



# I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

## C. OTRAS DISPOSICIONES

### CONSEJERÍA DE FOMENTO

*ORDEN FOM/677/2011, de 2 de mayo, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca número 2.10 «Modificación de artículos de los Títulos VI, VII y VIII de las Normas Urbanísticas».*

VISTO el expediente sobre la «*Modificación n.º 2.10: Modificación de artículos de los Títulos VI, VII y VIII de las Normas Urbanísticas*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, promovida de oficio por el Ayuntamiento.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

*Primero.*– El término municipal de Salamanca se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión-Adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo, fue aprobada definitivamente a través de la Orden de la Consejería de Fomento de 22 de enero de 2007 («B.O.C. y L.» de 23 de enero de 2007), y que, en el marco definido y que, en el marco definido por el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

*Segundo.*– El objeto de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca denominada «*Modificación n.º 2.10: Modificación de artículos de los Títulos VI, VII y VIII de las Normas Urbanísticas*» consiste en alterar y rectificar algunos artículos relativos a las condiciones generales de la edificación, del uso o de las ordenanzas, de acuerdo con omisiones y discrepancias interpretativas observadas en el documento. Cuestiones relativas al cómputo detallado de las superficies útiles, medición de alturas, alineaciones, rasantes, usos dotacionales, etc.

Se destaca la creación de una nueva subcategoría de Sistema General de Espacios Libres Públicos, la EL-4 Parque Agrícola; del sistema local de equipamientos deportivos D-U4 Club Deportivo; la sustitución del sistema local de equipamientos socioculturales SC-U2 Centro de Culto por el sistema de equipamientos religiosos como categoría propia, que a su vez se divide en sistemas generales R-1 Catedral, y sistemas locales R-U1 Convento Iglesia y RU-2 Centro de culto, parroquia; la creación de una nueva subcategoría del sistema local de Servicios Urbanos de «*Mantenimiento Limpieza. Punto Limpio*».

*Tercero.*– De forma conjunta para el conjunto de modificaciones incluidas en la modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana, Revisión/ Adaptación 2004 de Salamanca, de acuerdo con el documento dispuesto para su aprobación inicial, se somete a los preceptivos informes de la Excm. Diputación Provincial de Salamanca, de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León,

así como los exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca; como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, en concreto del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y de la Agencia de Protección Civil y Consumo, en aplicación del Art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y del Art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El contenido de estos informes puede concretarse en los siguientes términos:

- El 6 de marzo de 2010 la Subdelegación del Gobierno en Salamanca informa que, conforme a la redacción del artículo 52.4 de la Ley 10/2002, de 8 de abril, el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado directamente de los órganos estatales competentes en la correspondiente materia, adjuntado un Anexo sobre las posibles competencias de gestión sobre bienes más frecuentemente afectados por los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- El 27 de marzo de 2010 la Dependencia Provincial de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca remite informe sobre la modificación en el que se señala que «...*examinado el documento facilitado se observa que no afecta a la infraestructura energética básica, de competencia de la Administración General del Estado, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica.*»
- El 15 de abril de 2010 la Diputación Provincial remite informe favorable a los efectos del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo y del artículo 16.6 de la Ley de Carreteras de Castilla y León sobre las afecciones a las carreteras de titularidad de esa Diputación Provincial, informando lo siguiente:
  - La Modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004 propuesta, afecta a propiedades de la Diputación Provincial de Salamanca, concretamente al edificio conocido como Centro de Cultura tradicional, ubicado entre las calles Consuelo n.º 23, Miñagustín y Plaza de Colón, del municipio de Salamanca, dicho inmueble figura en el Inventario de Patrimonio de la Diputación, con el número de orden 1.1.00004. Dicha modificación consiste en la alteración de la ficha n.º 426 del Catálogo de edificios de interés y de las condiciones urbanísticas del PGOU de Salamanca, y se concluye informando favorablemente a efectos de patrimonio, ya que se estima que la modificación propuesta no supone una alteración desventajosa para los bienes de la Diputación.
- La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, previo requerimiento al Ayuntamiento del Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico afectado y su posterior aportación por el Ayuntamiento, en su sesión de 7 de mayo de 2010 informa favorablemente la modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004.
- El 21 de mayo de 2010 el Servicio Territorial de Medio Ambiente informa por una parte, que ninguno de los 16 supuestos en que se basa la modificación n.º 2 del PGOU de Salamanca, se encuentra entre los casos contemplados en el Art. 52 bis de la Ley 4/2008, por lo que dicha modificación no necesita nuevo trámite ambiental. Por otra parte, que entiende que todas las modificaciones afectan a

cuestiones urbanísticas dentro del suelo urbano, por lo que no se verían afectadas por ninguna materia vinculante de la que sea competente dicho Servicio.

