequiel González.
- Arco del Socorro, hacia el Clamores y Pinarillo.
- Paseo de los Tilos y Paseo del Salón.

- Mirador del Postigo del Consuelo hacia el Oeste del Acueducto.

b) Las vistas desde el paisaje exterior al Recinto Amurallado:

- Altos de Zamarramala, que incluyen Altos del Parral, de la Fuencisla y de San Vicente El Real.

- Altos del Parador de Turismo.

- Altos del Cementerio y San Gabriel.

- Altos del Pinarillo.

- La Piedad.

- Altos de las Lastras y carretera de Ávila.

- San Pedro Abanto, carretera de Arévalo y carretera del Vertedero del Peñigoso.

- La Hontanilla, que incluye Cuesta de los Hoyos y camino del Clamores.

- Calle de San Marcos y carretera de Zamarramala.

c) Las vistas desde los caminos y calles del valle del Eresma:

- Cuesta de Santa Lucía.

- Alameda del Parral y paseo del Eresma desde la explanada de San Marcos a la Calle de los Molinos.

- Marqués de Villena y subida al Parral.

- Calle San Vicente El Real.

- Calle de los Molinos.

- Calle Echar Piedra.

- Calle Jerónimo de Aliaga.

- Cardenal Zúñiga.

- Escalinata del Hospicio.

- Calle del Rosario.

- Calle del Puente de San Lorenzo.

- Plaza de San Lorenzo y calle de la Iglesia.

- Calle del Pozo, Antonio Coronel y Los Novillos.

3. En los terrenos rústicos afectados por la presente protección de vistas e incluidos en el Ámbito de protección de Vistas de las DOTSE, se aplicarán las condiciones establecidas en el presente Capítulo y en el Artículo 121 de esta Normativa.

Artículo 125. Medidas para la protección del paisaje

1. A los efectos de la regulación para la protección del paisaje de las Áreas Históricas de Segovia, se establecen las siguientes previsiones:

a) Debe evitarse la alteración de las panorámicas que se recogen en el artículo anterior, debiendo mantenerse en su estado actual, entendiéndose por tal la forma paisajística actual o, en su caso, la que derive de las intervenciones que se prevén en este Plan Especial en cuanto a volumetría, tratamiento de espacios libres u otros. Las intervenciones que se realicen minimizarán su impacto con medidas correctoras relativas al color, a la forma o al aspecto que pueda determinar una incidencia negativa en la vista que afecte. No se autorizará ninguna intervención que suponga una amenaza para la armonía paisajística que se pretende salvaguardar.

b) La incorporación de nuevos elementos deberá tener en cuenta la posición relativa de la intervención respecto a las vistas panorámicas que se proponen, valorando, respecto a la altura de los ojos, el primer plano, la línea de horizonte, los diferentes horizontes medios y, en su caso, los siguientes elementos de interés:

1º. Las vistas de la Sierra de Guadarrama.

2º. Las visuales directas sobre la Catedral, el Alcázar, el Acueducto o el Recinto Amurallado.

3º. Las visuales directas sobre cualquiera de los monumentos declarados BIC.

c) Se prohíben los elementos pantalla y lineales que puedan tapar la vista completa que se pretende salvaguardar o que ocluyan las visuales sobre elementos de interés desde los puntos que se protegen.

2. Además, en el ámbito del Conjunto Histórico Parcial de Vistas Panorámicas de San Justo y el Salvador y desde los miradores del Alcázar y la Canaleja, delimitado en el PI.02.4 y que determina las vistas protegidas a que se refiere el apartado 1 del Artículo 124, el Plan Especial establece las siguientes previsiones:

a) Los elementos puntuales como antenas, carteles o instalaciones o aquellos que puedan tapar a los elementos de interés, deberán atenerse a las siguientes condiciones:

1º. En el primer plano de las vistas, que aparecen reflejados como Zona A en el Plano PI.02.4 de *BIC con categoría de Conjunto Histórico. Ámbito propuesto Conjunto Histórico Parcial Vistas Panorámicas desde Segovia*, queda prohibida la instalación de dichos elementos, permitiéndose únicamente en puntos de la edificación que no sean visibles desde los miradores protegidos. En el caso específico de las antenas, la prohibición no afectará a las que tengan un diámetro inferior a 30 cm y estará condicionada a la continuidad del servicio.

2º. No se permite la ubicación de elementos que superen la altura del horizonte visual límite construido, de forma que queden contrastados con los campos de las Lastras o la sierra, o con elementos del perfil. En los horizontes medios, se permite la instalación de elementos visibles siempre que reciban un tratamiento de color y de forma que garantice su integración.

b) Las construcciones que se realicen o se rehabiliten, porque las permite el Plan Especial, deberán cuidar de forma especial sus acabados y materiales, texturas y perfil urbano de modo que no deterioren o perjudiquen los valores de contemplación que se pretenden proteger. Se tomarán las medidas correctoras que minimicen el impacto visual pudiéndose llegar hasta imponer la no ejecución de la intervención propuesta.

c) De acuerdo con lo establecido en el Artículo 97.3 del PGOU, cualquier intervención que quiera realizarse deberá incluir una simulación visual de suficiente definición, en la que se perciba la inserción de la actuación en la vista desde el mirador correspondiente, incluyendo una sección a escala que una el mirador con el punto de intervención. Los proyectos en espacios libres que incidan asimismo en aspectos visuales, como plantaciones de arbolado, colocación de luminarias, cerramientos u otros, incluirán similares representaciones.

CAPÍTULO 2. NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

Artículo 126. *Protección de la fauna y de la flora: Medidas de protección y buenas prácticas*

1. El PEAHIS considera la biodiversidad en los términos del Convenio sobre la Diversidad Biológica adoptado en 1992 en Río de Janeiro: *“la variabilidad de organismos vivos de cualquier*

fuelle, incluidos, entre otras cosas, los ecosistemas terrestres y marinos, otros ecosistemas acuáticos y los complejos ecológicos de los que forman parte. Comprende la diversidad dentro de cada especie, entre las especies y de los ecosistemas”.

2. El Anexo 4 de la presente Normativa contiene un Inventario preliminar de la Fauna vertebrada y de la Flora y de la ciudad y sus áreas periurbanas, así como una descripción de las medidas de protección y buenas prácticas para fomentar la biodiversidad.

Artículo 127. Protección específica del arbolado

1. El arbolado catalogado y el existente de porte significativo en un espacio público o privado deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y de las acciones que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, siendo precisa para la tala o replantación la previa autorización del Ayuntamiento.

2. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol en la vía pública, por coincidir con un acceso, paso peatonal enfrentado a pasaje u otras causas, se acomodará la actuación para evitar su deterioro.

En caso de que, previo informe favorable de la Sección Municipal de Parques y Jardines, el arbolado pudiese ser reemplazado, se incluirá en la licencia de la obra la obligación de reponer los árboles y setos que hubiesen de afectarse por la misma, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

Si la obra privada estuviera sujeta a declaración responsable, lo señalado en el párrafo precedente tendrá la consideración de autorización que ha de acompañar a la declaración en los términos del artículo 105 quáter, 1º, b, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

3. En el caso de árboles en parcelas privadas, los proyectos de obras o memorias descriptivas de las obras indicarán, en un plano de la parcela a escala mínima 1:500, los árboles ubicados en la misma. El Ayuntamiento, a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como trasplantar o replantar árboles que hubiesen de cortarse a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

Si la obra estuviera sujeta a declaración responsable, lo señalado en el párrafo precedente tendrá la consideración de autorización que ha de acompañar a la declaración en los términos del artículo 105 quáter, 1º, b, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

4. Cuando la ejecución de una obra pueda afectar, dañar o menoscabar algún ejemplar arbóreo público o privado que hubiese de conservarse, se garantizará por el constructor que durante el transcurso de las obras, el tronco y ramas más expuestas, hasta una altura mínima de 2,50 m, dispongan de un adecuado recubrimiento o protección rígida que impida su deterioro.
5. Se prohíbe instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento cuerda, cable, cartel, anuncio u objetos similares fijos o provisionales en los árboles de la vía pública, parques o jardines públicos o privados.
6. El abandono, omisión manifiesta o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

Artículo 128. Documentación relativa a la protección de la biodiversidad

La Memoria de Idoneidad Técnica en el caso de parcelas con edificios catalogados o el Proyecto de Obras en el resto de parcelas, identificará, en la parcela objeto de las obras a realizar, la existencia o inexistencia de especies de fauna presentes, así como de especies de flora existente de interés, y establecerá las medidas de protección y conservación adecuadas, en caso de ser necesario.

CAPÍTULO 3. NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN ETNOGRÁFICA

Artículo 129. Etnografía

1. Aunque los bienes que integran el patrimonio etnográfico en el ámbito de las Áreas Históricas de Segovia no han sido declarados ni inventariados de forma expresa en los términos de los artículos 8.3 y 63 de la vigente Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, atendiendo a la singular riqueza de los mismos, el presente Plan Especial incorpora un inventario de elementos etnográficos valiosos de carácter inmueble.
2. Los elementos incluidos en el inventario etnográfico del PEAHIS son bienes materiales y culturales con presencia y relevancia urbana, a los que este Plan Especial confiere una protección integral.

3. Entre dichos elementos, se incluyen los siguientes:

- Esculturas urbanas.
- Itinerario y paseos.
- Fuentes, albercas y caños.
- Lugares con leyenda.
- Antiguos postigos de la muralla.
- Antiguas iglesias desaparecidas.
- Antiguos conventos.
- Caceras de Regantes y Navalcaz.
- Mercedes de agua del Acueducto.
- Arqueología industrial / pañerías.
- Lugares ligados a oficios.
- Cementerio judío y bajada de la Estrella.
- Elementos hidráulicos (presas, caceras, azudes...).
- Jardines.
- Puentes.
- Portadas de edificios.
- Placas y elementos conmemorativos.
- Elementos relativos a tradiciones religiosas (Cueva de Santo Domingo, Vía Crucis
- Vía Crucis San Juan de la Cruz y Vía Crucis de la Piedad.
- Hércules en las Dominicas.

Se identifican, en los Planos PO.04.2 de *Elementos Catalogados* y PO.03.1 de *Ordenanzas y Protección de la Edificación* del presente Plan Especial, las fuentes, albercas y caños con la letra f, las portadas con la letra p y otros elementos con la letra m.

Artículo 130. Documentación relativa a la protección de la etnografía

La Memoria de Idoneidad Técnica en el caso de parcelas con edificios catalogados o el Proyecto de Obras en el resto de parcelas, identificará, en la parcela objeto de las obras a realizar, los bienes etnográficos que en ella se encuentren, y establecerá las medidas de protección y conservación adecuadas, con el criterio de mantener dichos bienes en su integridad y en su posición actual.

TÍTULO XI. NORMAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 131. *Clases de usos que se regulan en la presente Normativa*

1. Los usos regulados en este Plan Especial, a efectos de su asignación pormenorizada y la regulación de sus condiciones particulares en el ámbito de las Áreas Históricas de Segovia, son los siguientes:

- a) Residencial en cualquiera de sus categorías, unifamiliar, colectiva o apartamentos.
- b) Usos no residenciales: Son los usos terciarios y de equipamiento privado que caracterizan las áreas comerciales del centro. No incluyen los usos de equipamiento público a que hace referencia el apartado siguiente.
- c) Equipamiento público: Son usos imprescindibles para la conformación de ciudad, que la estructuran y le confieren el carácter urbano, prestando servicios básicos a la comunidad.
- d) Aparcamiento público: Se incorpora este uso al elenco de definiciones del Plan General, uso vinculado al tráfico y transporte de la ciudad. Son aquellos aparcamientos públicos que autoriza el Plan Especial en las Áreas Históricas de la Ciudad y que prestan servicio al ámbito en que se ubican, sean de rotación, de residentes o de utilización privativa o comunitaria.
- e) Viario público.
- f) Espacio libre público.

2. Para la localización de los usos permitidos se estará a lo establecido en el Plano PO.03.2 de *Usos del Suelo* del presente Plan Especial.

3. En relación con la regulación de los usos, para lo no detallado y normalizado en este Plan Especial, se estará a lo dispuesto en el PGOU de Segovia.

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 luces a la vía pública o a espacio libre privado existente, o que tengan hueco en buhardilla o lucernario de cubierta, cuando lo permita la presente Normativa.

En actuaciones de nueva edificación con implantación topológica (ordenanza NET), se considera vivienda exterior aquella que dispone de luces a la vía pública o a espacio libre privado con dimensión mínima de 3,00 metros (luces rectas) o que tengan 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.

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, los usos terciarios permitidos podrán implantarse en planta baja siempre que su altura no sea inferior a 3,00 metros.

Solo cuando los elementos estructurales no permitan la altura especificada en el apartado anterior, 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.

