



AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

BORRADOR DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA SITA EN LA CALLE DAOIZ Nº 16.

En Segovia, a doce de enero de dos mil dieciocho.

REUNIDOS:

De una parte, **D. Alfonso Reguera García**, con NIF nº , Concejal Delegado de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Segovia.

Y de otra parte, como propietario de los terrenos afectados por el presente borrador de Convenio:

- **D. Carmen Serrat-Valera Cuenca-Romero**, mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en , con NIF , Presidenta del Patronato de la Fundación Condes de Puñonrostro, en cuyo nombre y representación actúa expresamente facultada para ello en virtud de poder conferido en su favor en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Augusto Gómez-Martinho Cruz, en fecha 12 de Abril de 2013, con el nº 755 de su protocolo, con domicilio en Madrid, Calle Gómez Ortega número 30, CIF G86714649 y número de Registro 1571.

EXPONEN:

PRIMERO.- Que la Fundación Condes de Puñonrostro (la Fundación en lo sucesivo), es propietaria de tres fincas inscritas en el Registro de la Propiedad Número Uno de los de Segovia, al Tomo 3.557, libro 755, folio 155, finca nº 36.738; al Tomo 3.731, libro 929, folio 205, finca nº 36.739; y al tomo 3.478, libro 676, folio 146, finca nº 36.740. Todas ellas conforman la parcela con referencia catastral nº 5243610VL0354S0001HR, sita en la Calle Daoíz nº 16 (Barrio de las Canonjías).

SEGUNDO.- Las referidas fincas están clasificadas y categorizadas como **suelo urbano consolidado** por el Plan General de Ordenación Urbana Segovia y están incluidas como una sola finca catastral en el ámbito del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia, aprobado de forma inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2015. La ordenación establecida por los referidos instrumentos es, en sus aspectos fundamentales, la que se describe seguidamente:

1º).- El PGOU 2008/DALS simplemente cataloga el edificio ("*Parcela 52.436/10. Casa Románica del siglo XII*"), asignándole el grado de protección estructural.

El Plan Especial, por su lado, incorpora una ficha de catalogación (se adjunta como Anexo 1) en la que, en esencia, le asigna el referido grado de protección estructural, indica que se trata de un edificio de arquitectura doméstica popular, estilo románico, situado entre medianeras, "*formado por dos cuerpos a diferentes alturas, con un patio singular interior a la manzana, planta trapezoidal de tamaño mediano*" y que "*tiene planta baja más una en el volumen principal y el otro volumen solo una planta*". En cuanto a la valoración arquitectónica, dice: "*Cerramiento acabado en mortero de cemento. Cubierta inclinada a dos*



aguas con cobertura de teja a canal a la segoviana. Acceso mediante un arco de piedra de origen románico”.

En consonancia con lo anterior, la Ordenanza que asigna el Plan Especial al edificio es la de “*Protección Arquitectónica Estructural*” (EST), como así figura en el plano PO.04.2.- “*Ordenanzas y protección de la edificación*”, hoja 405, del Plan aprobado inicialmente, que se incorporan como Anexo 2).

En cuanto los usos permitidos, el edificio está incluido en la zona de prioridad residencial (plano PO.04.3. del Plan aprobado inicialmente, que se incorpora como Anexo 3), estando permitido según la Normativa sobre usos del Plan Especial aprobado inicialmente el uso residencial y, excepcionalmente, en actuaciones generales de rehabilitación, usos distintos del de vivienda en planta baja y el terciario hotelero en el edificio completo cuando se cumplan las condiciones del art.195 de dicho Plan.

TERCERO.- A lo largo del año 2016 se mantuvieron diversas reuniones de la Concejalía de Urbanismo con representantes de la Fundación, en las que se puso de manifiesto que la Fundación ha adquirido el inmueble sito en el nº 16 de la Calle Daoíz para restaurarlo con el propósito de depositar en el mismo el Archivo de los Condes de Puñonrostro, actualmente depositado en Madrid e incluido en el Inventario de Bienes Culturales de dicha Comunidad, acondicionando y abriendo al público diversas salas para exposiciones relacionadas con algunos de los documentos del archivo más significativos, que resalten las vinculaciones de la familia Árias-Dávila, Condes de Puñonrostro, con la ciudad de Segovia o con acontecimientos fundamentales de la historia de España como la guerra y la conquista de Granada, el descubrimiento y colonización de América, la introducción de la imprenta en España, la Armada Invencible o la vida de personajes relevantes como el escritor D. Juan Valera, ello sin perjuicio de que, teniendo en cuenta el tamaño del edificio, también podría albergar otros usos, todo lo cual es de máximo interés municipal.

A los efectos expuestos, se aportó por los representantes de la Fundación un estudio del historiador del arte D. Antonio Ruiz Hernando (se incorpora como Anexo 4), en el que se estudia el edificio y se acreditan los valores reales que conserva, y, a la vista de lo anterior, un documento inicial de bases para un convenio en el que, de un lado, se recogiera el compromiso de la Fundación de realizar el depósito del Archivo indicado y de habilitar en salas abiertas al público con carácter permanente diversas exposiciones temáticas basadas en los fondos del mismo que resulten de interés y, de otro lado, se adecuara la protección que el Plan dispensa al edificio a sus valores reales y se recogieran en dicho instrumento las previsiones precisas, en cuanto al uso, para permitir el nuevo pretendido (dotacional cultural privado) y algunos otros compatibles.

En definitiva, lo que la Fundación suscita en este primer documento es que el Plan Especial habilite en el edificio, además del uso residencial y hotelero que permite el documento aprobado de forma inicial, el uso dotacional privado que permita depositar un archivo histórico y habilitar exposiciones, en salas abiertas al público, relacionadas con algunos de los documentos del mismo, y que se sustituya la protección estructural que para el edificio establece el referido documento por un grado de protección ambiental, sin perjuicio de que también se protejan *“los restos de estructuras románicas que existen actualmente en el muro perimetral y en la crujía de la fachada, incluyendo la portada, el arco interior de esta crujía y un alfarje del siglo XV o anterior situado en la parte de esta crujía que hace esquina con la Callejuela de las Canonjías”*, permitiéndose el derribo del resto de las estructuras existentes, que son del siglo XIX o XX, un patio interior de entre 30 y 120 m2, la reforma de las ventanas de las dos fachadas del edificio para adaptarlas al estilo propio del casco antiguo de Segovia, la reposición de la fachada de la calle Daoíz a su estado original románico, dando continuidad a la segunda planta por encima de la portada románica hasta enlazar con la vivienda contigua situada al este en esta misma calle.



Posteriormente, el 10 de marzo de 2016, la Fundación presenta un escrito de alegaciones frente al Plan Especial de la Áreas Históricas de Segovia aprobado inicialmente, al que acompaña el estudio de D. Antonio Ruiz Hernando (Anexo 4), en el que se deducen unas peticiones muy similares a las del escrito inicial, del que únicamente difiere en que solicita que, habida cuenta el tamaño del edificio, además del uso dotacional privado, para el depósito permanente del archivo y su exposición, se permita también destinar una parte del mismo al uso de vivienda y otros usos complementarios y se pide que se celebre un Convenio que refleje estos aspectos.

Esta documentación, ha sido conocida y examinada en la reuniones mantenidas por técnicos del Servicio Municipal de Urbanismo y de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León, en las que se ha manifestado que el grado de protección estructural que el Plan Especial dispensa a todo el edificio debiera contraerse a la crujía románica identificada en el estudio aportado (Anexo 4), debiéndose, de un lado, recuperar el patio del edificio cuando se identifique donde estaba ubicado, y de otro, incluir el resto del edificio, totalmente transformado por haber albergado el uso de fábrica de tapones que tuvo durante años, entre los elementos perjudiciales a que se refiere el art. 94-2º,e), y 3º, del Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León e incluir esta parte de la edificación en la Ordenanza NET del Plan Especial, para su renovación. Se entendió que los usos podrían ser los suscitados en el escrito de alegaciones presentado.