- La Agencia de Protección Civil y Consumo, en fecha 20 de julio de 2010, informa que el municipio de Salamanca se encuentra dentro de la Zona de Alerta e Intervención del establecimiento CÍA. LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS, S.A., afectado por el R.D. 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Asimismo y conforme al Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en «B.O.C. y L.» de fecha 3 de marzo de 2010, Salamanca a efectos de riesgo poblacional de inundaciones, tiene un riesgo medio. Por lo que dicho expediente, en lo relativo a Protección Civil debe contener un análisis de riesgos, que comprenda tanto los riesgos naturales como los tecnológicos, y dicho análisis deberá tenerse en cuenta a la hora de asignar los diferentes usos del suelo, para evitar situaciones de riesgo para la población.
- La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en su sesión de 20 de julio de 2010, emite informe en relación a la modificación n.º 2 del PGOU de Salamanca, en el que se distinguen observaciones documentales en relación al documento remitido el 11 de marzo de 2010 y observaciones particularizadas en relación a alguna de las modificaciones incluidas en la modificación n.º 2, en concreto la «*Modificación n.º 2.10: Modificación de artículos de los Títulos VI, VII y VIII de las Normas Urbanísticas*» resultaría afectada por las siguientes:

1.- *Observaciones documentales en relación al documento remitido el 11 de marzo de 2010.*

- En la documentación remitida en papel, el tomo constitutivo de la Memoria Vinculante 2/3 no contiene las páginas correspondientes de la 196 a la 204.
- El documento de memoria de la ordenación de un Plan General, o de sus modificaciones, de acuerdo con el artículo 112 del RUCyL debe ser un documento único, titulado memoria Vinculante, y cuyo contenido integre tanto los objetivos y propuestas, como su justificación. Por tanto, dentro de la documentación presentada, deberá eliminarse formalmente la Memoria Justificativa e integrarse su contenido dentro de la Memoria Vinculante.
- Por otra parte, el capítulo 5 de la Memoria Justificativa, denominado «*Contenido y justificación de las Modificaciones Propuestas*», esta completamente desposeído del contenido enunciado, por lo que debería ser suprimido por su total ausencia de contenido alguno.

2.- *Observaciones particularizadas en relación a algunas de las modificaciones incluidas en la modificación n.º 2:*

*Modificación n.º 10. Títulos VI, VII y VIII de las Normas Urbanísticas.*

Entre las modificaciones propuestas en el título VII, se observa la siguiente:

La sustitución del sistema local de equipamientos socioculturales SC-U2 Centro de Culto por el sistema de equipamientos religiosos como

categoría propia, que a su vez se divide en sistemas generales R-1 Catedral, y sistemas locales R-U1 Convento Iglesia y RU-2 Centro de culto, parroquia.

Respecto la presente modificación se observan las siguientes deficiencias:

1. En el texto comparado del articulado de la normativa no consta suprimido el apartado correspondiente la subcategoría del sistema local de equipamientos socioculturales «SC-U2. Centro de Culto» (artículo 7.6.4 apartado 4, epígrafe «Sistemas Locales», subepígrafe «Ámbitos de Unidad Integrada», punto b)). Sin embargo en la tabla síntesis de la página 155 aportada sí consta suprimida esa subcategoría, que por otro lado parece congruente con la creación de la nueva categoría de equipamientos religiosos. Deberá corregirse.
2. En cuanto a la nueva categoría del sistema de equipamientos «13 Religioso», se hace constar una subcategoría denominada «R1. Catedral», a la que la tabla síntesis de la página 156 le otorga el carácter de «sistema general». Como ya se ha comentado en otras ocasiones, los sistemas generales corresponden con bienes de titularidad pública (D.A. única del RUCyL), por lo que no parece adecuada la consideración de esta categoría dentro del nivel de sistema general, por lo que debería reflejarse como sistema local.