Artículo 134. Condiciones del uso de equipamiento

1. Los usos de equipamiento público quedan delimitados en el Plano PO.03.2 de *Usos del Suelo*.

2. Los usos de equipamientos públicos y privados deberán cumplir las condiciones establecidas para cada caso en el PGOU vigente.

Artículo 135. Condiciones del uso de espacios libres públicos

El PEAHIS considera espacios libres públicos los parques y jardines públicos, que comprenden los sistemas generales y locales de uso y dominio público, de acuerdo al plano PO.-03.1 de *Ordenanzas y Protección de la Edificación*.

1. Los espacios libres públicos se utilizarán bajo los criterios de los Servicios Técnicos Municipales, con las siguientes condiciones:

- a) Se respetará la vegetación autóctona adecuada a la presión humana que tienen estos espacios.
- b) Se utilizarán la piedra y otros materiales nobles adecuados a su reintegración al medio natural, cuando cese su uso.
- c) Se fomentará el uso del agua y sus utilizaciones tradicionales, tales como albercas, caceras o fuentes.
- d) En los parques públicos se autorizan Huertos de ocio.

2. Se permiten aparcamientos públicos subterráneos solo en los espacios libres públicos sobre los que aparece reflejado el símbolo **P** de *Aparcamiento* en los Planos PO.-03.1 de *Ordenanzas y Protección de la Edificación* y PO.-03.2 *Usos del Suelo*.

Estos aparcamientos se autorizarán a través de la redacción, desarrollo y ejecución de un Plan Especial, en las condiciones establecidas en el artículo 115 del PG08, salvo que las condiciones detalladas de ordenación estén conferidas por el presente Plan Especial. En todo caso, se deberá mantener en superficie el uso de espacio libre público. A estos efectos, se deberá disponer, sobre el nuevo forjado, una capa de terreno con espesor mínimo de 80 cm, para permitir la plantación y crecimiento de las especies vegetales.

Si bajo el espacio libre público discurrieran o debieran discurrir instalaciones de servicios urbanos, el espesor de la capa de terreno sobre el forjado será determinado por los servicios técnicos municipales, en atención a las circunstancias de cada caso concreto.

3. Serán en todo caso de aplicación las limitaciones establecidas en la Ordenanza 16 del Plan General.

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 con superficie útil máxima de 100 m² y que no produzcan un nivel sonoro superior a 50 dBA y talleres artesanales que no produzcan un nivel sonoro superior a 50 dBA.

En planta bajo cubierta son compatibles los trasteros, 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 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.

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.
- 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.
- 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.

Artículo 137. Condiciones especiales de uso en edificios catalogados

1. En los edificios catalogados se permiten los usos de la zona en que se encuentran ubicados, siempre que, a través de la MIT, se compruebe que la implantación de esos usos no pone en peligro los elementos valiosos que caracterizan su grado de protección. En caso de que los usos permitidos se consideraran inapropiados o nocivos para la conservación de los valores expresados, la MIT deberá proponer un uso alternativo, debiendo tramitarse, a la vista de la propuesta, una figura de planeamiento que, en su caso, habilite el uso propuesto u otro que se considere adecuado.

2. En edificios catalogados, solo se autorizarán garajes cuando, como resultado de la Memoria de Idoneidad Técnica de la intervención sobre el edificio, se acredite la capacidad de acogida del inmueble para este uso, en condiciones adecuadas al grado de protección del edificio.

Si no se pudieran verificar estas condiciones y las de conservación de la fachada en las condiciones específicas de la Ordenanza que corresponda, se entenderá que el edificio no tiene capacidad de acogida para la realización de garaje aparcamiento, no autorizándose este uso.

CAPÍTULO 3. USOS EXISTENTES Y TRANSFORMACIONES DE USO

Artículo 138. Régimen de los Usos existentes

1. En los edificios declarados fuera de ordenación, no se podrá cambiar, modificar o alterar de ningún modo el uso ni la actividad a que estén destinados y no podrá implantarse ningún uso que no contase con licencia o autorización en el momento de entrada en vigor de este Plan.

2. En los edificios en situación de disconformidad con el planeamiento, se podrán mantener los usos existentes y con licencia en el momento de entrada en vigor del Plan, autorizándose las

obras señaladas en el artículo 186 del RUCyL y en el artículo 104 del PGOU. Se podrán implantar o cambiar los usos, siempre que se ajusten a los permitidos por la norma zonal de aplicación.

3. Cuando la situación de disconformidad afecte exclusivamente al uso de la edificación existente, se podrá mantener dicho uso, pudiendo efectuarse obras de consolidación y las permitidas en el artículo 104 del PGOU.

4. En cuanto a la legalización de usos existentes, se estará a lo dispuesto en la Legislación urbanística y, en su caso, en los artículos 227 y 247 del Plan General vigente.

Artículo 139. Transformación de uso

1. Se entiende por transformación de uso en un edificio existente el cambio de utilización del mismo desde el punto de vista urbanístico, variando su destino final residencial, terciario o dotacional, a través de actuaciones generales sobre el inmueble, sean estas de restauración, rehabilitación, reestructuración, ampliación o adición o a través de actuaciones parciales de conservación, consolidación, reestructuración, adecuación o acondicionamiento, incluida la modernización de instalaciones.

2. En los inmuebles declarados bienes de interés cultural, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por el órgano competente en materia de Protección del Patrimonio Cultural, conforme a lo previsto en su legislación específica.

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

Artículo 140. *Proyectos de obras de urbanización y proyectos de obras de tratamiento paisajístico y ambiental*

1. Las obras de urbanización y las obras de tratamiento paisajístico y ambiental, se realizarán mediante proyectos técnicos que contendrán la definición técnica precisa para su realización.
2. No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, ni contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.
3. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad para absorber los aumentos por los que se hubieran de ver afectados con las obras proyectadas.
4. Para posibilitar la mejora del paisaje urbano, el Ayuntamiento de Segovia, en el marco de sus competencias, podrá redactar proyectos de obras de tratamiento paisajístico y ambiental.

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 de Gestión del PEAHIS.

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.

Artículo 142. Condiciones específicas de viario no histórico

1. Se considera viario no histórico, aquel que queda fuera del ámbito de la zona núcleo de la declaración de Patrimonio Mundial de la Humanidad y de los ámbitos de Conjuntos Históricos, de acuerdo con los Planos PI.-02 *Ámbito del Patrimonio Mundial y Bienes de Interés Cultural*.
2. En este caso, se estará a lo dispuesto por la Normativa de Protección Arqueológica y por el Plan General sobre las Condiciones de diseño para los proyectos de urbanización, de los artículos 131 y ss.

Artículo 143. Condiciones específicas del uso de aparcamiento

1. Son los espacios destinados al alojamiento de vehículos. Existen tres tipos de aparcamiento: de rotación, de intercambio o disuasorio y de residentes. Se regulan de acuerdo al Plan General.
2. Se permiten aparcamientos públicos subterráneos en todas las vías públicas, con las reservas o limitaciones que deriven de las actuaciones exigidas por la Normativa de Protección Arqueológica.
3. En todo caso, se estará a lo dispuesto por el Plan General sobre las Condiciones de aparcamiento público, del art. 115. Además, deberá preverse sobre el forjado del aparcamiento una capa de terreno que permita el mantenimiento o la instalación de los servicios urbanos, que será determinada, en cada caso, por los servicios técnicos municipales.

Artículo 144. *Mobiliario urbano y Señalización de vías públicas*

1. Las condiciones de implantación del mobiliario urbano y la señalización viaria deberán establecerse con precisión en una Ordenanza que deberá redactar el Ayuntamiento de Segovia y que deberá ser autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Los elementos que no cumplan dicha Ordenanza deberán ser retirados o adaptados a la misma.

2. Para la redacción de la Ordenanza citada en el apartado 1 de este artículo, se establecen los siguientes criterios en cuanto a la señalización viaria:
 - a) Criterio general: la señalización de las vías públicas y espacios análogos se atenderá a los criterios de mínima señalización, mínimo tamaño y nulo impacto a la contemplación del paisaje y la escena urbana.

 - b) Todas las señales deberán recibir homologación municipal previa a su instalación. En el viario histórico, se han de hacer simulaciones de integración en el paisaje urbano para garantizar que su ubicación no afecta a la contemplación de los monumentos y del paisaje urbano.

 - c) Cuando sean elementos provisionales, deberán especificarse todas las ubicaciones en planos, y aportar compromiso de plazo de retirada. En todo caso, deberá prestarse fianza como garantía para la retirada de los mismos en caso de incumplimiento de plazo.

 - d) Los sistemas de fijación no han de ser agresivos con el Patrimonio y deberán respetar la accesibilidad del viario.

 - e) La instalación de señalización y análogos estará prohibida en los edificios con protección integral.

3. Cuando alguno de los elementos del mobiliario urbano o de señalización de vías públicas quedara fuera de servicio o estuviera en condiciones de deterioro, de falta de ornato o seguridad o en deficientes condiciones de mantenimiento, deberá ser retirado o adaptado por el Ayuntamiento, evitando en todo caso la imagen de descuido y abandono y el riesgo para la seguridad de las personas o los bienes.

4. La instalación de nuevos elementos contemplará la incidencia de los ya existentes, proponiendo, en su caso, su retirada.

Artículo 145. Ascensores y otros elementos de accesibilidad mecánicos

Son dispositivos para facilitar la accesibilidad universal.

Estos dispositivos cumplirán las condiciones técnicas y específicas de los reglamentos que les sean de aplicación.

En Conjuntos Históricos y entornos de BIC no se permite la instalación de ascensores no previstos en las Actuaciones Aisladas de Urbanización o en las Áreas de Ordenación Específica.

TÍTULO XIII. FOMENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL PEHAIS

CAPÍTULO 1. PROGRAMAS Y ACTUACIONES

Artículo 146. Programa de accesibilidad integral al Recinto Amurallado de Segovia y Planes de Movilidad Sostenible

1. El Plan Especial de las Áreas Históricas contempla diversas acciones, que se recogen a continuación, para la mejora de la accesibilidad urbana, evitando el incremento innecesario de infraestructuras y potenciando una reducción de la movilidad a favor de una mejor accesibilidad, evitando el círculo vicioso del tráfico. La debida protección del patrimonio cultural y natural ha de implicar una reducción de la presión del tráfico rodado, con el fin último de la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

2. En este contexto, el Ayuntamiento formulará un Programa de Accesibilidad que promueva la movilidad sostenible y la mejora de la accesibilidad en el ámbito de las Áreas Históricas de Segovia, con especial atención a la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas para el acceso universal. A estos efectos, se considerará el Plan de Movilidad Sostenible redactado por el Ayuntamiento en 2008. Dicho documento programará las acciones y financiación de las mismas, en orden a una adecuada gestión de la movilidad y la accesibilidad urbana.

3. Los ejes de dicho programa son los siguientes:

3.1. Peatonalización de áreas sensibles:

- Acueducto de Segovia: eje peatonal Vía Roma – Avda. del Acueducto.
- Conjunto del Acueducto: área regulada de El Salvador.
- Recinto Amurallado y Conjunto Histórico de la Plaza de San Lorenzo: área de tráfico restringido.
- Prolongación peatonalización eje Muerte y Vida - José Zorrilla: definición de áreas de coexistencia.

3.2. Supresión de barreras y mejora de la accesibilidad al Recinto Amurallado:

- Remontes mecánicos y ascensores, en su caso.
- Tratamiento del viario.
- Tratamiento de la información, señalética y mobiliario urbano.

- Transporte público.
- Accesibilidad a edificios públicos y a los servicios.

3.3. Proyectos específicos estructurantes:

- Red municipal de aparcamientos públicos.
- Malla verde y sistema urbano peatonal.
- Puerta Oriental (reordenación de la Plaza Oriental)
- Puerta Occidental (reordenación en torno a Puente de Sancti Spiritus – Paseo Nuevo – Carretera de Ávila).
- Integración de itinerarios periurbanos y fluviales, así como de las cañadas y caminos en una red continua.
- Recuperación del acueducto en su tramo no monumental hasta la Sierra.
- Mejoras en la red viaria: El eje Antonio Machado – Ortiz de Paz – Coronel Rexach; el eje Padre Claret – Vía Roma; peatonalización de San Lorenzo: Echar Piedra – Molinos – Mortero.

3.4. Análisis y gestión del tráfico

- Canalizar el tráfico rodado general en los espacios primarios, eliminando recorridos transversales del Casco.
- Facilitar el acceso restringido de residentes y radicantes, fundamentalmente por espacios medios.
- Peatonalizar los espacios libres calificados como preferente o exclusivamente peatonales.
- Limitar la utilización del espacio público como aparcamiento, resolviendo esta necesidad en diversas intervenciones públicas, ya sea en equipamientos públicos, aparcamientos colectivos o particulares.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida o dificultades sensoriales.
- Potenciar el transporte público y facilitar la utilización de la bicicleta como modo de transporte urbano.