SEXTO.- Con todo lo anterior, las propuestas descritas, en cuanto que determinan la implantación de un nuevo equipamiento cultural y el traslado a la ciudad de un archivo de indudable interés cultural, contribuyen a la *"realización de actividades de utilidad pública"*, como exige el art. 48-3º de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y se orientan a la consecución de los objetivos de la actividad urbanística pública recogidos en los apartados del art. 5 de la misma norma que seguidamente se relacionan:

- Art. 5,b), 4º: ***favorecer "la cohesión social de la población,...mediante la previsión de dotaciones necesarias [...]"***.

- Art. 5,b), 9º: ***favorecer "la protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural"***.

- Art. 5, c): ***impedir "la especulación del suelo, en cuanto perjudica [...] la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas"***.

SÉPTIMO.- La posibilidad de celebrar convenios de naturaleza específicamente urbanística está consagrada, a nivel legislativo, en el artículo 94 de la LUCYL, que permite a la Administración suscribir convenios con los particulares *"con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste"* (apartado 1º), precepto que ha sido desarrollado por los artículos 435 y ss del RUCYL, que ratifica la posibilidad de celebrar convenios urbanísticos entre la Administración y los particulares *"para regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística"*, distinguiendo entre los denominados convenios de planeamiento y de gestión (artículo 436 del RUCYL), según su objeto sea *"establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico"*(art. 436-1º), un cuyo caso son actos preparatorios del instrumento de planeamiento a que se refieran y no pueden disminuir ni limitar la plenitud de la potestad de planeamiento u otras públicas (art. 437-3º) o dicho objeto sea *"la ejecución de*



los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico o para el desarrollo de la gestión urbanística" (art. 436-2º),.

El art. 437-2º del RUCYL ratifica estas previsiones, pues aunque señala que "*son nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística*", concluye, sin embargo, que "*no obstante, los convenios pueden incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes*".

El art. 437-1º del RUCYL recoge algunos límites materiales –de origen jurisprudencial– los que han de sujetarse los Convenios urbanísticos, de forma que no pueden "*limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que los suscriban*" (letra a), ni "*dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico*" (letra b), ni "*establecer obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados*" (letra c, que no es sino la transposición autonómica de lo dispuesto en el art. 16-3º del TRLS/2008), ni, finalmente, "*permitir la percepción por el Ayuntamiento de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente*" (letra d).

Todos estos límites se respetan por el presente Convenio, incluidos los de los arts. 16-3º del TRLS/2008 y 437-1º, b), c) y d) del RUCYL.

El art. 437-3º del RUCYL permite que los Convenios urbanísticos de planeamiento, se formalicen e incorporen al expediente de tramitación del Plan sobre el que versen "*desde el inicio mismo del procedimiento, o desde su formalización si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento*".

ESTIPULACIONES DEL FUTURO CONVENIO:

PRIMERA.- Condiciones de ordenación. El Ayuntamiento de Segovia se compromete a incluir en el PEAHIS objeto de aprobación definitiva, para la parcela catastral nº 5243610VL0354S0001HR, sita entre la Calle Daoíz nº 16 (Barrio de las Canonjías), fincas registrales números 36.738, 36.739 y 36.740, la ordenación que se describe seguidamente y que se refleja en los Anexos que se irán citando:

A).- Se incluirá en el Catálogo del PEAHIS, con el grado de protección estructural (EST), únicamente la crujía del edificio recayente a la Calle Daoíz identificada en el estudio que se adjunta como Anexo 4, permitiéndose en la ficha de catalogación correspondiente:

- a) la reposición de la fachada de la calle Daoíz a un estado más próximo a su original románico, dando continuidad a la segunda planta por encima de la portada románica hasta enlazar con la vivienda contigua situada a este en esta misma calle.
- b) la reforma de los huecos de las dos fachadas del edificio, tanto en su proporción, como en su número y posición, para adecuarlas al estilo originario de las canonjías de Segovia.
- c) la recuperación del patio interior preexistente, en caso de que aparezcan restos que acrediten su posición y tamaño, o permitiéndose la creación de un nuevo patio interior central de superficie entre 20m² a 40 m², con la posibilidad de ejecutar soportales en planta baja. En todo caso este patio podrá ser cubierto por un lucernario a nivel de cubiertas, siempre que lo permitan las condiciones de habitabilidad.



El resto del edificio existente en la parcela, será incluido en la relación de inmuebles especialmente perjudiciales para la Conservación del Conjunto a que se refiere el art. 94-2º,e), y 3º, del Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León y podrá ser demolido y reedificado con arreglo a la Ordenanza de Nueva Edificación Tipológica (NET) del Plan Especial.

Estas previsiones quedan reflejadas en el Anexo 5, en que se incorpora la nueva ficha de catalogación y la hoja nº 405 modificada del Plano PO 03.01, de Ordenanzas y Protección de la Edificación (Plano PO 04.2. del Plan aprobado inicialmente).

B).- En cuanto al uso urbanístico de la edificación, aun manteniéndola incluida en la zona de prioridad residencial (plano PO 03.02., de Usos, que se corresponde con el PO.04.3 del Plan Especial aprobado inicialmente), además de los usos permitidos según la Normativa sobre usos del Plan aprobado inicialmente en su art. 195, excepcionalmente, en actuaciones generales de rehabilitación, se permitirá el uso dotacional cultural privado, incluyendo una vivienda destinada a personas vinculadas a la administración de la Fundación o al mantenimiento y vigilancia del edificio o a la ordenación y restauración del Archivo o, en su caso, a investigadores no residentes en Segovia, cuando se cumplan las condiciones del referido art.195 del Plan aprobado inicialmente, relativo a la "Zonificación y compatibilidad de usos", posibilidad que no se limitará a este edificio o parcela, sino a todos los incluidos en la referida zona de prioridad residencial y en la zona residencial compatible con terciario del Plan Especial (Anexo 6).

Las previsiones de la presente Cláusula, en ningún caso pueden disminuir ni limitar la plenitud del ejercicio de las potestades de las Administraciones Públicas competentes, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 426-5º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SEGUNDA.- La Fundación se compromete a presentar el proyecto técnico de las obras precisas para llevar a efecto la ordenación establecida en el PEAHIS en el plazo de un año desde la entrada en vigor del mismo y a ejecutar las obras proyectadas, con arreglo al proyecto aprobado, dentro del plazo de tres años desde la concesión de la licencia urbanística, sin perjuicio de las prórrogas que justificadamente se puedan solicitar, sin que el plazo para realizar estas actuaciones, para la efectiva implantación del uso pretendido y la apertura de la exposición permanente pueda superar el plazo máximo de duración de este Convenio y sus eventuales prórrogas.

El edificio se destinará al uso dotacional privado, depositando en el mismo el Archivo de los Condes de Puñonrostro, actualmente depositado en Madrid, abriendo al público varias salas para habilitar, con carácter permanente, diversas exposiciones temáticas basadas en algunos de los documentos del Archivo más significativos, que pongan de manifiesto el protagonismo de miembros del linaje de los Árias-Dávila, o de otras ramas o linajes vinculados a la Casa Condal de Puñonrostro, con acontecimientos esenciales de la historia política y cultural de Segovia y de España, así como a otros usos culturales complementarios como impartición de conferencias, organización de exposiciones temporales o interpretaciones musicales, que representen al menos el 50% de la superficie sobre rasante del mismo.

TERCERA.- Perfeccionamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad. El presente Convenio se perfecciona y obliga desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública, abonándose los gastos correspondientes por la parte que lo solicite, debiendo en todo caso tener acceso al Registro de la Propiedad en los términos del art. 440-2º del RUCYL. Los gastos de inscripción correrán a cargo de la Fundación interesada.



CUARTA.- Incumplimiento del Convenio.- Serán causas de resolución del Convenio las establecidas en el art. 51-2º de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público.

QUINTA.- Comisión de seguimiento.- Para la resolución de las dudas interpretativas o cualquier otra incidencia que se pueda plantear en la ejecución de este Convenio, se acuerda la constitución de una Comisión que, presidida por la Ilma. Sra. Alcaldesa o persona en quien delegue, a la que corresponderán las funciones establecidas en la normativa reguladora de los órganos complementarios municipales en el Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Segovia (art. 117 y concordantes), estará constituido por dos representantes del Ayuntamiento y otros dos de la Fundación Condes de Poñonrostro, actuando como Secretario de la misma el Secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue.