*Cuarto.*– El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 4/2010 celebrada el día 25 de marzo de 2010, por unanimidad de los miembros presentes, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda aprobar el dictamen previo de la Comisión de Fomento, en el sentido de aprobar inicialmente la «Modificación n.º 2.10: Modificación de artículos de los Títulos VI, VII y VIII de las Normas Urbanísticas» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en marzo de 2010 y redactada por los Técnicos del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento.

Se remite un ejemplar del proyecto aprobado inicialmente al Registro de la Propiedad n.º 1 de Salamanca, para su publicidad, en cumplimiento del artículo 155.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

*Quinto.*– La Modificación ha sido sometida al preceptivo trámite de información pública por el plazo máximo de dos meses, con inserción de anuncios en el «B.O.C. y L.» n.º 187, de 25 de septiembre de 2007, en el «B.O.P.» n.º 81 de fecha 30 de abril de 2010, en «La Gaceta» de fecha 20 de abril de 2010, y en la página Web del Ayuntamiento.

Durante el período de exposición pública no se ha presentado ningún escrito de alegaciones, como se constata en Diligencia del Técnico de Administración General del Ayuntamiento de fecha 30 de junio de 2010.

*Sexto.*– El documento dispuesto para aprobación provisional, fechado a noviembre de 2010 y redactado por los técnicos del Área del Urbanismo y Vivienda, incorpora una serie de cambios respecto de la documentación inicialmente aprobada, consecuencia de los informes sectoriales emitidos.

El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 16/2010 celebrada el día 30 de diciembre de 2010, por unanimidad de los miembros presentes, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda aprobar provisionalmente la «Modificación n.º 2.10: Modificación de artículos de los Títulos

VI, VII y VIII de las Normas Urbanísticas» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en noviembre de 2010, en los términos señalados en el expositivo del Dictamen. También acuerda remitir la documentación a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva.

Dicho acuerdo es notificado a los organismos a los que se había solicitado informe previo.

*Séptimo.*– Con fecha 11 de febrero de 2011, ha tenido entrada en el Registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente, copia del expediente administrativo y tres ejemplares de la documentación técnica en formato papel, con su correspondiente soporte informático, relativo a la «*Modificación n.º 2.10: Modificación de artículos de los Títulos VI, VII y VIII de las Normas Urbanísticas*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, para su aprobación definitiva.

El 27 de abril de 2011 se reunió el Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, y de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica, acordó informar favorablemente la «*Modificación n.º 2.10: Modificación de artículos de los Títulos VI, VII y VIII de las Normas Urbanísticas*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, con la observación indicada en el Fundamento de Derecho IV.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La *Modificación n.º 2.10: Modificación de artículos de los Títulos VI, VII y VIII de las Normas Urbanísticas* del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, afecta a las determinaciones de ordenación general establecidas en el artículo 41.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en concreto crea una nueva subcategoría de Sistema General de Espacios Libres Públicos. Por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el Art. 58.3, que se remite al 54.2, todos ellos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma, es competencia del Consejero de Fomento la citada aprobación definitiva al tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el Art. 136.2 de la citada Ley 5/1999, y el Art. 160.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 73/2007, de 12 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento.

II.– La tramitación de la *Modificación* se adecua a lo establecido en el Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en Capítulo V del Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: así el Ayuntamiento de Salamanca ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de dos meses, insertando el anuncio en el «B.O.C. y L.» y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, según establece el citado Art. 52.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, en cumplimiento del Art. 153 del Reglamento de Castilla y León, conforme a su redacción por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, el documento conjunto de la modificación n.º 2, dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los informes previos de la Diputación Provincial y de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Ambos han sido emitidos expresamente.

También se ha recabado los informes exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado (Subdelegación del Gobierno en Salamanca), como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, (Servicio Territorial de Medio Ambiente, de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y de la Agencia de Protección Civil y Consumo). Todo ellos han sido emitidos de forma expresa.