4. El programa de accesibilidad tendrá carácter ejecutivo a los efectos de la programación de las diferentes acciones, proyectos e inversiones que se irán desarrollando de forma coordinada según la priorización que en el mismo se establezca.

Artículo 147. *Convenios para la conservación, rehabilitación y revitalización de las Áreas Históricas de Segovia*

Para la consecución de los objetivos del presente Plan Especial y, en particular, para el desarrollo de las actuaciones concretas como ARI, ARCH, IEE, Plan de Accesibilidad y Plan de Gestión, el Ayuntamiento promoverá la celebración de convenios con Entidades públicas o privadas para agilizar y fomentar su desarrollo.

Artículo 148. *Planes directores de monumentos*

Los propietarios de inmuebles y edificios declarados BIC, en especial cuando sean complejos edificatorios como Monasterios, procurarán la redacción de Planes Directores de dichos monumentos con la finalidad de regular las intervenciones que sobre ellos se realizarán, programarlas y poner en marcha las obras necesarias para la adecuada conservación de los inmuebles, en los términos de la legislación de patrimonio cultural de Castilla y León, garantizando la unidad de la intervención en los inmuebles, aunque las mismas se produzcan en diversas fases.

En el caso de los conjuntos arquitectónicos del Acueducto, la Muralla, el Alcázar y la Catedral, la redacción de Planes Directores de dichos monumentos será obligatoria.

Los planes directores establecerán, además, las condiciones de mantenimiento ordinario de los inmuebles una vez restaurados, así como el órgano gestor correspondiente que vele por el cumplimiento de dichas condiciones de mantenimiento.

Artículo 149. *Áreas de Rehabilitación Integral en el PEAHIS*

1. Todo el ámbito del presente Plan Especial es susceptible de ser declarado como Área de Rehabilitación Integral, al estar constituido por tejidos residenciales que precisan de intervenciones de rehabilitación de sus edificios y viviendas y de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos. Y ello dado su carácter de conjuntos históricos declarados, paraje pintoresco y entornos de protección relevantes

No obstante, para una mejor gestión rehabilitadora, se propone la división en diferentes áreas de rehabilitación de menor tamaño, que posibilite de forma escalonada la intervención en la totalidad del ámbito del PEAHIS.

A este respecto, en los Planos PO.-02.1 y PO.-02.2 del presente Plan Especial, se delimitan unas denominadas Zonas Homogéneas de Actuación, que se corresponden con las Áreas de Intervención Integrada a que se refiere el artículo 94-2,d) 5º del RPPCCyL, descritas en el Título

V, Capítulo 3, apartado 5 de la Memoria Vinculante, que pueden servir de base para la futura declaración de Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS), o de Áreas de Rehabilitación de Conjuntos Históricos (ARCH).

CAPÍTULO 2. FOMENTO DE LA INICIATIVA PRIVADA

Artículo 150. *Fomento de la Iniciativa Privada - Ordenanza de ayudas a la rehabilitación*

En coherencia con los objetivos de protección que inspiran al presente Plan Especial, el Ayuntamiento fomentará la rehabilitación de los inmuebles incluidos dentro de su ámbito de aplicación, mediante el otorgamiento de ayudas y la prestación de asistencia técnica y jurídica.

Dichas ayudas se regularán en una Ordenanza Municipal específica y podrán articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica vigente en la materia.

Artículo 151. *Tipos de ayudas*

1. Las ayudas podrán ser económicas o de otro carácter.
2. Las económicas podrán consistir en:
 - a) subvenciones directas a obras y proyectos.
 - b) subvenciones indirectas o exenciones de las tasas por licencias y otras tasas y tributos municipales.
3. Las ayudas de otro carácter podrán consistir en la asistencia técnica y jurídica sobre presupuestos y contrataciones de obras y seguimiento de las mismas, todo ello sin perjuicio de la información urbanística que obligatoriamente debe suministrar el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 3. GESTIÓN DE LA CIUDAD PATRIMONIO MUNDIAL

Artículo 152. *Del Plan de Gestión de la Ciudad Patrimonio Mundial*

1. El Plan de Gestión de la Ciudad Antigua de Segovia y su Acueducto, declarados como bien integrante de la Lista del Patrimonio Mundial y cuya delimitación aparece reflejada en el Plano PI.02.1 de este Plan Especial, es el instrumento de planificación que UNESCO considera obligatorio, destinado a la ejecución efectiva de las labores de conocimiento, preservación y difusión de sus Valores Universales Excepcionales.
2. La Ciudad Antigua de Segovia y su Acueducto contará con un Plan de Gestión adecuado que habrá de especificar, de acuerdo con el presente Plan Especial, cómo se conservará el valor universal excepcional del bien, preferentemente por medios participativos¹⁹. Este Plan será complementario del Plan de Gestión del Acueducto, ya existente.
3. El PEAHIS es el instrumento normativo que habilita al Plan de Gestión, que asegurará la protección eficaz del bien para las generaciones presentes y futuras.
4. El Plan de Gestión tiene como finalidad la preservación de las condiciones de autenticidad e integridad que informan el valor universal del bien incluido en la Lista del Patrimonio Mundial, para lo que debe plantear los siguientes objetivos:
 - a) Coordinar y programar las diferentes acciones e intervenciones sobre el bien declarado patrimonio de la humanidad con el fin de su rehabilitación y revitalización.
 - b) Coordinar las actuaciones, tanto de las administraciones públicas como de las entidades privadas, con el fin de establecer un sistema de cooperación público-privado.
 - c) Incorporar los instrumentos de gestión que se definen en la legislación y en el presente Plan Especial y asignar los recursos existentes con eficiencia.
 - d) Proponer sus propios instrumentos de fomento, gestión y control, para velar de forma adecuada por la protección del bien.
 - e) Establecer criterios que permitan su adaptación a las condiciones específicas de cada momento, garantizando en todo caso la preservación de los valores vinculados a la declaración como bien integrante de la Lista del Patrimonio Mundial.

¹⁹ De acuerdo al párrafo 108 de las DDPP para la aplicación de la Convención del Patrimonio

f) Evaluar las intervenciones y la conservación del patrimonio a través de un sistema de seguimiento, que posibilite el replanteamiento de las actuaciones o la intensificación de las mismas.

5. El Plan de Gestión de la Ciudad Antigua de Segovia y su Acueducto, de acuerdo al párrafo 111 de las DDPP para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial, incluirá:

- a) Una comprensión profunda del bien, compartida por todos los actores interesados en el mismo.
- b) Un ciclo de planificación, ejecución, supervisión, evaluación y reacción.
- c) La participación de colaboradores e interesados directos.
- d) La adjudicación de los recursos necesarios.
- e) El fortalecimiento de capacidades o capacitación.
- f) Una descripción responsable y transparente del funcionamiento del sistema de gestión.
- g) El Plan de Gestión asegurará, en todo caso, que los usos en el bien Ciudad Antigua de Segovia y su Acueducto sean ecológicos y culturalmente sustentables, sin perjudicar el Valor Universal Excepcional, la integridad ni la autenticidad del bien.
- h) El Plan de Gestión establecerá el Órgano Gestor de la Ciudad Patrimonio de la Humanidad.

6. El Plan de Gestión formulará sus propias líneas sectoriales de intervención en cuanto a protección del patrimonio arqueológico, del patrimonio etnográfico y de la arqueología industrial, evaluación y actuaciones de prevención de riesgos geológicos, protección del paisaje, gestión de la movilidad y otros.

7. El seguimiento del cumplimiento del Plan de Gestión, así como de los objetivos y estrategias del Plan Especial de las Áreas Históricas y la procedencia, en su caso, de su Revisión, se encomendará a un órgano gestor, compuesto por las siguientes administraciones y/o colectivos, fundamentalmente:

- Ayuntamiento de Segovia.
- Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.
- Asociaciones de Vecinos.
- Colegios Profesionales.
- Asociación de Promotores y Constructores.

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, a través del correspondiente reglamento orgánico, 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.
 - Aprobación de 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.
4. El Órgano de Gestión también emitirá Informe, en este caso vinculante, para la aprobación de las Memorias de Idoneidad Técnica, así como sobre los proyectos de obras que supongan un cambio en la pavimentación en el viario histórico.
5. 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.

TÍTULO XIV. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PEAHIS

Artículo 154. Objeto y ámbito de la protección arqueológica

El objeto del presente Título es la protección y conservación de los bienes susceptibles de ser considerados como integrantes del patrimonio arqueológico, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44^{LUCYL} y en los arts. 49^{LPPCCYL}, así como lo también dispuesto en los arts. 90^{RPPCCYL}, 91^{RPPCCYL} y 92^{RPPCCYL}.

Se contiene en el Plan Especial el Inventario de los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito de las Áreas Históricas de la ciudad, entendidos, según artículo 50^{LPPCCYL}, como *“aquellos bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en una zona subacuática”*.

Serán de aplicación las disposiciones de la legislación vigente en materia de patrimonio cultural en Castilla y León, la cual se contiene en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. (AUTONOMICA) y el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (AUTONOMICA).

Artículo 155. Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico

1. Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, ya sea en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo Rústico, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo, o bien de forma directa al mencionado Servicio Territorial.
2. Se entiende como hallazgo casual los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole (Arts. 59 y 60^{LPCCYL}, Arts. 124-127^{RPPCCYL}).
3. Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Administración Competente, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Art. 54^{LPCCYL}, Art. 11^{RPPCCYL}) con las particularidades derivadas de los distintos grados de protección especificados en los siguientes apartados. Los correspondientes permisos de la mencionada actuación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Segovia.

4. Serán ilícitas las intervenciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

5. Como normas generales, se actuará según los siguientes criterios:

a) El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito del Plan Especial.

b) En general, y fuera de los puntos catalogados, el Ayuntamiento informará a la Administración Competente en materia de Patrimonio Cultural, previamente a la concesión de Licencia, de las siguientes actuaciones, para, en su caso, establecer las medidas oportunas:

- Apertura de caminos y viales.
- Grandes movimientos de tierra.
- Grandes roturaciones.
- En general cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural o Bien Inventariado, que precisan, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- Descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal como se contempla en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En este caso se procederá a detener de inmediato las actividades de las que deriven estos hallazgos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Segovia.

c) En general, el Ayuntamiento deberá informar, a los propietarios de las terrenos afectados por la delimitación de los yacimientos arqueológicos catalogados, de los siguientes puntos que afectan de forma directa a los usos de dichos espacios:

- En suelo urbano o urbanizable la necesidad de llevar a cabo una actuación arqueológica en los casos, tanto de actuaciones generales como de actuaciones parciales.
- En suelo rústico atendiendo a la posibilidad de que en las últimas labores de arada emprendidas en la parcela no se haya hecho uso de las vertederas modernas, con una incidencia sobre el substrato muy superior a la tradicional de 70 cm., la restauración de uso agrícola habitualmente soportado por aquella sólo podrá tener lugar una vez evaluado –conforme al grado de protección otorgado a la parcela- el impacto arqueológico de dicha acción y no sin la expresa autorización de la Administración Competente.
- Se seguirá idéntico protocolo ante la implantación de usos distintos, siempre que impliquen una afección sobre el substrato arqueológico mayor que la ya consumada.
- Quedan expresamente desautorizados, en los yacimientos arqueológicos catalogados, los desfondamientos, subsoluciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose entre estos últimos escombros de cualquier género.

d) Cualquier modificación de los límites contemplados para los yacimientos catalogados estará condicionada a la realización previa de intervención arqueológica sujeta a autorización por parte de la instancia Administrativa Competente y será objeto de una actualización del plano de zonificación arqueológica y de las fichas del catálogo.

6. En el caso de estudios de impacto ambiental y proyectos de ordenación del territorio, según lo dispuesto en el Art. 30^{LPCCYL}, Arts. 80-83^{RPPCCYL}, en la elaboración y tramitación de las evaluaciones establecidas por la legislación en materia de impacto ambiental y de los planes y proyectos regionales regulados en la legislación sobre ordenación del territorio, cuando las actuaciones a que se refieran puedan afectar al patrimonio arqueológico o etnológico, se efectuará una estimación de la incidencia que el proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los mismos.

Tal estimación deberá ser realizada a través de una intervención arqueológica por un técnico con competencia profesional en la materia y someterse a informe de la administración competente cuyas conclusiones serán consideradas en la declaración de impacto ambiental o instrumento de ordenación afectados.

7. En cumplimiento de lo contenido en el Art. 43.5^{LPCCYL}, las áreas de interés arqueológico quedan definidas en las fichas del catálogo que se relacionan en páginas posteriores.
8. En caso de producirse hallazgos de supuesto interés arqueológico hoy excluidos de la catalogación, el hecho deberá ser comunicado a la administración competente en materia arqueológica.
9. El Ayuntamiento de Segovia deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades que pudieran afectar a estos indicios, al tiempo que arqueólogos de la Administración, o designados por ella, deberán emitir, tras los estudios oportunos, un informe que permita valorarlos de forma rigurosa y fidedigna.
10. Si del citado informe se derivase que los hallazgos son de interés arqueológico, y su posición en el espacio primaria o sub-primaria, los mismos deberán incorporarse al Catálogo de yacimientos arqueológicos del Plan Especial de Áreas Históricas de Segovia y ser incluidos en el rango de protección pertinente a través de una Modificación Puntual del Plan Especial en los términos del Artículo 6 de esta Normativa.