SEXTA .- Modificación y vigencia. Para la modificación del presente Convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes y se seguirá el procedimiento establecido en la normativa urbanística para su aprobación, pudiéndose tramitar de resultar necesario adendas al mismo siguiendo el mismo procedimiento.

El plazo de vigencia del Convenio, conforme a lo dispuesto en el art. 49, h), 1º, de la Ley 40/2015, será de cuatro años desde su formalización, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogarlo, y se extinguirá, conforme a lo establecido en el art. 51-1º de la misma norma, por el cumplimiento de la actuaciones que constituyen su objeto.

SÉPTIMA.- Naturaleza. El presente Convenio tendrá a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

Y en prueba de conformidad y para su tramitación, firman el presente documento los comparecientes en el lugar y fecha arriba indicados.

Alfonso Reguera García

La Condesa de Puñonrostro



AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

Concejalía Urbanismo, Obras y Servicios

urbanismo@segovia.es

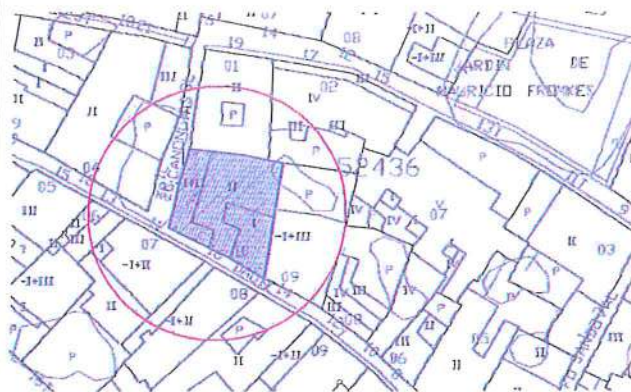
ANEXO 1

Casa Unifamiliar

EST

Parcela catastral
52436-10

Localización	Calle Daoiz nº 10 - 40003
Zona	Barrio de Canonías
Propiedad	Privada
Uso	Residencial
Fecha de construcción	1900
Estado de conservación	MALO
Ruina aparente	NO
Solar	NO
Incluir en Registro de Solares	NO
Actuaciones debidas	Rehabilitación integral, retirada de cableado, estudio murario
Elementos, aspectos y atributos a proteger:	
Catalogado por DALs:	SI



MORFOLOGÍA

Edificio entre medianeras formado por dos cuerpos a diferentes alturas con un patio singular interior a la manzana. Planta trapezoidal de tamaño mediano. Tiene planta baja más una en el volumen principal y el otro volumen sólo una planta.

VALORACIÓN HISTÓRICA

Arquitectura doméstica popular. Estilo románico.

VALORACIÓN URBANÍSTICA

Integrado en el entorno

VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA

Cerramiento acabado en mortero de cemento. Cubierta inclinada a dos aguas con cobertura de teja a canal a la segoviana. Acceso mediante un arco de piedra tallada de origen románico.

ORDENANZA DE PROTECCIÓN

Ordenanza 3ª. Protección Arquitectónica Estructural

Handwritten signature and stamp.

VALORACIÓN ARQUEOLÓGICA

Parcela con sótano sólo en parte de la planta del inmueble. Edificio perteneciente a las canonjías. No ha sido objeto de estudios arqueológicos. Las actuaciones desarrolladas en el entorno (Nº 28, 168, 180 y 181) muestran un potencial arqueológico muy irregular. Los elementos arqueológicos hallados en estas intervenciones son depósitos y estructuras murarias y rupestres de diferente cronología, fundamentalmente medievales y modernos, aunque con huellas de ocupación de épocas anteriores (prerromana y romana). Dadas las características descritas, cualquier alteración del subsuelo deberá ser supervisada por un arqueólogo según los términos de la normativa vigente.

PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Protección Preventiva Grado A

CN



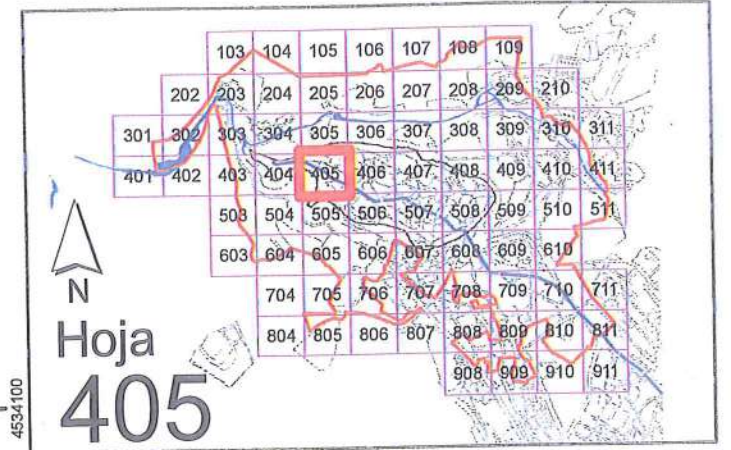
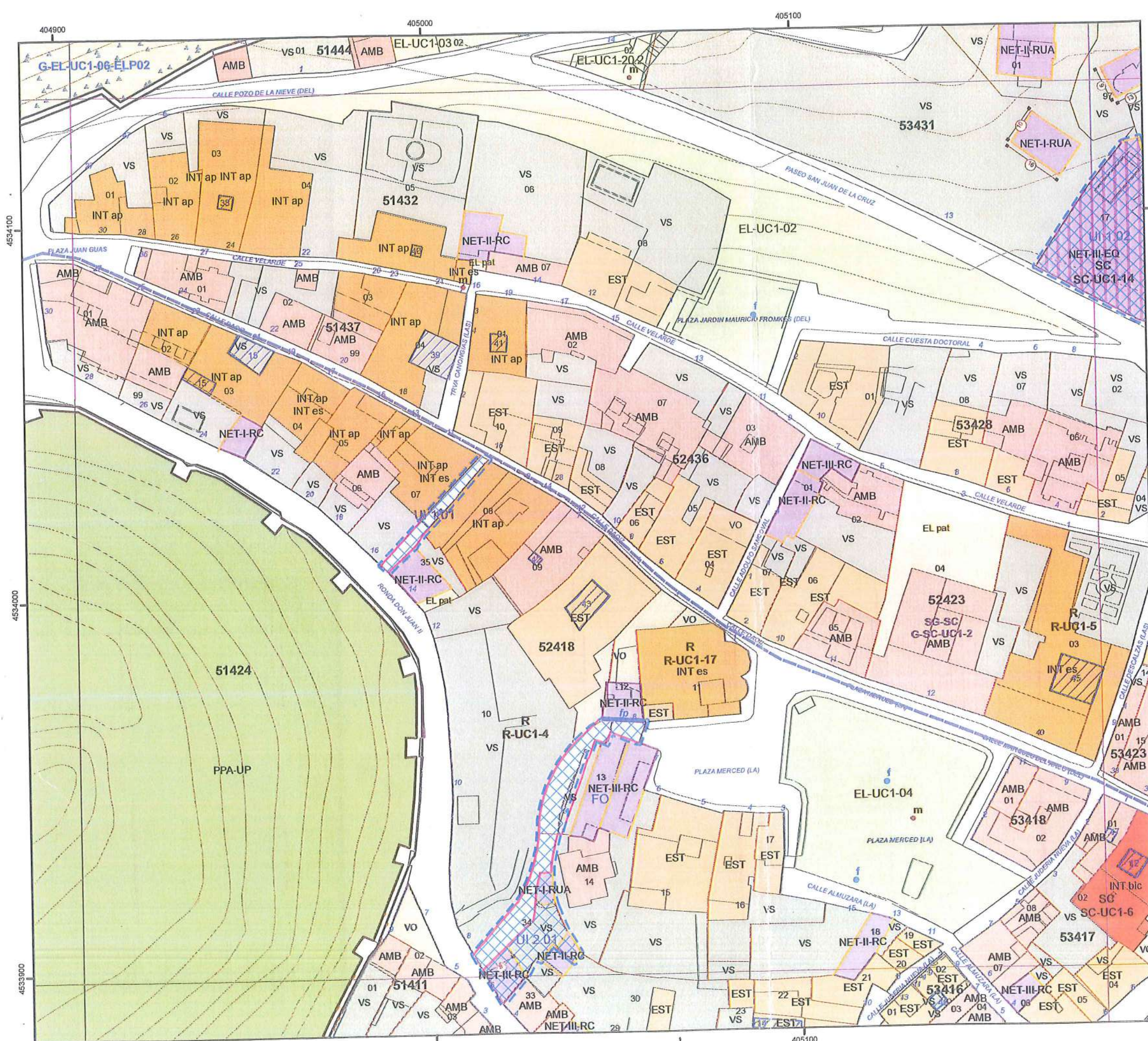
AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