Tras la entrada en vigor de la disposición final novena de la Ley 9/2010, de 22 de diciembre, de medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León, que modifica la redacción del apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en el caso de modificaciones de planeamiento urbanístico, dicho informe sólo es preceptivo cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En cumplimiento del Art. 54.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el Art. 159 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento de Salamanca ha aprobado provisionalmente la modificación propuesta del PGOU de esa ciudad.

III.– Los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la Modificación, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el Art. 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, conforme a su nueva redacción por la Disposición Adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y aprobados con la mayoría establecida en el Art. 47.2.II del mismo Texto Legal, conforme la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

IV.– Respecto del contenido y justificación de la presente *«Modificación n.º 2.10: Modificación de artículos de los Títulos VI, VII y VIII de las Normas Urbanísticas»*, se describe en el antecedente segundo.

El Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica, matizó lo indicado en el informe técnico previo del Servicio de Urbanismo de fecha 1 de marzo de 2001, en el que se verificaba la subsanación de las dos deficiencias indicadas en el informe de la Ponencia Técnica adoptado en su sesión de 20 de julio de 2010, en concreto:

- 1. En el texto comparado del articulado de la normativa no consta suprimido el apartado correspondiente la subcategoría del sistema local de equipamientos socioculturales «SC-U2. Centro de Culto» (artículo 7.6.4 apartado 4, epígrafe «Sistemas Locales», subepígrafe «Ámbitos de Unidad Integrada», punto b)). Sin embargo en la tabla síntesis de la página 155 aportada sí consta suprimida esa subcategoría, que por otro lado parece congruente con la creación de la nueva categoría de equipamientos religiosos. Deberá corregirse.*
- 2. En cuanto a la nueva categoría del sistema de equipamientos «13 Religioso», se hace constar una subcategoría denominada «R1. Catedral», a la que la tabla síntesis de la página 156 le otorga el carácter de «sistema general». Como ya se ha comentado en otras ocasiones, los sistemas generales corresponden con bienes de titularidad pública (D.A. única del RUCyL), por lo que no parece adecuada la consideración de esta categoría dentro del nivel de sistema general, por lo que debería reflejarse como sistema local.»*

En la nueva documentación se observa que:

Respecto del punto 1., se suprime del texto modificado el mencionado apartado b) «*Centro de Culto (SC-U2)*», por lo que se subsana la cuestión indicada.

Respecto del punto 2, el nuevo documento propone:

*«— Se modifica el cuadro de tal manera que el nivel de Sistema General que figura en todas las clases de dotaciones y redes de servicios, pase a denominarse Sistema General/Dotación General Privada, con la excepción del «E-1 Servicios de la Administración Pública/Administración Corporativa», teniendo uno u otro nivel en función de la titularidad de la dotación o red de servicio.»*

En el informe técnico previo se entendía que la propuesta presentada no solo induce a confusión en la ordenación de las dotaciones urbanísticas, sino que contribuye a no delimitar claramente la identidad de los elementos incluidos en la tabla, que bien pueden ser sistemas generales, o bien dotaciones generales, que legislativamente no tienen nada que ver.

Por tanto, se consideraba que sería más adecuado considerar, dentro del sistema local de equipamientos religiosos, varias categorías distinguiendo el ámbito, y considerando uno propio «*general*» para la Catedral, que alterar todo el sistema de dotaciones generales y locales con el fin de permitir incluir el uso religioso de la Catedral dentro de la categoría de sistemas generales o similares.

El Pleno del Consejo, de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica, aceptó los argumentos municipales en el sentido que la denominación obedece a que se ha seguido lo previsto en la Ordenanza 14 del PGOU de Salamanca, que se ajusta a la distinción de sistemas generales y locales establecida en la Ley de Urbanismo; si bien a fin de evitar posibles confusiones terminológicas, debería incluirse en la tabla de usos la observación indicada anteriormente.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

**Aprobar definitivamente** la «*Modificación n.º 2.10: Modificación de artículos de los Títulos VI, VII y VIII de las Normas Urbanísticas*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, con la observación indicada en el Fundamento de Derecho IV que deberá incorporarse al documento aprobado provisionalmente.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa según el Art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 3/2001, de



3 de julio de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, que se interpondrá, conforme al Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de su publicación o notificación, de acuerdo con lo establecido en los Arts. 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, 2 de mayo de 2011.