Artículo 156. Reserva Arqueológica

1. Se corresponden con aquellas zonas de los yacimientos arqueológicos reservadas para las generaciones futuras en las que no se podrá realizar intervención alguna (Art. 55.4^{LPCCYL}).
2. Serán zonas declaradas de reserva arqueológica aquellas en las que los restos arqueológicos se encuentran in situ, esto es, no desplazados con posterioridad a su formación.
3. El depósito arqueológico que se preservará intacto para las generaciones futuras deberá contar con una secuencia estratigráfica lo más completa posible del enclave encerrando las claves decisivas para reconstruir los hechos históricos acontecidos en el mismo.
4. El elevado potencial arqueológico de las zonas de reserva ha sido confirmado por actuaciones arqueológicas que se han desarrollado en su entorno inmediato.
5. Su grado de conservación ha de ser óptimo y se ha de garantizar este estado de forma permanente, marcando claramente en planimetría qué zonas son aquellas que se declararán de reserva arqueológica.

6. En el caso del suelo rústico, esta zona de reserva se definirá en el momento en el que se vaya a intervenir en el bien, a través de un acuerdo entre el equipo arqueológico y la Administración competente, quedando, por tanto, una parte del mismo intacta y adecuadamente preservada.

7. Dentro del ámbito urbano del Plan Especial, se definen las siguientes zonas de reserva arqueológica como testimonio del yacimiento que conforma el actual recinto amurallado:

DENOMINACIÓN	JUSTIFICACIÓN	DELIMITACIÓN- COORDENADAS UTM (ETRS89)	PARCELA
Plaza Reina Victoria Eugenia	Este espacio situado junto al Alcázar acumula una importante secuencia arqueológica que abarca un amplio marco temporal: Protohistoria (Edad del Hierro I y II), Edad Antigua (Roma), Edad Media (Antigua Catedral y Palacio Episcopal) y Edad Moderna. El estado de conservación de este espacio es <i>a priori</i> muy bueno ya que no hay construcciones contemporáneas que pudieran haber alterado el depósito arqueológico existente.	X 404875.56 / Y 4534114.6 X 404880.65 / Y 4534056.25 X 404867.13 / Y 4534049.26 X 404840.6 / Y 4534046.99 X 404824.44 / Y 4534045.41 X 404797.04 / Y 4534029.69 X 404738.19 / Y 4534040.7 X 404748.73 / Y 4534066.03 X 404755.4 / Y 4534079.83 X 404759.62 / Y 4534092.24 X 404784.56 / Y 4534093.11 X 404815.3 / Y 4534098.18 X 404849.91 / Y 4534105.87 X 404875.38 / Y 4534114.6	4843101
C/ Capuchinos Alta 2 (Convento de Santo Domingo)	El espacio declarado como Reserva Arqueológica ocupa el patio y la huerta del convento. Las actuaciones arqueológicas desarrolladas en el entorno han sacado a la luz una completa secuencia de ocupación de época medieval y romana. Este espacio al estar libre de construcciones de época moderna y contemporánea contiene <i>a priori</i> un depósito arqueológico de sumo interés.	PATIO X 405476.68 / Y 4533963.82 X 405478.09 / Y 4533971.33 X 405488.63 / Y 4533968.36 X 405487.4 / Y 4533960.33 X 405485.99 / Y 4533951.94 X 405474.92 / Y 4533953.34 X 405476.68 / Y 4533963.99 HUERTA X 405477.78 / Y 4533985.22 X 405482.61 / Y 4534000.51 X 405483.66 / Y 4534005.32 X 405486.39 / Y 4534012.92 X 405492.62 / Y 4534010.91 X 405493.76 / Y 4534015.01 X 405516.51 / Y 4534007.24 X 405527.23 / Y 4534002.7 X 405539.08 / Y 4533996.58 X 405539.7 / Y 4533996.41 X 405539.88 / Y 4533996.23 X 405537.68 / Y 4533991.6 X 405535.31 / Y 4533985.92 X 405532.59 / Y 4533977.01 X 405531.09 / Y 4533971.59 X 405526.96 / Y 4533972.47 X 405527.67 / Y 4533975.18 X 405524.68 / Y 4533976.05 X 405509.4 / Y 4533982.86 X 405505.62 / Y 4533974.3 X 405503.07 / Y 4533975.09 X 405503.95 / Y 4533977.01	5642001

Pilas 111-118 Del Acueducto (Postigo del Consuelo)	El espacio declarado como Reserva Arqueológica ocupa el entorno de las pilas 111-118. Las actuaciones arqueológicas desarrolladas en el entorno, tanto en la cimentación de las pilas como en las zonas próximas a la terraza de Santa Columba, han sacado a la luz una completa secuencia estratigráfica de época romana. Este espacio, al estar libre de construcciones de época moderna y contemporánea, contiene <i>a priori</i> un depósito arqueológico de sumo interés.	X 405884.75 / Y 4533646.88 X 405876.67 / Y 4533643.03 X 405862.79 / Y 4533634.99 X 405869.82 / Y 4533617.7 X 405872.1 / Y 4533610.18 X 405879.48 / Y 4533611.76 X 405890.19 / Y 4533594.46 X 405903.02 / Y 4533599.7 X 405906.18 / Y 4533602.32 X 405902.67 / Y 4533607.91 X 405904.42 / Y 4533614.55 X 405900.03 / Y 4533616.47 X 405901.08 / Y 4533618.92 X 405900.21 / Y 4533619.62 X 405901.26 / Y 4533622.59 X 405884.57 / Y 4533646.88	
--	--	---	--

Artículo 157. Niveles de protección o zonificación arqueológica

1. Protección Integral:

a) Son las zonas de elevado valor arqueológico tanto en suelo urbano como en suelo rústico, reflejadas como tales en los Planos PO 09.3 y PO 09.4 de Zonificación Arqueológica de este Plan Especial. Con restos conservados *in situ*, no desplazados, es decir, en posición primaria desde su formación, de los que se tiene constancia fehaciente por actuaciones arqueológicas desarrolladas en esos lugares o en su entorno próximo.

b) El estado de conservación de los restos es óptimo gracias a que los usos del suelo en el que se encuentran soterrados no han producido daños significativos. El desarrollo en área de los restos es, en general, muy estimable y poco numerosas las afecciones que de forma puntual lo menoscaban. Las zonas que cuentan con este grado de protección han sido objeto de suficientes intervenciones arqueológicas que han dado cuenta del alto potencial arqueológico de dichos lugares.

c) Se incluyen en este nivel de protección aquellos inmuebles de carácter histórico (iglesias, conventos, monasterios y palacios) que no han sufrido modificaciones significativas en su estructura originaria, cuyo subsuelo no se ha visto alterado por la excavación de sótanos, garajes o bodegas contemporáneos.

d) El Acueducto en su tramo aéreo desde el desarenador de San Gabriel en la Calle Cañuelos, hasta la Plaza del Avendaño, así como su entorno inmediato en una banda de 5 m a cada lado del monumento, queda incluido en esta zona de protección tanto en su parte emergente como soterrada por el elevado interés arqueológico que alberga.

e) La muralla en todo su perímetro, así como su entorno inmediato (una banda de 5 m paralela a la cara exterior de la muralla), se encuentra dentro de este grado de protección

al conservarse, adyacentes a ella, niveles arqueológicos de destacado espesor y completa secuencia histórica.

2. Protección Preventiva: De ella se benefician aquellas zonas reflejadas como tales en los Planos PO 09.3 y PO 09.4 de Zonificación Arqueológica de este Plan Especial, en las que hay probabilidad de hallar restos arqueológicos, los cuales, en función de su potencial y su estado de conservación cuentan con mayor o menor grado de protección tal y como se muestra a continuación:

a) Grado A: Lugares que cuentan con un elevado potencial arqueológico, caracterizado por una abundancia de restos que le confiere una entidad claramente reconocible y delimitable, aunque menor que el definido para la protección integral. Los vestigios que se hallan se mantienen en posición primaria y su estado de conservación es óptimo, con espesores destacables, con un desarrollo estratificado de cierta consideración²⁰. En estos casos, los usos del suelo que allí se sostienen han afectado, a priori, a los niveles superficiales.

Se incluye en este grado de protección, el tramo del Acueducto que discurre bajo tierra, tanto en su recorrido urbano (desde la plaza del Avendaño hasta el Alcázar) como su recorrido extraurbano (desde el desarenador de San Gabriel en la calle Cañuelos hasta el azud o punto de captación). Aun cuando forma parte de una obra de ingeniería hidráulica declarada el 11 de octubre de 1884 como BIC en la categoría de Monumento, lo que en principio debería llevar a incluirla en la zona de Protección Integral, el desconocimiento que subsiste en relación a la traza original, así como acerca de las distintas modificaciones, reparaciones y canalizaciones que se verificaron acaso ya desde la Edad Antigua obligan a rebajar un punto el grado de cautela. Sin embargo, aunque el corredor que aquí se protege es, en buena medida el realizado el marcado en los siglos XV y XVI así como el conducto extraurbano proyectado por Pagola en 1929, en absoluto es descartable la supervivencia de elementos y partes de las sucesivas fábricas históricas en algunos puntos aún sin localizar.

b) Grado B: Se incluye dentro de este grado de protección aquellos lugares en los que, gracias a las diferentes actuaciones arqueológicas, se ha demostrado la existencia de restos arqueológicos de interés que, aunque no son de carácter muy destacado, si dan muestra del desarrollo histórico del yacimiento. Los restos arqueológicos localizados en

²⁰ En el caso de los yacimientos arqueológicos de Camino Tallado y Peñas Labradas, los elementos que les hacen merecedores de este grado de protección son principalmente aéreos. En el enclave de El Mirador-Las Zumaqueras la relevancia reside en las características de los restos, ya que se trata de un yacimiento prehistórico cuyos niveles apenas se han visto alterados desde su formación.

Por otro lado hay que indicar que las características topográficas de la ciudad explican la alternancia de zonas que conservan depósitos de significativo espesor con otras en las que la roca caliza aflora casi a nivel superficial.

estos lugares han sido alterados parcialmente por los procesos históricos posteriores conservándose parcialmente la secuencia estratigráfica completa.

En estos puntos, aunque el espesor arqueológico no es destacable, la secuencia histórica que alberga es de sumo interés, localizándose en muchas ocasiones incluso estructuras rupestres talladas en el sustrato geológico de la ciudad.

Se benefician de este grado de protección las áreas de cautela inmediatas a los edificios históricos declarados BIC en la categoría de Monumento que se encuentran fuera del recinto amurallado de la ciudad. Estos inmuebles, aunque en algunos casos han sufrido modificaciones en su estructura originaria por un uso continuado desde su construcción, su subsuelo se encuentra inalterado por la excavación de sótanos, garajes o bodegas contemporáneos y , por lo tanto, encierran un potencial arqueológico sobresaliente para su contexto²¹.

c) Grado C: Pertenecen a este grado aquellas áreas en las que se registran niveles arqueológicos en posición primaria, aunque de menor potencial y entidad que las definidas en el Grado B.

Igualmente se acogen a este grado de protección los lugares en los que es posible que se conserven huellas de las actividades humanas desarrolladas en sus entornos en el pasado, pero de los cuales desconocemos total o parcialmente su potencial arqueológico por la falta de estudios en esos puntos o porque los allí efectuados no han sido lo suficientemente esclarecedores como para poder extraer conclusiones determinantes acerca de su identidad.

d) Así mismo se incluyen aquellos lugares con unos significativos espesores arqueológicos, pero cuyos restos se encuentran, en buena medida, invertidos o en posición secundaria, alterados por procesos posteriores a su formación.

e) Grado D: Engloba aquellas parcelas en las que es muy probable que la información histórica se encuentre agotada por intervenciones urbanísticas que han vaciado total o parcialmente el subsuelo afecto. En estos casos aún se deben establecer ciertas cautelas ya que no han tenido asociadas intervenciones arqueológicas que certifiquen la ausencia total de restos arqueológicos.

²¹ Son las zonas de influencia próximas a los recintos monásticos situados en el valle del Eresma, así como en las inmediaciones de edificios históricos como pueden ser las iglesias de San Lorenzo, el Salvador, San Justo, San Millán, San Marcos, etc. que aunque han sufrido transformaciones de su traza originaria, en algunos casos destacables, aún conservan partes de ascendencia medieval y moderna que les dotan de una identidad propia dentro de la trama urbana contemporánea.

f) También entran en esta categoría las zonas con información histórica irrelevante, o poco precisa, para la comprensión arqueológica del Conjunto Histórico, en especial si se compara con la procurada por las zonas más dinámicas.