Concejalía Urbanismo, Obras y Servicios

urbanismo@segovia.es

ANEXO 2



- 0 - DELIMITACIÓN**
- Delimitación PEAHIS núcleo
- 01 - PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL EN S. RÚSTICO**
- | | | | |
|---------|------------------------------------|---------------|---|
| PPA-LNA | Protección de laderas no arboladas | PPA-UP | Protección de rústico de uso público |
| PPA-LA | Protección de laderas arboladas | PPA-R / PPA-H | Protección río, ribera y vega / huertas |
| PPA-PL | Protección de páramos y lastras | PPA-CHH | Protección de hoces y hocinos |
- 02 - PROTECCIÓN ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES**
- PYJ Pú. Sistema General de parques y jardines públicos
 - PYJ Pú. Sistema Local de parques y jardines públicos
 - G-R-UC1-17 Sistema General - tipo de dotación - unidad urbana - número de orden
 - R-UC1-17 Sistema Local - tipo de dotación - unidad urbana - número de orden
- 03 - PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA**
- Taza de la Muralla
 - Taza del Acueducto
 - INT b/c Protección Integral: Bien de Interés Cultural
 - INT xx Protección Integral: es - arquitectura de estilo, ap - arquitectura popular
 - EST Protección estructural
 - EST+1 EST-operación de adición
 - AMB Protección ambiental
 - AMB+1 AMB-operación de adición
- 04 - NUEVA EDIFICACIÓN**
- | | | | |
|-----------|---|-----------------------------|-----|
| NET-x-uso | Implantación Tipológica de la Edificación | x (n° plantas) | uso |
| NEG-x-ord | Implantación Genérica de la Edificación | x-X-X (n° plantas-Ord.PGOU) | EQ |
| NET-NEG | Área de Movimiento de Edificación | | |
| NET-REC | Reconfiguración | | |
- 05.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**
- VS Espacio libre privado singular
 - VO Espacio libre privado con protección ordinaria
 - EL Pat Espacio libre privado - patio
- 06.- PROTECCIÓN DE ELEMENTOS**
- Fachada protegida - elemento lineal protegido
 - XXX Páños porticados, claustros y aleros
 - XXX Patio alterado
 - Soportales y pasadizos
 - M Elemento puntual protegido
 - F Fuentes, aljibes y caños
- 07.- ALINEACIONES**
- Alineación exterior actual / modificada
 - Alineación interior (fondo edificable)
- 08.- ACCESIBILIDAD**
- Aparcamiento
 - Elemento mecánico de acceso público
- 09.- UNIDADES DE INTERVENCIÓN**
- UI-X-xx Unidad de intervención n° X.xx
 - UI-X-xx UI relativa a mov. urb. sost. n° X.xx
- 10.- REFERENCIA CATASTRAL**
- 69420 Parcela catastral
 - 08 Manzana catastral
 - 20 n° de policía
- DILIGENCIA: Aprobado inicialmente. Por la Junta de Gobierno Local. En sesión de
Acuerdo número
- CERTIFICADO: LA SECRETARÍA GENERAL

PEAHIS 2015

PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA

aprobación inicial

United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

World Heritage

Ciudad Antigua de Segovia y su Acueducto

AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA



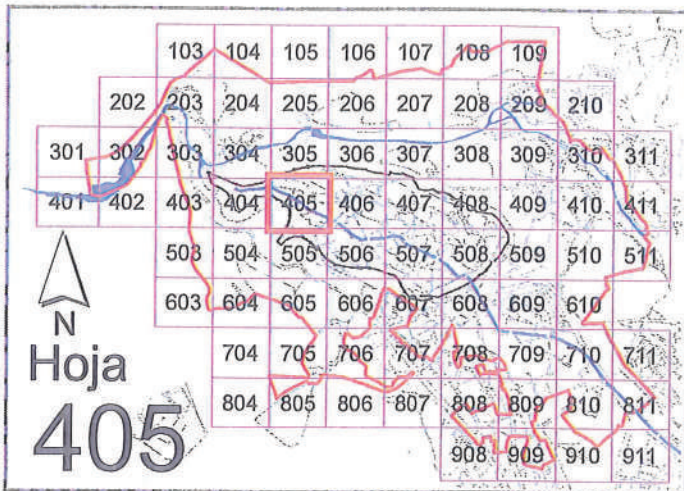
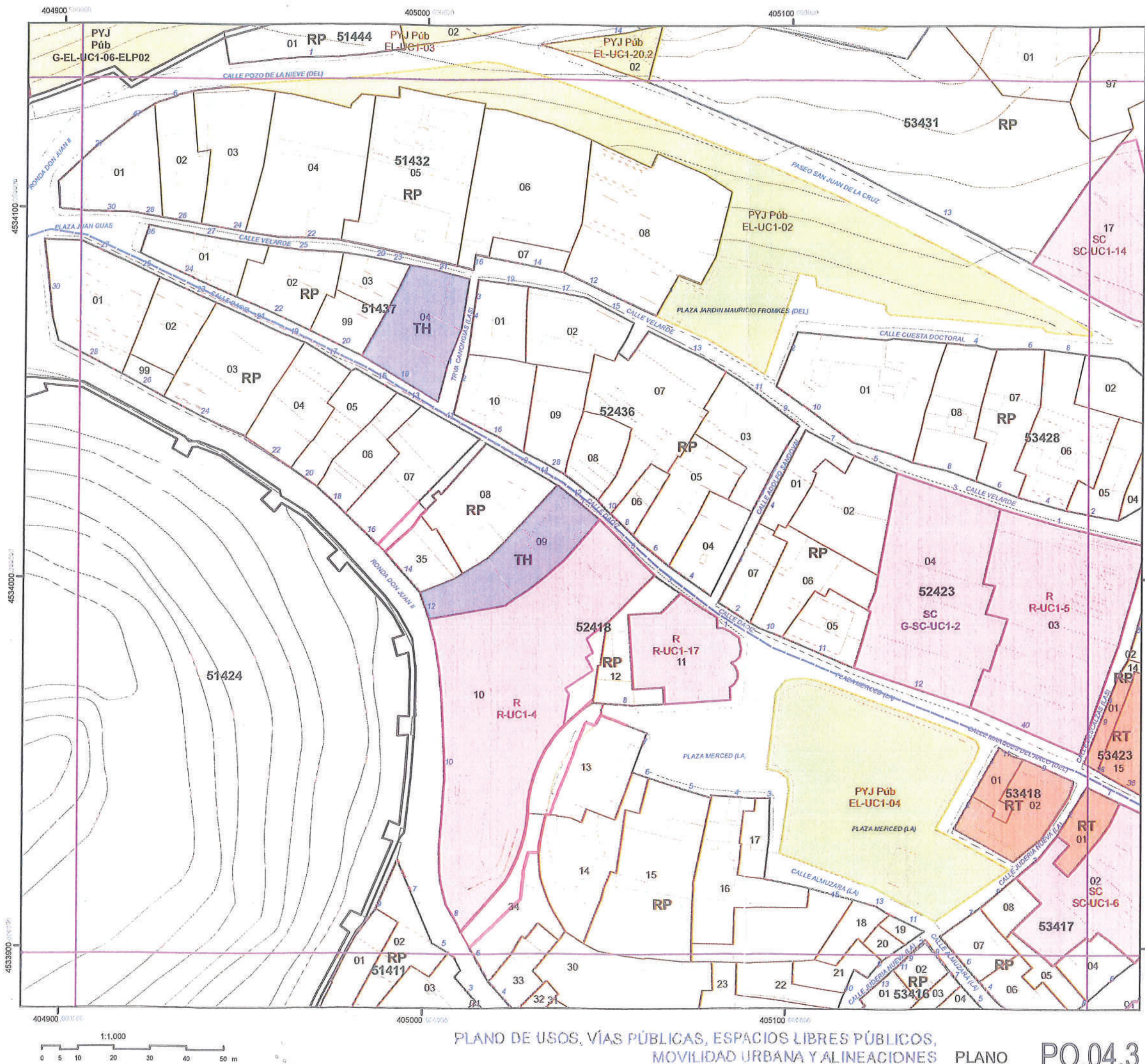
AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