*El Consejero,*  
Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA



**Excmo. Ayuntamiento de Salamanca**  
Urbanismo y Vivienda

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE **SALAMANCA**



## **MODIFICACIÓN Nº 2.10**

**Modificación de artículos de los Títulos  
VI, VII y VIII de las Normas  
urbanísticas.**

**Aprobación DEFINITIVA**  
Noviembre 2010

C/ Iscar Peyra 24-26 37002 SALAMANCA [www.aytosalamanca.es](http://www.aytosalamanca.es)



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

### **EQUIPO REDACTOR:**

Abarquero Espina, Paloma. Arquitecto. Directora Área de Licencias y Obras.

Abarquero Espina, Estrella. Arquitecto.

Andrés Holgado, Alfredo. Arquitecto. Gerente Patronato Mpal. Vivienda y Urbanismo.

Corcho Bragado, Eugenio. Arquitecto. Coordinador Gral. De Urbanismo y Vivienda.

Del Olmo Guarido, Carmen. Arquitecto.

Fraile García, José Alberto. Ingeniero Industrial.

García Conde Angoso, Manuel. Arquitecto. Jefe del Servicio de Licencias.

Lombardía Morcillo, Fernando. Arquitecto. Jefe del Servicio de Planeamiento.

Nieto Estella, M<sup>a</sup>. Eugenia. Arquitecto Técnico.

### **RESPONSABLE DEL EQUIPO REDACTOR:**

Corcho Bragado, Eugenio. Arquitecto. Coordinador Gral. De Urbanismo y Vivienda.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



## MODIFICACIÓN Nº 2.10

Modificación de artículos de los Títulos  
VI, VII y VIII de las Normas  
urbanísticas.

**DOCUMENTO Nº 1**

**MEMORIA VINCULANTE**

**Aprobación DEFINITIVA**  
Noviembre 2010



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
URBANISMO Y VIVIENDA

## INDICE:

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.....	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	1
3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN .....	2
4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL .....	3
5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE .....	4
6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA .....	4
7. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA VIGENTE .....	5
8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN .....	6
9. CONCLUSIÓN PROPUESTA .....	11
10. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....	36
11. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL .....	36
12. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL R.U.C. Y L. ....	37
13. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL R.U.C. Y L. ....	38
<b>Anejo de documentación gráfica modificada .....</b>	<b>39</b>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

## **1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.**

Se redacta la presente modificación nº 2.10 de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, por iniciativa pública del Excmo. Ayto. de Salamanca.

## **2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

La vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca fue aprobada definitivamente mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero. Posteriormente, se han tramitado:

- Modificación de la Delimitación del Sector SU-NC nº 43 “Santa Teresita del Niño Jesús nº 86”, por Orden FOM/626/2009, de 5 de Febrero.
- Modificación Puntual nº 1 denominada “Puerto Seco” aprobada definitivamente mediante Orden FOM/1270/2009, de 4 de mayo.
- Corrección de error material relativa a la exclusión de la parcela nº 56 del sector SU-NC 21 (14/7/2008).
- Corrección de error material relativa a alineación de parcelas sitas en la Avda. de Lasalle nº 121 a 135 (Orden FOM/1875/2009, de 21 de agosto).

Tras una vigencia de dos años desde la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, se redacta la presente Modificación Puntual nº 2.10 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la corrección en diversas partes del documento de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U, incluidos en sus Títulos “VI: Normas generales de la edificación”, “VII: Condiciones generales en función del uso”, y “VIII: Normas específicas en suelo urbano. Ordenanzas”; en relación con diversos aspectos que la práctica diaria ha desvelado como contradictorios o de difícil cumplimiento, tales como: criterios de medición de alturas, densidades, definición de naves nido y otras ordenanzas, etc..



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

### 3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante L.U.C. y L.), *“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”*. El art. 168 del R.U.C. y L., en la nueva redacción dada por el DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, *matiza más el concepto de “reconsideración de la ordenación general” al afirmar que se trata de “la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

Es claro que en el caso de la presente modificación nº 2.10, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará.