3. Zonas con potencial arqueológico agotado: Se asignan a esta zona aquellos edificios que, levantados o reformados en las últimas décadas, presentan cimentaciones y/o construcciones bajo rasante de honda repercusión para la conservación del depósito arqueológico. En estos casos, reflejados como tales en los Planos PO 09.3 y PO 09.4 de Zonificación Arqueológica de este Plan Especial, han contado con actuaciones arqueológicas asociadas que han corroborado la total ausencia de restos arqueológicos en la zona.

En todo caso, si a la hora de ejecutarse cualquier tipo de remoción del terreno en estos lugares se hallaran restos de carácter arqueológico, este hecho deberá ser comunicado inmediatamente a la Administración competente siguiendo los parámetros de la legislación vigente (Art. 60LPCCYL). Ante tal circunstancia deberán efectuarse los estudios arqueológicos pertinentes para garantizar la adecuada documentación y conservación de este patrimonio. Así mismo estos lugares pasarían a incluirse en alguno de los otros niveles de protección si así fuera requerido por el organismo competente.

Artículo 158. Efectos derivados de la zonificación arqueológica

La zonificación arqueológica se ha efectuado en base a conocimientos históricos y arqueológicos de la ciudad de Segovia. En caso de que los propietarios de las parcelas incluidas dentro de esta zonificación no estén conformes con el grado de protección adjudicado a su propiedad y consideren que este debe ser modificado, deberán presentar un documento justificativo a la Administración competente. Este documento deberá ser redactado por un técnico competente en la materia y en él se deberán justificar debidamente las circunstancias que provocan este cambio en el rango de protección. Para ello se podrá recurrir a la ejecución de una intervención arqueológica que previamente deberá ser autorizada por la Administración competente conforme a los parámetros presentes en la legislación vigente.

El cambio de grado de protección arqueológica de una parcela será objeto de una actualización del plano de zonificación arqueológica y de las fichas del catálogo.

La zonificación arqueológica implica, para las parcelas y edificaciones a cada grado o nivel:

- a) El control de cualquier tipo de obra de edificación de nueva planta, que puede llegar hasta su prohibición.
- b) El establecimiento de un régimen característico de usos sobre el subsuelo.

c) En suelo rústico, la prohibición o el control de las remociones de tierra, cualquiera que sea la actividad que las ocasione (con la excepción de la arada de incidencia regular) y la protección directa de todas las estructuras arqueológicas que pudieran haberse conservado en superficie.

d) En suelo urbano o urbanizable, el seguimiento arqueológico de las obras de:

1º. Actuaciones generales (tanto en edificación existente como en la nueva edificación).

2º. Actuaciones parciales.

3º. De urbanización e infraestructuras y plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo.

Artículo 159. Intervención arqueológica: definiciones

Tienen la consideración de actividades arqueológicas:

1. Las prospecciones arqueológicas, que son las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares de interés del patrimonio arqueológico y/o paleontológico de cualquier tipo. Se incluyen aquellas técnicas de reconocimiento del subsuelo mediante la aplicación de instrumentos geofísicos, electromagnéticos y fotográficos.

2. Las excavaciones arqueológicas son las remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico de cualquier tipo.

Metodología:

a) Excavación arqueológica con **sondeos** estratigráficos: se entiende como la realización de un número reducido de catas excavadas con metodología arqueológica, empleando los perfiles creados en cada sondeo como testigo estratigráfico del yacimiento con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado del terreno. Las dimensiones de estos sondeos deberán adecuarse a las características de la obra proyectada y del lugar en el que se pretenden efectuar. En todo caso deberán contar con suficiente superficie para valorar el grado de incidencia del proyecto sobre el sustrato arqueológico.

b) Excavación arqueológica en **área abierta**: Se entiende como las remociones del terreno en su superficie o subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos relacionados. El método se basará en la excavación de cada fase secuencial del

yacimiento en un espacio abierto para la adecuada comprensión del lugar en un periodo concreto de su evolución histórica y su relación con los momentos inmediatamente anteriores y posteriores.

En ambos casos, se procederá de acuerdo con la metodología arqueológica de excavación estratigráfica con la ayuda de la documentación fotográfica y planimétrica precisa (plantas de unidades de excavación y perfiles o secciones estratigráficas) adecuada a la zona objeto de intervención.

1. Los controles arqueológicos, que son las supervisiones de las remociones del terreno que se realicen en lugares en los que se presume la existencia de bienes del Patrimonio Arqueológico cuya existencia no está suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.

El seguimiento arqueológico supondrá la inspección visual y control de las remociones de tierra que afecten al subsuelo y tendrán como objetivos fundamentales el servir de apoyo a las excavaciones arqueológicas tras su finalización, y/o servir de cautela independiente que permita comprobar la nula afección arqueológica de los proyectos de obras.

2. Lectura de paramentos (Arqueología de la arquitectura): consiste en la aplicación del método de documentación estratigráfico propio de la arqueología, al estudio de estructuras murarias pertenecientes a edificios hoy conservados. En este tipo de intervenciones se deberán analizar las actuaciones constructivas y/o destructivas, ya sean naturales o intencionadas, que han dejado huella a lo largo de la historia del inmueble. Así mismo deberán catalogarse los diversos elementos tipológicos y decorativos propios de cada periodo identificado en el inmueble.

3. Solicitud de exención de cautelas arqueológicas: elaboración de un informe técnico en el que se justifique, con los antecedentes, datos u observaciones de campo disponibles, la inexistencia de depósito arqueológico en la parcela objeto de licencia.

Artículo 160. *Intervención arqueológica: clasificación*

Las actuaciones arqueológicas pueden estar motivadas por diferentes tipos de proyectos. A continuación se presenta la clasificación de las intervenciones arqueológicas (Art. 107RPPCCYL) atendiendo a la causa que motiva la solicitud de autorización para la realización de actividades arqueológicas:

1. Intervenciones arqueológicas derivadas de un proyecto de investigación.

2. **Intervenciones arqueológicas preventivas** cuyo fin es documentar el patrimonio arqueológico y evitar o paliar los daños que este pueda sufrir. Se pueden dividir en:

- a) Intervenciones arqueológicas derivadas de un proyecto vinculado a una evaluación de impacto ambiental.
- b) Intervenciones arqueológicas vinculadas a obras de consolidación, restauración o de musealización y puesta en valor que se realicen en Bienes de Interés Cultural, en bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León o en Lugares inscritos en el Registro de Lugares Arqueológicos.
- c) Intervenciones arqueológicas preventivas no incluidas en los apartados anteriores y ligadas a proyectos de rehabilitación o derribo de edificios o a obras de construcción o mejora de infraestructuras, en cuyo ámbito se presuma la existencia de restos arqueológicos.

3. **Intervenciones arqueológicas de urgencia**, que se definen como las actividades arqueológicas necesarias para determinar el valor cultural de restos arqueológicos que se descubran en el curso de la realización de una obra o actuación en un lugar donde no había indicios de la existencia de restos.

Artículo 161. Usos y obras sujetos a intervención arqueológica

Se establece una intervención diferenciada en función del espacio arqueológico de que se trate y del tipo de obra que pretenda ejecutarse. A tales efectos se han considerado los siguientes tipos de obras:

1. Sobre el Suelo Rústico, las remociones de tierra, cualquiera que sea la actividad que las ocasione (con la salvedad del laboreo agrícola que se venga realizando), y las obras de edificación de nueva planta.
2. Sobre Suelo Urbano y Urbanizable, las obras vinculadas a actuaciones generales (tanto en edificación existente como en nueva edificación), a actuaciones parciales (que afecten al subsuelo, a las fachadas y a medianerías y/o a los muros de carga) así como obras de urbanización e infraestructuras.

Artículo 162. Criterios de intervención arqueológica en la zonificación

1. Criterios generales de intervención:

a) Protección Integral [PI]:

- Con la excepción del uso tradicional del suelo, no se permiten otros tipos de movimientos de tierras como desfondamientos, subsoluciones, rebajamientos, extracciones o aportes. En Suelo Rústico, se prohíbe expresamente la implantación de usos agrícolas que impliquen una afección sobre el sustrato arqueológico mayor que la ya consumada. Los caminos en uso sí podrán recibir aportes de tierra para su restauración.
- El depósito arqueológico no deberá alterarse en modo alguno, a excepción de cuando se programen, con la autorización de la Administración Competente, acciones destinadas a ampliar su conocimiento por vía de una intervención arqueológica destinada a la investigación, restauración y/o puesta en valor.
- Previas a las obras que por causa de fuerza mayor, interés general o urgencia hubieran de llevarse a cabo sobre las zonas incluidas en este grado de protección, así como los trabajos de consolidación, rehabilitación, restauración y/o puesta en valor de bienes del patrimonio cultural, se realizará una actuación arqueológica basada en la excavación en área abierta de las zonas objeto de la intervención que afecten al subsuelo. En todo caso, esta actuación deberá ser aprobada por el organismo competente en la materia.
- En el caso del suelo rústico, la excavación en área abierta deberá ir precedida de una prospección arqueológica intensiva de forma complementaria que podrá asistirse de métodos de detección inocuos para el sustrato arqueológico.
- Cualquier modificación de los límites contemplados para cada yacimiento en la presente zonificación estará condicionada a la realización previa de una intervención arqueológica que será determinada por la Administración competente en función de las condiciones de visibilidad existentes en el terreno. Cualquier modificación en las fichas del Catálogo de yacimientos arqueológicos será objeto de la actualización de las mismas.

b) Protección Preventiva [PP]:

- Todas aquellas actuaciones que se pretendan desarrollar en esta zona de protección deberán ir precedidas de un estudio arqueológico cuya intensidad se supeditará a la obra proyectada y al grado de protección al que se halle sometida la parcela.

- En función de los resultados obtenidos en esta intervención arqueológica, la administración competente determinará las medidas oportunas para la conservación y protección, y en su caso documentación, traslado y/o remoción, del patrimonio arqueológico.

c) Potencial Arqueológico Agotado [PAA]:

- Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo de los solares incluidos dentro de esta área, el Ayuntamiento podrá iniciar los plazos de tramitación reglamentaria, dado que no se halla sujeta a ningún tipo de actuación arqueológica previa.
- La aparición casual de hallazgos arqueológicos deberá ponerse en conocimiento de la administración competente, la cual, en su caso, tramitará, previa elaboración de informe valorativo, su inclusión dentro de una de las áreas de protección arqueológica contempladas en esta normativa (Art. 60 LPCCYL).

2. Criterios particulares de intervención arqueológica en Suelo Rústico con Protección Cultural:

- Protección Integral [PI]:

- El depósito arqueológico no deberá alterarse en modo alguno, a excepción de cuando se programen, con la autorización de la instancia competente, acciones destinadas a ampliar su conocimiento por vía de un estudio sistemático.
- Quedan expresamente desautorizados desfondamientos, subsoluciones, rebajes, extracciones o aportes, incluyéndose entre estos últimos escombros de cualquier género. Sí se permiten los aportes de tierra en los caminos en uso que necesiten restauración.
- Queda prohibida la implantación de nuevos usos agrícolas, siempre y cuando impliquen una afección al subsuelo mayor de la ya existente.

- Protección Preventiva [PP]:

- Todas aquellas actuaciones que se pretendan desarrollar en esta zona de protección deberán ir precedidas de un estudio arqueológico que, en función del grado de protección, habrá de consistir:
 - Grado A: Prospección arqueológica intensiva y excavación arqueológica en área abierta, cuyas dimensiones se adecuarán a la obra proyectada y a las características del yacimiento.

- Grado B: Prospección arqueológica intensiva y excavación mediante sondeos estratigráficos, cuyas dimensiones y número deberá adecuarse a la obra proyectada y a las características del yacimiento.
 - Grado C: Prospección arqueológica intensiva de toda la zona objeto de actuación y excavación arqueológica mediante sondeos cuyo número y dimensiones se adecuarán a la zona de actuación y al proyecto de obra asociado. Si el grado de afección de los trabajos en el subsuelo es superficial no superando los 60-70 cm de profundidad, bastará con efectuar un control de movimiento de tierras.
 - Grado D: Prospección arqueológica intensiva de la zona objeto de actuación y control de movimientos de tierras. En caso de localizarse bienes arqueológicos durante esta supervisión, la Administración competente podrá solicitar la ejecución de una excavación arqueológica mediante sondeos para determinar el grado de incidencia del proyecto sobre los restos hallados.
- En todos los casos se garantizará el conocimiento de las características del enclave y el grado de afección de la obra proyectada sobre el bien. En función de los resultados de la prospección y la excavación arqueológica se determinará la necesidad de ampliar las zonas objeto de excavación y/o de efectuar un control de movimiento de tierras.
 - Quedan expresamente desautorizados desfondamientos, subsoluciones, rebajes, extracciones o aportes, incluyéndose entre estos últimos escombros de cualquier género. Si por causa de fuerza mayor o interés general fuera necesaria la ejecución de cualquiera de aquellas obras, deberá plantearse una actuación arqueológica, adaptada a las características del enclave arqueológico y al grado de protección en el que este se encuentre incluido. Si se permiten los aportes de tierra en los caminos en uso que precisen restauración.
 - La Administración competente será la que apruebe los cambios de uso en estos suelos, para lo cual deberá presentarse un informe técnico, elaborado por un arqueólogo competente en la materia, en el que se valore el grado de incidencia que pueda producir el nuevo uso en los bienes arqueológicos.
3. Criterios particulares de intervención arqueológica en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable:
- a) Condiciones de intervención y protección del patrimonio arqueológico para las actuaciones generales y actuaciones parciales (aquellas que afecten al subsuelo, a las fachadas y medianerías y/o a los muros de carga):

- En las zonas con Protección Integral [PI]: Solo se podrán llevar a cabo aquellas actuaciones que estén destinadas a la investigación, conservación y/o puesta en valor de los restos arqueológicos.