Concejalía Urbanismo, Obras y Servicios

urbanismo@segovia.es

ANEXO 3



0 - DELIMITACIÓN

- Delimitación PEAHIS núcleo
- Taza del Acueducto
- Taza de la Muralla

01 - USO RESIDENCIAL

- RP Zona de prioridad residencial
- RT Zona residencial compatible con terciario
- RE Zona residencial del Plan Especial de Reforma Interior (PERI 1975)

02 - ZONA DE TERCIARIO

- TE Zona de terciario (Plaza Oriental)

03 - USOS PUNTUALES DE CARÁCTER NO RESIDENCIAL

- TH Uso terciario hotelero
- TO Uso terciario oficinas

Equipamientos

- SC Servicios Comunitarios
- C Culturales
- R Religiosos
- D Deportivos
- S Sanitarios

04 - NOMENCLATURA

- G-R-UC1-17 Sistema General - equipamiento - unidad urbana - número de orden
- R-UC1-17 Sistema Local - equipamiento - unidad urbana - número de orden

05 - RED VIARIA/INFRAESTRUCTURAS/ACCESIBILIDAD URBANA

- Via pública
- G-VE-UC1-3-3 Sistema General vial público
- P Aparcamiento
- A Elemento mecánico de acceso público

06 - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- PYJ Púb Parque y jardín público

07 - ALINEACIONES

- Alineación exterior actual / modificada
- Alineación de Espacio Libre Público

08 - REFERENCIA CATASTRAL

- 69420 Manzana catastral
- 08 Parcela catastral
- 20 n° de policía

DILIGENCIA:
Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local.
En sesión de

CERTIFICADO
LA SECRETARÍA GENERAL

Acuerdo número

PEAHIS 2015

PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA

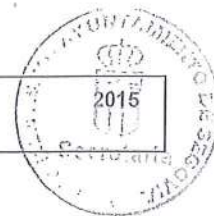
aprobación inicial

United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

World Heritage

CIUDAD ANTIGUA DE SEGOVIA Y SU ACUEDUCTO

AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA



Artículo 194. Priorización de usos públicos

1.- En función de lo establecido en el artículo 43.3 de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y de la capacidad de acogida de los inmuebles que determinará la correspondiente MIT, ~~se establece una compatibilidad general del uso dotacional~~ público para todos los inmuebles de las Áreas Históricas de Segovia, compatibilidad que permita la rehabilitación de dichos inmuebles y su puesta en valor.

2.- De la misma forma, la zonificación establecida en el PEAHIS tiene como finalidad la recuperación del área residencial y la implantación de las actividades económicas adecuadas a estas áreas⁷⁸

Artículo 195. Zonificación y compatibilidad de usos

El presente Plan Especial establece una zonificación para el mejor cumplimiento de sus fines, que incluye los siguientes ámbitos:

1.- Zona de prioridad residencial:

La zona de prioridad residencial en el suelo urbano incluye los sectores 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.

• Usos permitidos:

- Uso característico: residencial (unifamiliar o colectivo).
- Usos compatibles: Se admiten, sólo en categoría 1ª y situación 1ª, los usos terciario de oficinas y terciario de servicios no hosteleros.
- Excepcionalmente se admitirán, en actuaciones generales de rehabilitación, usos diferentes al de vivienda en la planta baja de los edificios o usos hoteleros en edificio completo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Justificación de la propuesta mediante la MIT, que deberá ser aprobada por el órgano de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León.
 - b) Se rehabilite, efectivamente, la totalidad del inmueble, no admitiéndose rehabilitaciones parciales en este caso.

⁷⁸ en los términos del ya citado art. 43.3 de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.



- c) Se recuperen las plusvalías generadas por el cambio de uso (10 % del incremento del aprovechamiento).

• **Usos admitidos pero disconformes con el planeamiento:**

- Los usos actuales no residenciales en plantas bajas de la edificación y en otras plantas, excepción hecha de los usos compatibles anteriores.
- Cualquier actuación general sobre los inmuebles deberá devolverlos al uso residencial en todas las plantas de la edificación, incluida la baja. Excepcionalmente, se podrán mantener en planta baja los usos admitidos anteriores si la Memoria de Idoneidad Técnica justifica la capacidad de acogida de la edificación para estos usos y sea condición para una mejor rehabilitación de la edificación (en función del tamaño de parcela, superficies resultantes, capacidad de incorporar escaleras, etc.).

• **Usos prohibidos:**

- Los usos no residenciales en edificio completo o en plantas distintas de la baja, con la excepcionalidad señalada en el apartado de Usos permitidos para esta misma Zona.
- Se prohíbe, en planta baja, el cambio de actividad de locales a usos no residenciales y a terciario comercial y de servicios hosteleros.

2.- Zona de centralidad tradicional (zona residencial compatible con terciario):

La zona de centralidad tradicional incluye las áreas de suelo urbano que, aun siendo de carácter residencial, presentan un alto índice de actividad comercial real o potencial, siendo más fuerte sobre ellas la presión terciaria.

• **Usos permitidos:**

- Uso característico: residencial (unifamiliar o colectivo, sea o no VPP).
- Usos compatibles: en planta baja los usos tolerados en edificios de vivienda que se recogen en el art. 221 del PG08, salvo mención expresa en contrario.
- Se incluye la posibilidad de extender esta compatibilidad del art. 221 del PG08 a la planta primera de la edificación, siempre que la Memoria de Idoneidad Técnica justifique la capacidad de acogida de la edificación para estos usos y sea condición para una mejor rehabilitación de la edificación (en función del tamaño de parcela, superficies resultantes, capacidad de incorporar escaleras, etc.).



AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

Concejalía Urbanismo, Obras y Servicios

urbanismo@segovia.es

ANEXO 4

FINCA Nº 16 DE LA CALLE DE DAOIZ

El inmueble señalado con el nº 16 forma parte del barrio de Las Canonjías. Hacia 1120 el concejo de Segovia concedía al obispo y cabildo de la catedral de Santa María un amplio terreno, delimitado al norte y sur por la muralla de la ciudad, a poniente por el Alcázar y a saliente por una línea tendida entre las puertas de Santiago y de San Andrés. Sobre él los canónigos de Santa María fueron construyendo sus residencias, dotadas de servicios inimaginables en la Edad Media. Amplias viviendas con patio y jardín que formaron tres manzanas separadas por dos calles, conocidas en la actualidad por Daoiz y Velarde. La manzana del lado norte alza las fachadas a la calle de Velarde y los jardines, en la parte trasera, se abren hacia el valle del Eresma por encima de la muralla. La manzana central ofrece los jardines a esta calle y la fachada a Daoiz, la calle principal por donde discurre el canal madre del acueducto que suministraba agua a las casas. Los ingresos a las viviendas de la manzana meridional se efectúan por Daoiz y los jardines, con vistas al valle del Clamores, tienen salida a la ronda, actual paseo de Juan II.