Del mismo modo, el art. 58 de la L.U.C. y L., y el art. 169 del R.U.C. y L. afirman que: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”*. Nos encontramos pues claramente en esta situación, ya que la modificación nº 2.10 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

puntual de aspectos concretos de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.

#### **4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL.**

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la L.U.C. y L. *“Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas sus revisiones y modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente”*, señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. De igual manera se expresa el art. 157.2 del R.U.C. y L.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación nº 2.10 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado 2 anterior como en el resto del presente documento, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la L.U.C. y L. (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto R.U.C. y L.) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No realiza ninguna observación, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
Urbanismo y Vivienda

- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

## **5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE.**

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 2.10 de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, tiene por objeto describir detalladamente y justificar la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3 del R.U.C. y L.

Por tanto, en los apartados siguientes, se describe detalladamente tanto la identificación y justificación de las determinaciones que se alteran, como la conveniencia de la modificación.

Como puede comprenderse fácilmente de la lectura y análisis de su contenido, y tal y como se indicaba anteriormente, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo, es claro que no posee influencia alguna ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente.

## **6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA.**

Se redacta el presente documento al objeto de modificar algunos artículos de los Títulos “VI: Normas generales de la edificación”, “VII: Condiciones generales en función del uso”, y “VIII: Normas específicas en suelo urbano. Ordenanzas”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión – Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, en los que, tras la lectura y aplicación diaria en los proyectos edificatorios presentados, se han detectado una serie de omisiones, así como diferentes interpretaciones, pretendiendo corregir las



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
Urbanismo y Vivienda

deficiencias observadas y evitar interpretaciones contrarias, facilitando el objetivo perseguido por las Normas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

## **7. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.**

La Revisión – Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca regula en las Normas Urbanísticas, tanto en las Normas Generales de la Edificación (Titulo VI) como en las Condiciones Generales en Función del Uso (Titulo VII), las prescripciones que se han de observar en la redacción de los proyectos de edificación.

Del mismo modo, en las Normas Específicas de suelo urbano (Ordenanzas) contempladas en el Título VIII, se regulan los parámetros urbanísticos según las diferentes calificaciones.

Es en estos Títulos donde se han observado las omisiones y discrepancias interpretativas a las que se hacía mención en el apartado anterior, y que se mencionarán pormenorizadamente en el siguiente apartado de justificación de la propuesta de modificación.

Al objeto de favorecer una mejor lectura y comprensión de las modificaciones propuestas en el texto del articulado normativo, en el apartado 5 “Conclusión-propuesta”, se incluye un texto comparado del vigente de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, y del modificado propuesto.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

## **8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.**

Dado lo detallado y puntual de las modificaciones propuestas, a continuación procederemos a detallar esquemáticamente el objetivo de las mismas:

### **NORMAS URBANÍSTICAS (TOMO I)**

#### **TITULO VI Normas Generales de la Edificación**

##### **CAPITULO 6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA**

###### **Sección Cuarta: Aprovechamiento sobre la parcela (art. 6.2.16).**

- Se añade en el cómputo: las marquesinas, las pasarelas y pasillos de circulación abiertos (cubiertos o no, último tramo de escalera y trasteros de viviendas unifamiliares).
- Se aclara si las referencias a m<sup>2</sup> son superficies útiles o construidas (instalaciones, tendederos, trasteros).
- Se acompañan esquemas para mejor comprensión del cómputo de balcones y tendederos y se añaden las referencias al articulado de vuelos.
- Se matizan ciertos aspectos de las condiciones de los trasteros a efectos de cómputo de edificabilidad, definiendo el caso no previsto de viviendas unifamiliares.
- En cuanto a los portales, se matiza que la superficie no computable de 18 m<sup>2</sup> es por cada portal.

##### **CAPITULO 6.3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

- Se introduce ámbito de aplicación.
- Se definen soportales, pasajes y plantas bajas porticadas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.

- Se diferencia entre altura en número de plantas (subsección 1ª) y distancia vertical (subsección 2ª).
- Se establece la forma de medición en naves y peraltes de planta bajo cubierta.
- Se acompañan esquemas explicativos de la medición.
- Se limita la altura de bloque abierto en caso de grandes diferencias de rasante.
- Se introduce la forma de medición de edificaciones en hilera y naves nido.
- Se realizan nuevas definiciones de tipos de planta, creando una subsección segunda, como planta enteramente subterránea o espacios a doble altura. También se aclara la medición de la altura máxima de semisótano.