El procedimiento en el caso de alteraciones en el subsuelo derivadas de obras de urgencia de consolidación, rehabilitación y restauración de inmuebles incluidos en este grado de protección, será el siguiente. Los proyectos constructivos tendrán siempre en cuenta el potencial arqueológico de la parcela y se proyectarán el menor número de alteraciones posibles. Siempre se deberá efectuar una excavación arqueológica en área abierta de las zonas en las que se prevea realizar remociones del subsuelo.

En el caso de que estas obras no supongan la remoción del subsuelo y sí de estructuras emergentes sobre el nivel de rasante en los edificios catalogados, se deberá plantear un control arqueológico de las obras y una lectura de los paramentos (arqueología de la arquitectura) a fin de conocer los diferentes momentos constructivos del inmueble.

Estas intervenciones arqueológicas serán previas al inicio del proyecto constructivo. El informe final de las mismas irá adjunto a la Memoria de Idoneidad Técnica en los edificios catalogados y al proyecto de obra en los edificios no catalogados.

- En las Zonas con Protección Preventiva [PP] grado A, B, C y D:

Para aquellas obras en las que se prevean alteraciones del subsuelo, previamente a la concesión de licencia municipal de obra se deberá realizar un análisis de impacto arqueológico de las actuaciones previstas. Esta estimación del potencial arqueológico se verificará mediante la excavación arqueológica basada en la excavación en área abierta (PP Grado A) o la excavación mediante sondeos (PP Grado B). En ambos casos la superficie a excavar, estará condicionada a las características de la parcela y en todo momento permitirá garantizar sobradamente el conocimiento del subsuelo objeto de estudio. Siempre y cuando las condiciones de seguridad particulares de la obra lo garanticen, las áreas de excavación (excavación en área abierta y sondeos) se harán coincidir, como mínimo, en los puntos en los que se vaya a ver alterado el subsuelo durante el desarrollo de la obra.

Para las obras que impliquen una nueva cimentación, el promotor podrá optar entre:

- i. Hacer coincidir la totalidad de los pozos de cimentación con los sondeos arqueológicos. Si la profundidad entorpeciera de manera evidente las posibilidades de maniobra del excavador, las dimensiones del sondeo se ampliarán en la medida en que sea necesario para garantizar el cumplimiento de los objetivos del mismo.

- ii. Cimentar con losa de hormigón (profundidad máxima: 70 cm bajo rasante) y someter a excavación arqueológica los movimientos de tierra necesarios para ejecutar esta obra. Este tipo de cimentación se deberá aplicar en todos aquellos puntos declarados como reserva arqueológica.

Las actuaciones previstas en los grados de protección PPC y PPD irán acompañadas de un control arqueológico de movimiento de tierras.

En todos los grados de protección, en el caso de que la excavación sea positiva, es decir, que se documenten elementos arqueológicos, se realizará la excavación manual de los mismos llevando a cabo la documentación completa de toda la estratigrafía existente hasta llegar al sustrato geológico en el que se presenten agotados la secuencia arqueológica²². Esta actuación deberá estar siempre dirigida por un arqueólogo autorizado.

En el caso de que estas obras no supongan la remoción del subsuelo y sí de estructuras emergentes sobre el nivel de rasante en los edificios catalogados, se deberá plantear un control arqueológico de las obras y la lectura de los paramentos (arqueología de la arquitectura) a fin de conocer los diferentes momentos constructivos del inmueble.

Estas intervenciones arqueológicas serán previas al inicio del proyecto constructivo. El informe final de las mismas irá adjunto a la Memoria de Idoneidad Técnica en los edificios catalogados y al proyecto de obra en los edificios no catalogados.

- o En los cuatro grados de Protección Preventiva, en función de los resultados obtenidos en el análisis previo, la Administración competente determinará la viabilidad del proyecto de obra inicial, siendo la principal prioridad la conservación del patrimonio arqueológico tanto soterrado como emergente. Para lo cual habrán de tenerse en cuenta los siguientes casos:

- Dar por finalizada la intervención arqueológica y autorizar la solicitud de otorgamiento de licencia de obra, o si se hubiera ya solicitado, iniciar los plazos para su tramitación reglamentaria.
- Solicitar la ampliación del área de intervención arqueológica con el fin de hacer una valoración más exhaustiva de los restos arqueológicos subyacentes. En el caso de producirse una clara incompatibilidad del proyecto de obra inicial con los restos arqueológicos descubiertos, este

²² Siempre y cuando las condiciones de seguridad sean aceptables. En caso de no estar garantizada esta situación, se informará a la administración competente, la cual dictaminará sobre las actuaciones necesarias a efectuar.

deberá verse sujeto a las modificaciones pertinentes que tendrán que ser aprobadas, en todo caso, por la administración competente.

- Si los restos arqueológicos hallados tienen un interés de primer orden, la parcela será objeto de un cambio en el grado de protección arqueológica a través de una actualización del plano de zonificación arqueológica y de las fichas del catálogo.

b) Condiciones de intervención y protección del patrimonio arqueológico para las obras de urbanización e infraestructuras incluidos los movimientos de tierras y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo en las zonas con Protección Integral [PI] y con Protección Preventiva [PP]:

1º. Protección Integral [PI] únicamente serán permitidas las obras de mejora de las infraestructuras ya existentes, así como las relacionadas con la adecuada conservación del yacimiento arqueológico. En el mismo caso se encontrarán las obras de urbanización. En el caso de las plantaciones arbóreas, estas quedan completamente prohibidas ya que provocan graves daños a los restos arqueológicos.

2º. Protección Integral [PI] y Protección Preventiva Grado A [PPA]: Las obras autorizadas por la Administración competente, irán acompañadas de una excavación en área abierta de las superficies objeto de la obra.

3º. Protección Preventiva Grados B, C y D [PPB, PPC y PPD]: En el caso de que los trabajos de urbanización e infraestructuras sean aprobados por la Administración competente, deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

i. Se procederá a efectuar un control arqueológico de los movimientos de tierras superficiales.

ii. Se llevará a cabo el registro estratigráfico de los cortes o secciones puestos al descubierto en esas obras.

iii. En el caso de las zonas incluidas dentro de la Protección Preventiva Grado B [PPB], cuando las obras de vaciado excedan 50 cm tanto en anchura como en profundidad, en relación al nivel de rasante, la intervención arqueológica revestirá la modalidad de excavación arqueológica mediante sondeos estratigráficos, cuyas dimensiones, número y ubicación se adecuarán al lugar de la actuación y al tipo de obra proyectada.

iv. En el caso de que se tenga constancia fehaciente de la existencia de restos arqueológicos a una cota más elevada, o que estemos ante elementos

arqueológicos emergentes, será requerida, previa a la ejecución de las obras de vaciado, una intervención arqueológica valorativa basada en la excavación arqueológica de sondeos estratigráficos.

v. Si del seguimiento arqueológico de los movimientos de tierras se derivase, en función de la importancia de los descubrimientos, la necesidad de intensificar la intervención arqueológica, podrá plantearse una excavación arqueológica que deberá ser requerida por la Administración competente.

Artículo 163. *Ocupación y régimen de los usos bajo rasante desde la protección arqueológica*

1. Criterio General

a) Con el fin de proteger y garantizar la conservación del patrimonio arqueológico, se establece un régimen de usos específico bajo rasante diferenciado en función de la zonificación arqueológica.

b) Las prohibiciones establecidas tienen por objeto la conservación y protección del patrimonio arqueológico subyacente.

2. Régimen de usos bajo rasante en las zonas declaradas con Protección Integral [PI] y Protección Preventiva Grado A [PPA]:

a) Tanto en suelo rústico como en suelo urbano o urbanizable, se prohíbe cualquier tipo de uso, construcción o instalación que implique la ocupación del subsuelo: garaje, sótano, almacén, depósitos de agua, etc.

b) Se permite la continuidad en el uso de las construcciones bajo rasante ya existentes y las actuaciones destinadas a su conservación. Asimismo, se permite el vaciado de bodegas eventualmente cegadas por desprendimientos de época contemporánea, siempre que se demuestre que estas tareas de desescombro no comportan afección sobre el depósito arqueológico. Estas actuaciones estarán siempre sometidas a un control arqueológico de movimiento de tierras.

3. Régimen de usos bajo rasante en las zonas declaradas con Protección Preventiva [PP] Grados B, C y D [PPB, PPC y PPD]:

a) Se permite la continuidad en el uso de las construcciones bajo rasante ya existentes. En el caso de que estas se encuentren directamente excavadas en el substrato geológico rocoso, se permitirá su ampliación, siempre que se garantice la adecuada conservación

de los restos arqueológicos que se encuentren en niveles superiores. Asimismo, se permite el vaciado de bodegas eventualmente cegadas por desprendimientos de época contemporánea, siempre que se demuestre que estas tareas de desescombro no comportan afección sobre el depósito arqueológico. Estas actuaciones estarán siempre sometidas a un control arqueológico de movimiento de tierras.

b) En el caso de planificarse obras de construcción de nueva planta bajo rasante, deberá plantearse, previa a la concesión de la licencia municipal de obra, una intervención arqueológica acorde con las características del lugar y al grado de incidencia que las obras pudieran suponer en el patrimonio arqueológico:

1º. Grado B: excavación arqueológica mediante sondeos estratigráficos cuyas dimensiones, número y ubicación deberán adecuarse a las obras proyectadas. Los resultados obtenidos en esta actuación serán valorados por la administración competente, quién determinará la viabilidad del proyecto y la necesidad o no de efectuar algún otro tipo de actuación arqueológica.

2º. Grados C y D: control arqueológico de movimiento de tierras que podría verse asistido por la excavación arqueológica mediante sondeos siempre y cuando la Administración competente lo estime necesario. El número, la ubicación y las dimensiones de estos deberán adecuarse a las obras proyectadas. Los resultados obtenidos en esta actuación serán valorados por la administración competente, quién determinará la viabilidad del proyecto y la necesidad o no de efectuar algún otro tipo de actuación arqueológica.

Artículo 164. Requisitos técnicos de la protección arqueológica

1. Autorización administrativa previa:

a) Cualquier actuación prevista, sea pública o privada, sobre las Zonas Arqueológicas definidas en el presente Plan Especial como Zonas de Protección Integral y de Protección Preventiva Grado A, estará sometida a valoración previa por parte de la Consejería competente en materia cultural y, en particular, por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que informará sobre su idoneidad o no, condicionándose o no su ejecución a la realización de estudios y excavaciones arqueológicas que fueren precisos.

b) Para la concesión de licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación, por parte del promotor de las obras, de una propuesta de actuación arqueológica redactada por técnico competente en la materia sobre el espacio de que se trate. Los

correspondientes permisos de actividad arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Segovia y se deberán adjuntar a la solicitud de licencia de obras.

c) Llevarán a cabo las intervenciones arqueológicas individuos o equipos de probada solvencia técnica y profesional que cuenten en su haber con la titulación o acreditación necesaria y con experiencia suficiente en aquel tipo de trabajos.

2. Los requisitos de las propuestas de intervención arqueológica son aquellos definidos en el Capítulo IV Procedimientos para la realización de actividades arqueológicas: Artículos 108 a 123 RPPCCYL.

Artículo 165. *Certificación arqueológica*

Junto con la Memoria de Idoneidad Técnica en los edificios catalogados, y junto con el proyecto de obra en los no catalogados, se entregará la memoria final de la actuación arqueológica previa firmada por técnico competente en materia arqueológica que acredite los trabajos arqueológicos realizados. En él se detallarán, si fuera necesario (en función de los resultados y de la obra a ejecutar), las medidas cautelares a adoptar sobre los restos que pudieran haberse hallado y se indicarán las precauciones a adoptar durante el desarrollo de la obra.