Las Canonjías constituían un barrio bien definido, incluso en su trazado – excepcional ejemplo de urbanismo medieval en Europa- ya que ya que se aislaba del resto de la ciudad mediante dos puertas situadas al comienzo de las respectivas calles. Todavía permanece la de Velarde mientras que la de Daoiz fue derribada para dar cabida al cortejo de Ana de Austria que se dirigía al Alcázar para celebrar sus esponsales con Felipe II. Este barrio era denominado Canonjía Vieja

Con el aumento de los capitulares de Santa María el barrio rebasó las puertas y se extendió, ladera arriba hacia saliente. Las manzanas N y S se limitaron a prolongar la hilera de casas, mientras que la central lo hizo a partir de una callejuela que une ambas puertas. Es en el ángulo comprendido entre ésta y la calle de Daoiz donde se sitúa la finca objeto de este análisis. Esta ampliación vino en denominarse Canonjía Nueva frente a la Vieja, delimitada por las mencionadas puertas.

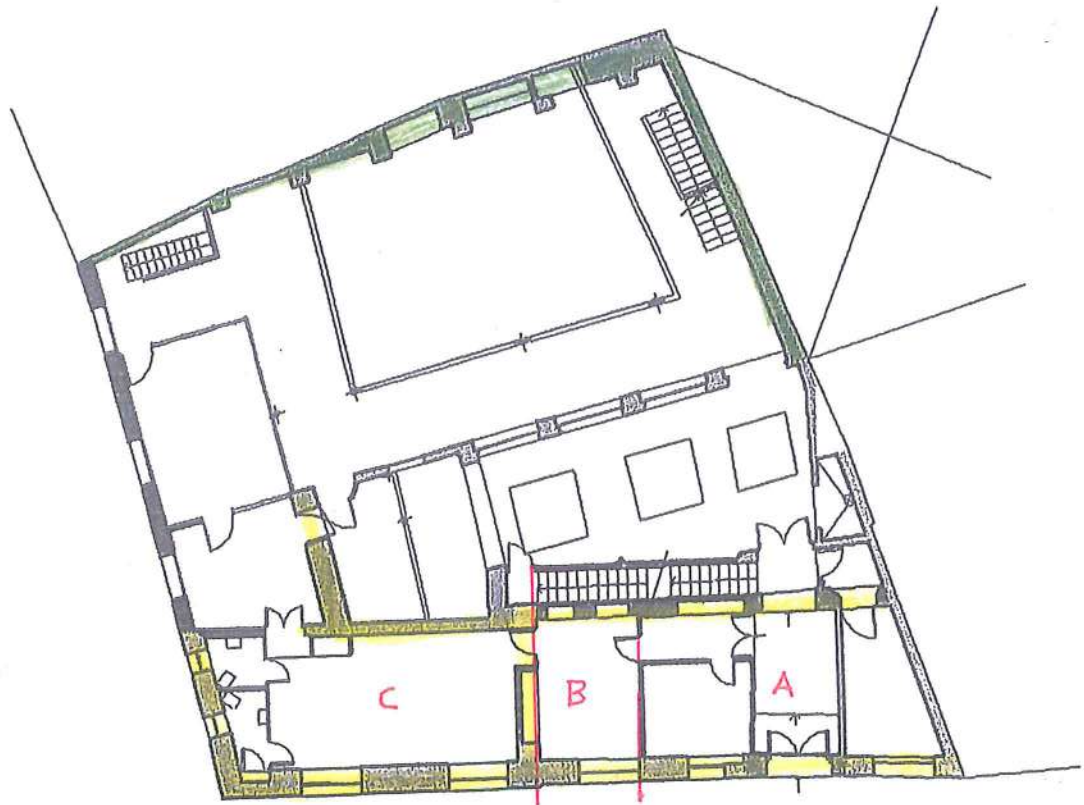
TRABAJO DE CAMPO

Como se ha dicho, el inmueble ocupa en ángulo entre la calle de Daoiz y la callejuela, conocida por Travesía de las Canonjías. Se trata de un solar, de forma trapezoidal, con ingreso por la calle de Daoiz. El edificio sufrió una radical transformación en la primera mitad del siglo XX cuando en él se instaló una fábrica de tapones para botellas de anís.

ALZADOS

FACHADA PRINCIPAL.

El análisis de la fachada principal está configurado por tres alzados, de derecha a izquierda, que denomino A, B y C.

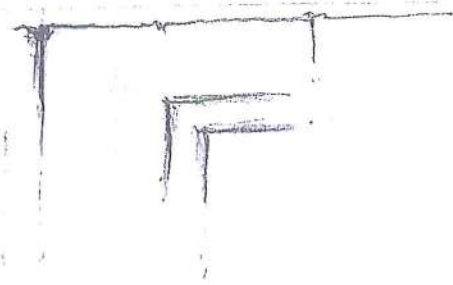


A. Se trata de un cuerpo de una sola planta, de mampostería y alero, casi destruido en su totalidad de canes de madera. En el centro se abre la portada, el elemento más característico del barrio. A sus lados sendas ventanas, horizontales, rasgadas en los años en que hubo actividad industrial, igual que el resto de las de la planta baja.

No existe ningún otro inmueble en que el cuerpo de ingreso sea de tan solo la planta baja. En mi opinión hubo de existir otra, desaparecida hace muchos años y sobre el que volveré.

La portada sigue un esquema utilizado en el resto de los edificios. Se trata de un arco de medio punto sobre jambas y encuadrado por un alfiz. Las jambas, cuya mitad inferior fue sustituida, posiblemente en el siglo XVII, como en alguna otra vivienda, por piezas enterizas, se resuelve en tres hileras de

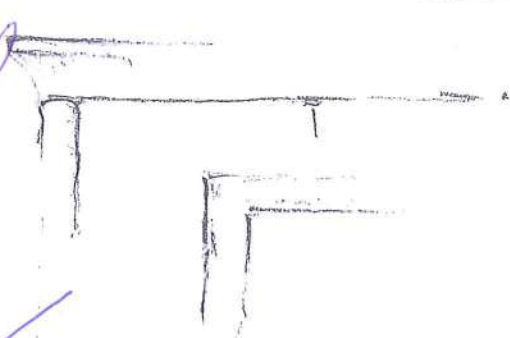
sillares que matan los ángulos con un ligero bocel. Terminan en la imposta que está decorada, al frente y al interior con tres círculos tangentes en que se inscriben flores de cuatro pétalos, motivo recurrente en el románico segoviano. Sobre ellas voltea el arco, constituida por un grueso bocel, que ocupa dos tercios de la superficie de la rosca. Este detalle revela modernidad en la portada, que se puede fechar en el siglo XIII., como también la arquivolta, de gran desarrollo con tres hileras de billetes. El alfiz arranca, limpiamente por debajo de las impostas y se adorna con bocelos en los ángulos. Ascende tangente al arco pero se desplaza un tanto sobre la clave. Debió de rematarle, como en algún otro una moldura de nacela, hoy desaparecida. (Véanse dibujos)



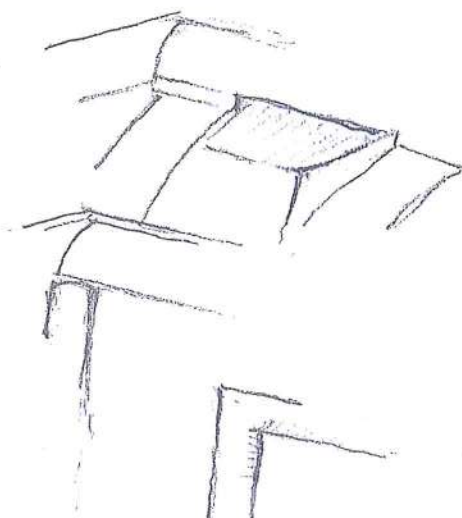
A- Dado



CSV



B- Iglesia de la Santa Trinitad



C - Siervas de Maria
C/ Dado

B Se trata de un estrecho cuerpo, de dos plantas. La inferior de mampostería y en la que se abrió otra ventana rectangular. La superior de ladrillo de tejar y entramado de madera. En ella un balcón a ejes de la ventana. Concluye en un alero de siete canes de madera muy espaciados.