Sección Segunda: De las construcciones sobre la altura de cornisa.

- Se introducen pequeñas aclaraciones sobre las construcciones de remates de caja de escalera y casetón del ascensor y ático retranqueado.
- Se establecen condiciones de iluminación y ventilación de la planta bajo cubierta.

Sección Tercera: De los entrantes y salientes (vuelos).

- Se prohíbe expresamente su acristalamiento e incorporación de elementos decorativos.
- Se aclara la medición de los vuelos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

## CAPITULO 6.4. ASPECTOS FUNCIONALES Y ESTÉTICOS DE LA EDIFICACIÓN

### Sección Primera: Condiciones de calidad e higiene.

- Art. 6.4.9.b): Se limitan y establecen condiciones de los patios abiertos con el fin de mantener la alineación en relación con el artículo 6.2.9 y 8.2.6..

### Sección Sexta: Condiciones estéticas en zonas no incluidas en el Ámbito del Conjunto Histórico.

- Se define un nuevo artículo 6.34.bis que establece la aplicación subsidiaria de la Sección Quinta para los edificios catalogados no incluidos en el ámbito del conjunto histórico, con excepción hecha al entorno y edificaciones colindantes.

## TITULO VII Condiciones Generales en Función del Uso

### **CAPITULO 7.2. USO RESIDENCIAL.**

#### Sección Segunda: Condiciones generales de las viviendas.

- En el art. 7.2.6. se añaden las dimensiones y características del tendedero.

#### Sección Cuarta: Condiciones internas de las viviendas.

- Se modifica el art. 7.2.15, al objeto de contemplar la problemática que actualmente se están produciendo en las cocinas de las viviendas, al darse situaciones en las que es de difícil o imposible cumplimiento de la altura mínima de 2,40 m. debido a la existencia de instalaciones de mayor diámetro, y al ajuste de la edificación a la altura máxima permitida. Al igual que en el resto de piezas habitables, en las cocinas puede complicarse aún más la situación con los nuevos requerimientos técnicos. Por estos motivos, se propone asimilar la limitación de altura

Página 8



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

mínima de las cocinas con la de los cuartos de aseo, pasando por lo tanto a 2,20 m.

#### CAPITULO 7.6. USO DOTACIONAL

Se crea un nuevo artículo 7.6.1. bis “Dotación de aparcamiento”, que contempla la dotación mínima de plazas de aparcamiento exigibles a los usos dotacionales en función de la superficie construida dedicada a dicho uso, salvando de esta manera la falta de dicha exigencia en la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.

En cuanto al cuadro de clases de dotaciones del artículo 7.6.2 “Clasificación según su titularidad y ámbito”:

- Se incluye (EL-4) Parque agrícola ya definido en la Ordenanza 19ª.
- Se añaden las siguientes categorías: del uso deportivo (D-U4) club deportivo, del uso religioso (R-1) Catedral (R-U1) convento, iglesia, (R-U2) Centro de culto, parroquia y, del uso de servicios, Mantenimiento y limpieza/ Punto limpio.
- Se incorpora el cuadro de compatibilidad entre usos dotacionales según las ordenanzas 12ª a 20ª (borde derecho), y entre usos no dotacionales (borde inferior).
- Se modifica el cuadro de tal manera que el nivel de Sistema General que figura en todas las clases de dotaciones y redes de servicios, pase a denominarse Sistema General / Dotación General Privada, con la excepción del “E-1 Servicios de la Administración Pública/Administración Corporativa”, teniendo uno u otro nivel en función de la titularidad de la dotación o red de servicio.

Se suprime el apartado correspondiente a la subcategoría del sistema local de equipamientos socioculturales “SC-U2. Centro de Culto” (Artículo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

7.6.4. “Categoría del equipamiento”, Apartado 4, epígrafe Sistemas Locales, Subepígrafe “Ámbitos de Unidad Integrada”, punto b)).