Una vez concluida la obra, si ha sido necesario desarrollar una actuación arqueológica de mayor envergadura asociada a la ejecución del proyecto (excavación en área abierta, excavación de sondeos arqueológicos, control de movimiento de tierras y/o lectura de paramentos), se entregará el informe final de dicha intervención en el que se determinarán las medidas cautelares a adoptar en futuros proyectos y la necesidad o no del cambio del grado de protección de la parcela. Ambos informes deberán ser aprobados por el organismo competente.

Artículo 166. *Normas de inspección y conservación*

Las labores de inspección y conservación del patrimonio arqueológico se realizarán de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente y aplicable en estos casos (artículos 24 y 25 de la LPCCYL).

Artículo 167. *Normas de financiación*

En cuanto a la normativa sobre la financiación de los trabajos arqueológicos, rige lo especificado en el Art. 58^{LPCCYL}.

La financiación de los distintos tipos de intervención arqueológica que afecten al ámbito del Plan Especial, así como los informes técnicos correspondientes, debe ser responsabilidad del promotor por cuya actuación pueda quedar comprometida la conservación del patrimonio arqueológico. Cuando se trate de particulares, podrán solicitarse ayudas en los términos fijados por la legislación vigente sobre financiación de los trabajos arqueológicos.

Artículo 168. *Gestión del Patrimonio Arqueológico de Segovia*

Teniendo en cuenta que los restos arqueológicos no son inagotables y que toda intervención basada en la excavación de los mismos es destructiva e irreversible, las intervenciones que se desarrollen en el ámbito del Plan Especial, que afecten de manera directa al patrimonio arqueológico tanto soterrado como emergente, deben tener como fines fundamentales los siguientes objetivos:

- a) Documentar de forma exhaustiva todos los elementos recuperados durante la excavación para así enriquecer la historia de la ciudad.
- b) Hacer partícipes a los ciudadanos de los resultados obtenidos en las actuaciones arqueológicas haciéndolo accesible y difundiendo. El Patrimonio Arqueológico es de dominio público, no pertenece a los propietarios de los terrenos en los que se encuentran.

Una vez definidos estas premisas, la forma de actuar sobre el patrimonio arqueológico segoviano ha de basarse en el conocimiento de este patrimonio y en la planificación de las intervenciones que pudieran afectarle. Estos han sido los objetivos del presente Plan Especial. Pero esto no quiere decir que este vaya a ser un documento cerrado, es necesario que según se aumenten el número de hallazgos el documento vaya adecuándose a la realidad arqueológica de la ciudad. Además, siempre y cuando sea posible, las administraciones públicas promoverán investigaciones destinadas a la recuperación del patrimonio arqueológico segoviano para fomentar el enriquecimiento cultural de la Ciudad Patrimonio Mundial.

Con la normativa y zonificación arqueológica ya definidas será fundamental valorar y corregir los proyectos que afecten al patrimonio arqueológico desde el inicio, para ello la labor de los arqueólogos profesionales que actúan en la ciudad ha de ser fundamental. Hay que tener en cuenta que el 90% de las actuaciones arqueológicas desarrolladas en Segovia están vinculadas a iniciativas privadas y que son arqueólogos de empresas los que las ejecutan. La arqueología debe tener muy presentes los fines propios de una investigación de esta magnitud y que ya han quedado definidos. No sólo los arqueólogos que ejecutan tales actuaciones deben velar por la protección de los bienes arqueológicos, sino también los propietarios y promotores de las obras que pudieran afectarles.

ANEXOS A LA NORMATIVA DEL PEAHIS

- 04.01. ANEXO 1. TABLAS RESUMEN DE ORDENANZAS
- 04.02. ANEXO 2. CUADRO DE PRESCRIPCIONES ARQUEOLÓGICAS EN FUNCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

(EN TOMOS APARTE)
- 04.03. ANEXO 3. LISTADO DE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN
- 04.04. ANEXO 4. INVENTARIO DE FAUNA Y FLORA, MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y BUENAS PRÁCTICAS
- 04.05. ANEXO 5. FICHAS DE ÁMBITOS ESPECÍFICOS: ACTUACIONES AISLADAS (AA), ÁREAS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA (AOE) Y ACTUACIONES INTEGRADAS (UA)
- 04.06. ANEXO 6. ALZADOS ESQUEMÁTICOS DE LA EDIFICACIÓN

PEAHIS PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS

04. NORMATIVA

ANEXOS 04.01. TABLA DE ORDENANZAS



Mayo 2019



Ciudad Antigua
de Segovia y
su Acueducto

ANEXO 1. TABLAS RESUMEN DE ORDENANZAS

TABLA RESUMEN DE ORDENANZAS DE LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS

TIPOS DE ACTUACIONES Y DE OBRAS		ACTUACIONES SEGÚN EL GRADO Y NIVEL DE PROTECCIÓN					
		INTEGRAL (INT)			ESTRUCTURAL	AMBIENTAL	
		BIC	ESTILO	POPULAR			
ACTUACIONES GENERALES	Restauración	Permitido (1)	Permitido (1)	Permitido (1)	Permitido (6)	Permitido (6)	
	Rehabilitación	Permitido (2)	Permitido (2)	Permitido (2)	Permitido (7)	Permitido	
	Reestructuración	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	
	Ampliación	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Adición	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido (11)	
	Demolición	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
ACTUACIONES PARCIALES	Conservación	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	
	Consolidación	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	
	Reestructuración parcial	Prohibido	Permitido (5)	Permitido (5)	Permitido (8)	Permitido	
	Adecuación de fachadas	Permitido (3)	Permitido (3)	Permitido (3)	Permitido (9)	Permitido (12)	
	Adecuación de cubiertas	Permitido (4)	Permitido (4)	Permitido (4)	Permitido (4)	Permitido (12)	
	Acondicionamiento de pisos o locales	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	
	Enlace funcional de locales	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido (10)	Permitido	
	Modernización instalaciones	Sin alteración de elementos estructurales ni afección a fachadas, cubiertas u otros elementos valiosos	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
		Con alteración de elementos estructurales	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido

- (1) Obligatoria cuando se disponga de datos suficientes.
- (2) Conservando o recuperando la configuración arquitectónica originaria y sin ejecución de nuevos sótanos ni ampliación de los existentes.
- (3) Actuación debida para realizar cualquier actuación general en el edificio. Deberá llevarse a cabo sin apertura de nuevos huecos ni incremento de superficie de los huecos existentes.
- (4) Actuación debida para realizar cualquier actuación general en el edificio. Deberá llevarse a cabo sin incorporación de buhardillas ni lucernarios.
- (5) Conservando o recuperando los elementos valiosos y de interés, así como los elementos determinantes de la tipología, incluyéndose entre ellos los portales de accesos, pasillos de las tipologías organizadas longitudinalmente por ese elemento, núcleos de escaleras de interés y piezas con bóvedas de valor constructivo u ornamental.
- (6) Con diferenciación respecto a lo original.
- (7) Conservando o recuperando la configuración arquitectónica originaria.
- (8) Conservando o recuperando los elementos valiosos y de interés, así como los elementos tipológicos originales. Excepcionalmente, se admitirá el cambio de posición de forjados cuando no se puedan verificar las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Plan Especial, dejando constancia de ello en la Memoria de Idoneidad Técnica.
- (9) Actuación debida para realizar cualquier actuación general en el edificio. Deberá llevarse a cabo sin apertura de nuevos huecos ni incremento de superficie de los huecos existentes, permitiéndose, solo en planta baja, el rasgado vertical de huecos de ventana hasta el suelo, con su anchura originaria, siempre que en la MIT se acredite que no inciden negativamente en la composición general de la fachada y que no se deterioran elementos valiosos protegidos. Se permiten las actuaciones ordinarias sobre revestimientos, carpintería o cerrajería que resulten necesarias sin alteración de elementos valiosos.
- (10) La longitud total de los huecos de comunicación en cada planta no podrá superar el 20% de la longitud de la pared medianera entre los locales que se enlazan.
- (11) Solo se permiten las reflejadas en los Planos de Ordenanzas y Protección de la Edificación o en las Fichas de Áreas de Ordenación Específica.
- (12) Actuación debida para realizar cualquier actuación general en el edificio. Deberá llevarse a cabo en las condiciones establecidas para cada tipo de actuación que se ejecute.

TABLA RESUMEN DE ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN NO CATALOGADA E INCLUIDA EN CONJUNTOS HISTÓRICOS, ENTORNOS DE BIC Y PARAJE PINTORESCO