C Se extiende desde este cuerpo hasta la esquina de la callejuela. Puesto que la calle ofrece una pendiente en esta dirección, el alzado consta de dos troneras para iluminar la bodega, dos ventanas en la planta baja y dos balcones, a ejes, en la alta. La bodega y planta baja son de mampostería, mientras que la alta parece ser, pues está enfoscada, de ladrillo y entramado

FACHADA A LA CALLEJUELA.

Podemos dividirla en dos secciones

A Desde la esquina hasta la jamba izquierda de la puerta de paso a la bodega. Consta de tres plantas, debido al mencionado desnivel; bodega, planta baja y principal. La fábrica es de mampostería en la bodega y planta baja y de ladrillo y entramado en la principal, es decir, sigue la fábrica empleada en la fachada principal.

B Esta sección incluye desde la citada puerta hasta la finca vecina cuya entrada es por Velarde. Todo el alzado debió de construirse, salvo el arranque hasta unos 2,50 m de altura, que es de mampostería, cuando el edificio se transformó en fábrica. Tanto sus huecos, que siguen el consabido tipo de ventanas rectangulares ya visto, como el tratamiento así lo delatan.

PLANTAS

BAJA DE LA CRUJIA DE LA FACHADA PRINCIPAL

A B Zaguán. La portada, arriba reseñada daba paso al zaguán, que hubo de extenderse hasta el arco apuntado y semioculto que divide por la mitad la crujía. Los muros maestros exteriores, de mampostería, así como los interiores de mampostería y tapial, avalan la hipótesis de que todo el espacio entre la finca colindante, nº 14 de Daoiz y la esquina a la calleja es el de la estructura original románica, si bien enfoscada y subdividida por tabiques en las reformas de mediados del siglo XX.

El elemento más interesante de aquel periodo es el arco apuntado. La jamba derecha está ligeramente resaltada, es de sillería y carece de imposta. No hay jamba ni salmeres a la izquierda, hacia la calle de Daoiz, sino un muro

que se prolonga hasta los hombros del arco. La situación de éste es un tanto extraña porque supone continuidad espacial del zaguán, pero no es un caso único. Un caso similar existe en otra vivienda románica situada en la calle de los Desamparados, esquina a la de Pozuelo.

El arco está formado por dovelas de caliza que no llegan a cerrar la rosca, puesto que el lado izquierdo es un muro. Solamente se podrá dar una solución a esta curiosa situación cuando se eliminen los enfoscados que lo encubren.

C La habitación que ocupa el espacio entre el arco y la esquina está cubierta por un alfarje de jácenas y jaldetas, en blanco y de una cuidada talla. En todo caso no posterior al siglo XV.

Al patio de cualquier vivienda, desde el románico al barroco, siempre se ingresa desde el zaguán, pero casi siempre respetando el sistema tradicional de progeñe hispanomusulmana de hacerlo en codo. No se puede afirmar en que parte estaría ya que la alteración de toda esta zona del edificio, tanto en la planta baja como en la alta, fue radical al transformarlo en fábrica de tapones.

La bodega ocupa la esquina del inmueble y sus forjados son de mediados del siglo XX. Carece de otros elementos de relevancia

ALTA DE LA CRUJÍA DE LA FACHADA PRINCIPAL

A Es un vacío sobre la portada. No existe el muro colindante con la finca nº 14. Esta aparente anomalía podría explicarse de la siguiente manera. En un determinado momento del siglo XIX se rehízo, desde la cimentación hasta la cumbrera, la pared medianera común a ambas fincas- queda el testimonio de ésta en la parte posterior del inmueble que analizamos-. La drástica operación solo se justifica por un estado de ruina de ambos edificios en este punto. Por la razón que fuere ya no se levantó el cuerpo sobre la portada y las vigas de la planta baja se empotraron directamente en la pared recién reconstruida.

B Este cuerpo, es el único que conserva el alero con canes de madera. Su desván hubo de cerrarse con un muro de ladrillo y entramado, como resultado de la operación arriba reseñada, al quedar abierto sobre el vacío.

Le cubre una armadura de jácenas y jaldetas, pero no de la calidad de la vista en la planta baja.

En las paredes ha aparecido una decoración pictórica del siglo XIX

C Ofrece la misma solución tanto en fábrica como en cubrición, sin embargo la cornisa es una simple moldura de ladrillo enfoscado.





AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

Concejalía Urbanismo, Obras y Servicios

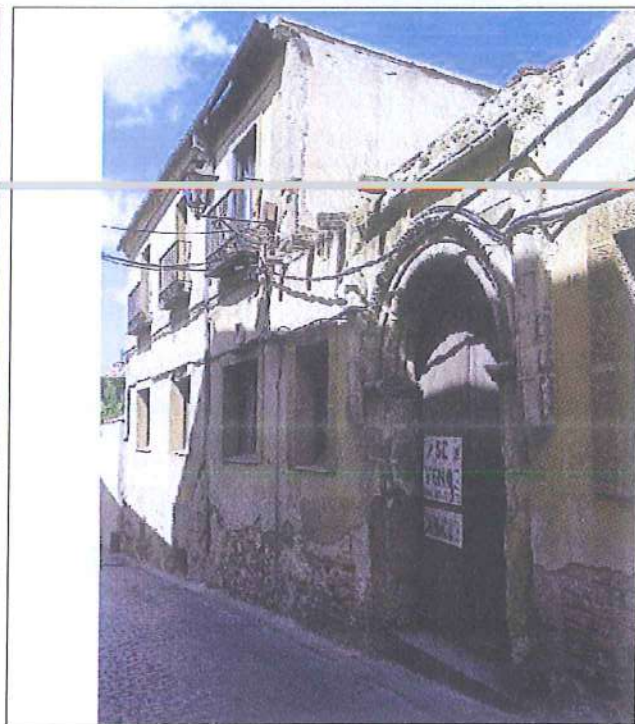
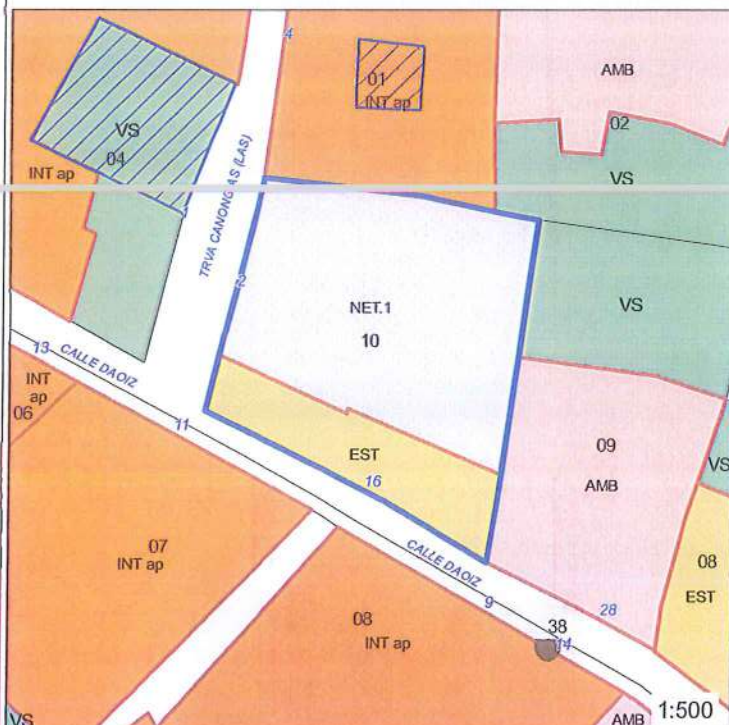
urbanismo@segovia.es

ANEXO 5

Manzana / Parcela 52436 - 10
Ubicación CALLE DAOIZ, 16

Canonjías
Catalogado en DALSI

EST



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Superficie catastral de parcela (m²) 403
Referencia catastral 5243610VL0354S
Uso actual SIN USO
Propiedad Privada
Sistema constructivo de fachada Fábrica ladrillo revocado

Vivienda colectiva
Espacio libre -

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Fachada Abandono
Cubierta Ruina
Interiores Deshabitado y abandonado



VALORACIÓN HISTÓRICA Y ARQUITECTÓNICA

Edificio de origen románico, conserva una interesante portada de arco de medio punto con decoración de ajedrezado y flores de cuatro pétalos, enmarcada por alfiz. La estructura actual es consecuencia de la transformación del edificio en local industrial a finales del siglo XIX o principios del siglo XX. Hay constancia de un proyecto de reforma y ampliación de la industria en 1951 por parte de Pedro Escorial, afectando sobre todo a la nave que mira a la Travesía de Canonjías y la medianera del inmueble de la calle Velarde, motivo por el cual no procede la catalogación de estas edificaciones.

CSV



FECHAS DE CONSTRUCCIÓN E INTERVENCIÓN

Siglos XII-XIII; Siglos XIX-XX (transformación integral)

ELEMENTOS VALIOSOS (1) Y DE INTERÉS (2) IDENTIFICADOS

(1) Magnífica portada románica original y zaguán con arco apuntado.

(2)-

ACTUACIONES DEBIDAS

Rehabilitación con reposición de la fachada a la calle Daoiz a un estado próximo al original, recuperando la planta primera en el cuerpo de ingreso y modificando los huecos de proporción horizontal en la planta baja. Las edificaciones no catalogadas en este parcela deben ser sustituidas, recuperando el patio preexistente en caso de que aparezcan restos que acrediten su posición y tamaño, o permitiéndose la creación de un nuevo patio de superficie entre 20 y 40 m2, con posibilidad de soportales en planta baja, que podrá ser cubierto.

VALORACIÓN Y PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

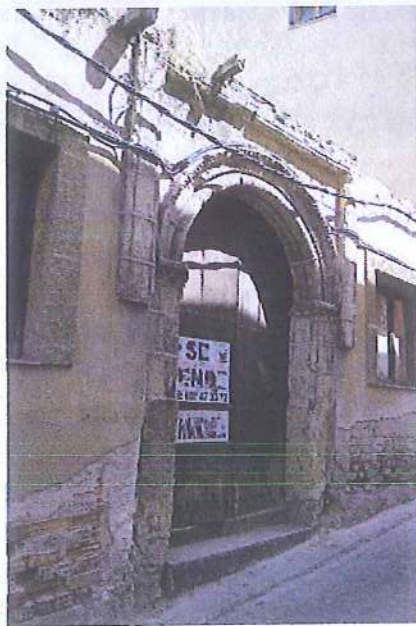
Valoración Arqueológica

Parcela con sótano sólo en parte de la planta del inmueble. Edificio perteneciente a las canonjías. No ha sido objeto de estudios arqueológicos. Las actuaciones desarrolladas en el entorno (Nº 28, 168, 180 y 181) muestran un potencial arqueológico muy irregular. Los elementos arqueológicos hallados en estas intervenciones son depósitos y estructuras murarias y rinestres de diferente cronología, fundamentalmente medievales y modernos, aunque con huellas de ocupación de épocas anteriores (prerromana y romana). Dadas las características descritas, cualquier alteración del subsuelo deberá ser supervisada por un arqueólogo según los términos de la normativa vigente.

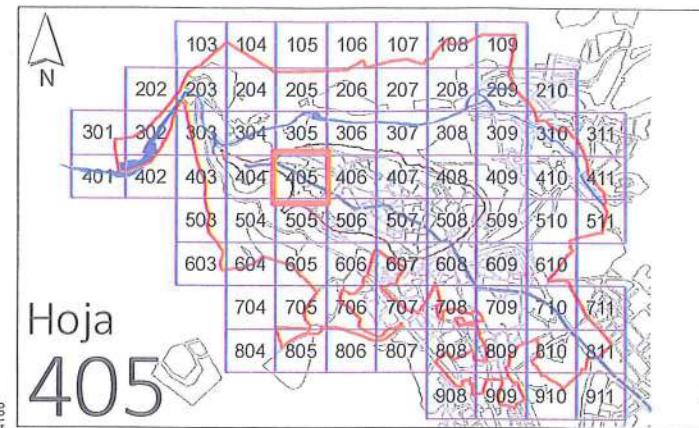
Protección Arqueológica: P.P.B: Protección Preventiva Grado B

OBSERVACIONES

IMÁGENES COMPLEMENTARIAS



CSV



Hoja
405

- 0 - DELIMITACIÓN**
- Delimitación PEAHIS núcleo
- 01 - PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL EN S. RÚSTICO**
- PPA-LNA Protección de laderas no arboladas PPA-UP Protección de rústico de uso público
PPA-LA Protección de laderas arboladas PPA-R / PPA-H Protección río, ribera y vega / huertas
PPA-PL Protección de páramos y lastras PPA-CHH Protección de hoces y hocinos
- 02 - PROTECCIÓN ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES**
- PYJ Pub Sistema General de parques y jardines públicos
PYJ Pub Sistema Local de parques y jardines públicos
G-R-UC1-17 Sistema General - tipo de dotación - unidad urbana - número de orden
R-UC1-17 Sistema Local - tipo de dotación - unidad urbana - número de orden
- 03 - PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA**
- Taza de la Muralla (BIC)
Taza del Acueducto (BIC)
INT bic Protección Integral: Bien de Interés Cultural
INT xx Protección Integral: es - arquitectura de estilo
ap - arquitectura popular
EST Protección estructural
AMB Protección ambiental
AMB+1 AMB-operación de adición
- 04 - NUEVA EDIFICACIÓN**
- NET-GR-ALT Nueva Edificación Tipológica
NET: Nueva Edificación Tipológica
GR: Grado
1, en tejido viejo
2, en tejido renovado de Conjunto Histórico y entorno BIC
3, en tejido nuevo de Paraje Pintoresco
NEG-GR-ALT Nueva Edificación Genérica
NEG: Nueva Edificación Genérica
GR: Grado
1, en tejido viejo
2, en tejido nuevo
3, en Avenida del Acueducto
ALT: nº de plantas
- 05 - ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**
- VS Espacio libre privado singular
VO Espacio libre privado con protección ordinaria
EL Pat Espacio libre privado - patio
- 06 - PROTECCIÓN DE ELEMENTOS**
- Fachada protegida - elemento lineal protegido
xxx Patios porticados, claustros y atrios (xxx) Patio alterado
Soportales y pasadizos Elemento puntual protegido Portada Fuentes, albercas y caños
- 07 - ALINEACIONES**
- Alineación exterior actual / modificada
Alineación interior (fondo edificable)
- 08 - ACCESIBILIDAD**
- Aparcamiento Elemento mecánico de acceso público
- 09 - ÁMBITOS DE GESTIÓN**
- UA-X.xx Unidad de Actuación AA-X.xx Actuaciones Aisladas AOE-X.xx Áreas de Ordenación Específicas
- 10 - REFERENCIA CATASTRAL**
- 69420 Parcela catastral 08 Manzana catastral 20 nº de policía

DILIGENCIA:
Aprobado inicialmente. Por la Junta de Gobierno Local.
En sesión de
Acuerdo número

CERTIFICADO,
LA SECRETARÍA GENERAL



AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

Concejalía Urbanismo, Obras y Servicios

urbanismo@segovia.es

ANEXO 6

CAPÍTULO 2. ZONIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE NUEVOS USOS

Artículo 138. Zonificación y compatibilidad de usos

Para la ordenación urbanística del suelo, el PEAHIS establece una zonificación, 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, que existen 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 los sectores 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 despachos o estudios profesionales y al uso terciario de servicios no hosteleros como peluquerías, clínicas dentales, fisioterapia - masajes u otros similares, 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 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 y se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Justificación de la propuesta mediante la MIT.
- b) Se rehabilite, efectivamente, la totalidad de los inmuebles catalogados, no admitiéndose rehabilitaciones parciales en este caso.
- c) Se recuperen las plusvalías generadas por el cambio de uso, de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

b) Usos prohibidos:

- El resto.

2. Zona residencial compatible con terciario (zona de centralidad tradicional)

La zona de centralidad tradicional 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 incluye la posibilidad de extender esta compatibilidad del art. 221 del PG08 a la planta primera de la edificación, siempre 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 como peluquerías, clínicas dentales, fisioterapia - masajes, u otros similares.