ORDENANZA DE IMPLANTACIÓN TIPOLOGICA DE LA EDIFICACIÓN NET				
Grado de la Ordenanza	NET.1	NET.2	NET.3	
Ámbito de aplicación	Tejido Viejo	Tejido Renovado en Conjuntos Históricos y Entornos BIC	Tejido Nuevo en Paraje Pintoresco	
Ocupación de parcela	Según fondos edificables permitidos, que se reflejan en el Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación.	Según fondos edificables permitidos, que se reflejan en el Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación.	Según fondos edificables permitidos, que se reflejan en el Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación.	
Alturas	Se regula por número de plantas en Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación y por distancia vertical en Alzados Esquemáticos.	Se regula por número de plantas en Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación y por distancia vertical en Alzados Esquemáticos.	Se regula por número de plantas en Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación y por distancia vertical en Alzados Esquemáticos.	
Fachadas	Composición	Planas y formalizadas a partir de ejes verticales de composición, que serán equidistantes entre sí en calles Infanta Isabel, Juan Bravo, Cervantes, Cronista Lecea, Serafín y San Facundo. El macizo predominará sobre el vano, con proporción superior al 60%. Macizos laterales de 60 cm colindantes a las parcelas contiguas.	Planas y formalizadas a partir de ejes verticales de composición. El macizo predominará sobre el vano. Macizos laterales de 60 cm colindantes a las parcelas contiguas.	Fundamentalmente planas, cuya composición responderá a la existente en las parcelas del entorno, con predominio del macizo sobre el vano. Macizos laterales de 60 cm colindantes a las parcelas contiguas. Se permiten vuelos en fachadas a vía pública, con un máximo de 50 cm, afectando por igual a toda la fachada, tanto en vertical como en horizontal.
	Huecos	En plantas superiores a la baja: Centrados sobre ejes de composición. De proporción vertical con ancho entre 0,60 m y 1,30 m y relación V/H entre 2,50 y 1,20, separados un mínimo de 40 cm entre sí. Máximo de dos formatos de hueco en cada fachada, exceptuando huecos de planta baja y el tirador de la planta superior cuando esté permitido. Distancia vertical desde el dintel de la fila superior de huecos al alero menor o igual a 1,10 metros. Composición libre en esquinas en longitud de 1,40 m. Cuando la altura permitida sobre rasante superior a dos plantas, se puede, solo para la última planta, evocar el tirador tradicional. Se autorizan balcones y miradores, excepto en Zonas de Canonjías y Judería, en las que se prohíben los miradores. En Planta Baja: Seguirán la modulación de huecos de plantas superiores, con separación mínima de 40 cm entre huecos y 60 cm con fachadas contiguas. Tendrán forma rectangular vertical, con anchura máxima de 2,00 m, salvo huecos de acceso a garajes, que tendrán anchura máxima de 3,50 m. Regulación especial en calles Infanta Isabel, Juan Bravo, Cervantes y San Francisco. Dinteles de todos los huecos en una misma línea horizontal.	En plantas superiores a la baja: Centrados sobre ejes de composición. De proporción vertical con ancho entre 0,80 m 1,50 m y relación V/H entre 2,50 y 1,20, separados un mínimo de 50 cm entre sí. Máximo de dos formatos de hueco en cada fachada, exceptuando huecos de planta baja y el tirador de la planta superior cuando esté permitido. Distancia vertical desde el dintel de la fila superior de huecos al alero menor o igual a 1,10 metros. Composición libre en esquinas en longitud de 1,60 m. Cuando la altura permitida sobre rasante superior a dos plantas, se puede, solo para la última planta, evocar el tirador tradicional. Se autorizan balcones y miradores. En Planta Baja: Seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores, permitiéndose huecos intercalados entre ejes de composición, con separación mínima de 40 cm entre huecos y 60 cm con fachadas contiguas. Tendrán forma rectangular vertical con anchura máxima de 2,50 m, excepto los huecos de acceso a garajes, que tendrán una anchura máxima de 3,50 m. Dinteles de todos los huecos en una misma línea horizontal.	Huecos de plantas superiores a la baja de proporción vertical. Se autorizan balcones y miradores.
	Carpinterías exteriores	De madera vista barnizada, teñida o pintada o de aluminio, en color homogéneo para todo el edificio de las series de color establecidas y colocadas a haces interiores. Acrilamientos transparentes, no coloreados ni reflectantes. Se prohíben los elementos de oscurecimiento con tambor exterior. Se admiten persianas enrollables, excepto en materiales plásticos y PVC. Se admiten contraventanas opacas, de madera o metálicas, en color integrado en la estética del edificio.	De madera vista barnizada, teñida o pintada o de aluminio, en color homogéneo para todo el edificio, de las series de color establecidas y colocadas a haces interiores. Acrilamientos transparentes, no coloreados ni reflectantes. Se prohíben los elementos de oscurecimiento con tambor exterior. Se admiten persianas enrollables, excepto en materiales plásticos y PVC. Se admiten contraventanas opacas, de madera o metálicas, en color integrado en la estética del edificio.	De madera vista barnizada, teñida o pintada o de aluminio, en color homogéneo para todo el edificio, de las series de color establecidas y colocadas a haces interiores. Acrilamientos transparentes, no coloreados ni reflectantes. Se prohíben los elementos de oscurecimiento con tambor exterior. Se admiten persianas enrollables, excepto en materiales plásticos y PVC. Se admiten contraventanas opacas, de madera o metálicas, en color integrado en la estética del edificio.
	Acabados y colores	Se admiten como acabados de fachadas: Revocos y esgrafiados, Piedra caliza natural vista, Ladrillo visto de tejar de forma excepcional y Piedra de granito solo en planta baja. Se prohíben acabados pulidos. 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, si se acredita su preexistencia y es coherente con el entorno.	Se admiten como acabados de fachadas: Revocos y esgrafiados, Piedra caliza natural vista o granito solo en planta baja y Ladrillo visto de tejar, de forma excepcional Se prohíben acabados pulidos. 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, si se acredita su preexistencia y es coherente con el entorno.	Se admiten como acabados de fachadas: Revocos y esgrafiados, Piedra caliza natural vista o granito solo en planta baja y Ladrillo visto de tejar, de forma excepcional Se prohíben acabados pulidos. 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, si se acredita su preexistencia y es coherente con el entorno.
Cubiertas	Conformación	Inclinadas con pendiente entre el 25% y el 40%, no permitiéndose cubiertas quebradas ni amansardadas. Solo se admiten cubiertas planas, puntualmente, en elementos incluidos en Áreas de Ordenación Específica. Se prohíbe la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta. Las cubiertas inclinadas se cubrirán con teja cerámica curva de color ocre-rojizo, a canal. Las cubiertas planas con pavimento ocre o rojizo. Es obligatoria la formación de aleros.	Inclinadas con pendiente entre el 25% y el 40%, no permitiéndose cubiertas quebradas ni amansardadas. Solo se admiten cubiertas planas, puntualmente, en elementos incluidos en Áreas de Ordenación Específica. Se prohíbe la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta. Las cubiertas inclinadas se cubrirán con teja cerámica curva de color ocre-rojizo, a canal. Las cubiertas planas con pavimento ocre o rojizo. Es obligatoria la formación de aleros.	Inclinadas con pendiente entre el 25% y el 50%, no permitiéndose cubiertas quebradas ni amansardadas. Solo se admiten cubiertas planas, puntualmente, en elementos incluidos en Áreas de Ordenación Específica. Se prohíbe la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta, salvo para la incorporación de ascensores en edificios existentes, cuando resulte imprescindible para la accesibilidad del edificio. En este caso, el casetón tendrá un máximo de 60 cm de emergencia y su cubierta tendrá idéntica inclinación y acabado que la cubierta. Las cubiertas inclinadas se cubrirán con teja cerámica curva de color ocre-rojizo a canal. Las cubiertas planas con baldosín cerámico o de gres, ocre o rojizo. Se permite la formación de aleros.
	Buhardillas y lucernarios	Se permite una buhardilla cada tres ejes de modulación de fachada o fracción, con laterales ciegos, anchura máxima de 1,25 m y retranqueo mínimo de 80 cm, en las Zonas delimitadas en el Plano de Delimitación de Zonas Homogéneas de Actuación como Zonas de San Esteban, Barrio de los Caballeros, San Martín, San Marcos, San Lorenzo, San Justo, San Millán y Santo Tomás. Se prohíbe la apertura de lucernarios, excepto lucernarios singulares sobre núcleos de escaleras, acordes con los tradicionales.	Se permite una buhardilla cada tres ejes de modulación de fachada o fracción, con anchura máxima de 1,25 m y retranqueo mínimo de 80 cm, en las Zonas delimitadas en el Plano de Delimitación de Zonas Homogéneas de Actuación como Zonas de San Esteban, Barrio de los Caballeros, San Martín, San Marcos, San Lorenzo, San Justo, San Millán y Santo Tomás. Se prohíbe la apertura de lucernarios, excepto lucernarios singulares sobre núcleos de escaleras, acordes con los tradicionales.	Se permite una buhardilla, con anchura máxima de 1,25 m y retranqueo mínimo de 80 cm, cada dos ejes de ventanas de la última planta. Se permite un lucernario plano cada dos ejes de ventanas de la última planta, enrasado en el faldón, con dimensiones máximas de 60x80 cm y con límite del 10% de la superficie total del faldón.
Sótanos	Se admite la realización de dos plantas de sótano en la parte ocupada por los edificios, con las limitaciones arqueológicas procedentes.	Se admite la realización de dos plantas de sótano en la parte ocupada por los edificios, con las limitaciones arqueológicas procedentes.	Se admite la realización de dos plantas de sótano en la parte ocupada por los edificios, con las limitaciones arqueológicas procedentes.	

TABLA RESUMEN DE ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN NO CATALOGADA Y NO INCLUIDA EN CONJUNTOS HISTÓRICOS, ENTORNOS DE BIC NI PARAJE PINTORESCO

ORDENANZA DE IMPLANTACIÓN GENÉRICA DE LA EDIFICACIÓN NEG			
Grado de la Ordenanza	NEG.1	NEG.2	NEG.3
Ámbito de aplicación	Tejido Viejo	Tejido Nuevo	Avenida del Acueducto
Ocupación de parcela	Según fondos edificables permitidos, que se reflejan en el Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación.	Según fondos edificables permitidos, que se reflejan en el Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación.	Según fondos edificables permitidos, que se reflejan en el Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación.
Alturas	Se regula por número de plantas en Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación y por distancia vertical en Alzados Esquemáticos.	Se regula por número de plantas en Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación y por distancia vertical en Alzados Esquemáticos.	Se regula por número de plantas en Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación y por distancia vertical en Alzados Esquemáticos.
Fachadas	Fachadas planas, formalizadas a partir de ejes verticales de composición, sin retranqueos parciales, cuerpos volados, terrazas rehundidas ni el vuelo de una planta sobre la otra. Como excepcionalidad, en las fachadas que den a espacios libres privados no visibles desde la vía pública, se admiten terrazas rehundidas para tendederos y cocinas, no admitiéndose voladizos o cuerpos volados a dichos patios. El macizo predominará sobre el hueco. Los huecos tendrán proporción vertical, con ancho no superior a 1,30 m y la distancia mínima entre huecos será de 40 cm. Se permiten vuelos para formación de balcones con vuelo máximo de 50 cm y canto máximo de 12 cm.	La composición de fachadas será libre, con huecos de proporción vertical. Se permiten balcones en fachadas a vía pública, con vuelo máximo de 50 cm y con separación mínima de 60 cm con las fincas colindantes.	Las fachadas se ordenarán a partir de la modulación definida por los pilares de los soportales o pilastras, con huecos de proporción vertical.
Carpinterías	Las carpinterías exteriores se ajustarán a lo establecido para la Ordenanza NET, admitiéndose además celosías o paneles correderos exteriores, para el oscurecimiento de piezas habitables.	Las carpinterías exteriores se ajustarán a lo establecido para la Ordenanza NET, admitiéndose además celosías o paneles correderos exteriores, para el oscurecimiento de piezas habitables.	Las carpinterías exteriores se ajustarán a lo establecido para la Ordenanza NET, admitiéndose además celosías o paneles correderos exteriores, para el oscurecimiento de piezas habitables.
Acabados y colores	Se permiten los acabados y colores de fachadas señalados para la Ordenanza NET.	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 ocres o arenas. - muros cortina y fachadas de paneles, de celosías o similares. - placas cerámicas en cualquiera de las soluciones industrializadas, para fachadas ventiladas.	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.
Cubiertas	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%. En lo relativo al material de cobertura, se deben aplicar las condiciones establecidas para la Ordenanza NET. Se prohíbe la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta, salvo para la incorporación de ascensores en edificios existentes, cuando resulte imprescindible para la accesibilidad del edificio. En este caso el casetón tendrá un máximo de 60 cm de emergencia y su cubierta tendrá idéntica inclinación y acabado que la cubierta. Se admite una buhardilla cada tres ejes de modulación de fachada o fracción, con laterales ciegos, anchura máxima de 1,25 m, retranqueo mínimo de 80 cm respecto a fachada y cumbre que no supere la altura de la cumbre del faldón en el que se sitúa. Se admite un lucernario cada dos ejes de modulación de fachada o fracción huecos de la planta superior o fracción, con dimensiones máximas de 80x60 cm.	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%. En lo relativo al material de cobertura, se pueden aplicar las condiciones establecidas para la Ordenanza NET, admitiéndose también la teja cerámica romana plana o mixta. Se permite la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta. El casetón tendrá un máximo de 60 cm de emergencia y su cubierta tendrá idéntica inclinación y acabado que la cubierta. 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 e cada faldón.	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%. En lo relativo al material de cobertura, se pueden aplicar las condiciones establecidas para la Ordenanza NET, admitiéndose en este caso también la teja cerámica romana plana o mixta. Se prohíbe la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta, salvo para la incorporación de ascensores en edificios existentes, cuando resulte imprescindible para la accesibilidad del edificio. En este caso el casetón tendrá un máximo de 60 cm de emergencia y su cubierta tendrá idéntica inclinación y acabado que la cubierta. Se admiten buhardillas con laterales ciegos, anchura máxima de 1,25 m, retranqueo mínimo de 80 cm respecto a fachada y cumbre que no supere la altura de la cumbre del faldón en el que se sitúa. Se admiten lucernarios sobre los ejes de modulación, con un límite del 12 % de la superficie e cada faldón.
Sótanos	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.	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.	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.

PEAHIS PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS

04. NORMATIVA

ANEXOS

04.02. CUADRO DE PRESCRIPCIONES ARQUEOLÓGICAS



Mayo 2019



Ciudad Antigua
de Segovia y
su Acueducto

ANEXO 2. CUADRO DE PRESCRIPCIONES ARQUEOLÓGICAS EN FUNCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

PRESCRIPCIONES ARQUEOLÓGICAS EN FUNCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN		PROTECCIÓN INTEGRAL (solo están autorizadas las obras destinadas a la investigación, restauración, conservación y/o puesta en valor del patrimonio arqueológico)	PROTECCIÓN PREVENTIVA GRADO A	PROTECCIÓN PREVENTIVA GRADO B	PROTECCIÓN PREVENTIVA GRADO C	PROTECCIÓN PREVENTIVA GRADO D
ACTUACIONES GENERALES Y ACTUACIONES PARCIALES (que afecten al subsuelo, a las fachadas y medianerías y/o a los muros de carga)	Con afección al subsuelo	Excavación arqueológica en área abierta. Lectura de paramentos (arqueología de la arquitectura en edificios catalogados)	Excavación arqueológica en área abierta. Lectura de paramentos (arqueología de la arquitectura en edificios catalogados)	Excavación arqueológica mediante sondeos. Lectura de paramentos (arqueología de la arquitectura en edificios catalogados)	Control de movimiento de tierras. Lectura de paramentos Lectura de paramentos (arqueología de la arquitectura en edificios catalogados))	Control de movimiento de tierras. Lectura de paramentos Lectura de paramentos (arqueología de la arquitectura en edificios catalogados)
	Sin afección al subsuelo	Lectura de paramentos (arqueología de la arquitectura en edificios catalogados)	Lectura de paramentos (arqueología de la arquitectura en edificios catalogados)	Lectura de paramentos (arqueología de la arquitectura en edificios catalogados)	Lectura de paramentos (arqueología de la arquitectura en edificios catalogados)	Lectura de paramentos (arqueología de la arquitectura en edificios catalogados)
URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS		Excavación arqueológica en área abierta.	Excavación arqueológica en área abierta.	Control de movimiento de tierras. Si las remociones implican una afección del subsuelo mayor a los 50 cm en profundidad, deberán realizarse también una excavación arqueológica mediante sondeos.	Control de movimiento de tierras	Control de movimiento de tierras.
USOS DEL SUBSUELO		No están permitidos nuevos usos del subsuelo. Sí se permite mantener los existentes.	No están permitidos nuevos usos del subsuelo. Sí se permite mantener los existentes.	Los nuevos usos del subsuelo están supeditados a los resultados obtenidos de una actuación arqueológica previa (excavación arqueológica mediante sondeos).	Los nuevos usos del subsuelo están permitidos pero deberá realizarse una actuación arqueológica basada en el control de movimiento de tierras.	Los nuevos usos del subsuelo están permitidos pero deberá realizarse una actuación arqueológica basada en el control de movimiento de tierras.