### **NORMAS URBANÍSTICAS (TOMO II)**

#### **CAP. 8.4 ORDENANZA 3ª de EDIFICACIÓN CONSOLIDADA**

##### **Art. 8.4.4 Condiciones volumétricas y de densidad máxima de población.**

Se corrige un error material detectado en los casos de zonas que se han obtenido por desarrollos de planeamientos y que no se habían definido rangos de calle. Ello provocaba que no hubiera referencia para el cálculo de la densidad máxima de población al comparar la existente con la obtenida por el procedimiento de cálculo a que se refiere el art. 8.3.9.b).

Por ello, se propone añadir al 2º párrafo del art. 8.4.4., que no procede la comparación referida, en los casos en que no estén definidos los rangos de calle, haciendo coincidir la densidad máxima con la existente.

#### **CAP. 8.5 ORDENANZA 4ª EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO**

##### **Art. 8.5.9 Altura de la edificación y nº máximo de plantas.**

Se corrige un error material (se mencionaba el Art.28 cuando debía ser el art. 6.3.10).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

## CAP. 8.12 ORDENANZA 11ª DE INDUSTRIA URBANA

### Art. 8.12.2 Tipología

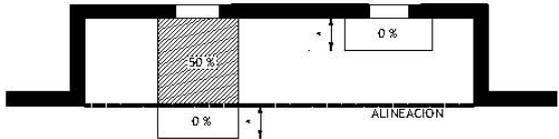
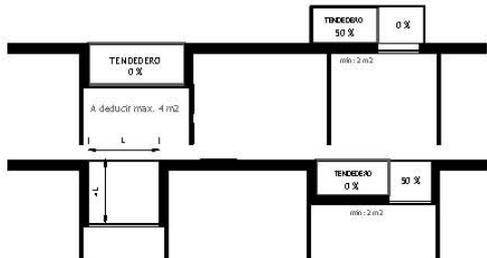
Se define la tipología de naves-nido, que se incluye en el art. 8.12.2., pasando a este artículo las condiciones de nave nido que figuraban en el art. 8.12.10 “Condiciones de transformación”, que se elimina.

## 9. CONCLUSIÓN - PROPUESTA.

A la vista de lo expuesto anteriormente, además de esquemas gráficos explicativos que se incluyen, y al objeto de facilitar una mejor comprensión y lectura, a continuación se incluyen el texto a doble columna en el que se refleja a la izquierda el incluido en la Revisión – Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, y a la derecha la modificación propuesta en este documento:

CAP 6.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA.	
<b>Sección Cuarta: APROVECHAMIENTO SOBRE LA PARCELA.</b> <b>Art. 6.2.15 Condiciones de edificabilidad.</b> Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la intensidad de uso o usos autorizados de una determinada parcela. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes. <b>Art. 6.2.16 Superficie construida computable por planta.</b> Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías siguientes: <b>1.</b> Los soportales; los pasajes, con una anchura mínima de 3,00m., de acceso a espacios libres o peatonales de uso colectivo, tanto públicos como privados; en edificación aislada o en bloque abierto, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas; en edificación industrial los porches abiertos. <b>2.</b> Los grandes conductos de ventilación, evacuación de humos, o alojamiento de instalaciones, con dimensiones superiores a 0,50 m2. <b>3.</b> Los huecos de aparatos elevadores. <b>4.</b> En edificación colectiva, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse.	<b>Sección Cuarta: APROVECHAMIENTO SOBRE LA PARCELA.</b> <b>Art. 6.2.15 Condiciones de edificabilidad.</b> Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la intensidad de uso o usos autorizados de una determinada parcela. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes. <b>Art. 6.2.16 Superficie construida computable por planta.</b> Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías siguientes: <b>1.</b> Los soportales; los pasajes, con una anchura mínima de 3,00m., de acceso a espacios libres o peatonales de uso colectivo, tanto públicos como privados; en edificación aislada o en bloque abierto, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas; en edificación industrial los porches abiertos. Las pasarelas y corredores de circulación abiertos (cubiertos o no) computan al 50%. <b>2.</b> Los grandes conductos de ventilación, evacuación de humos, o alojamiento de instalaciones, con dimensiones interiores superiores a 0,50 m2. <b>3.</b> Los huecos de aparatos elevadores y último tramo de escalera <b>4.</b> En edificación colectiva, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse.

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
**Urbanismo y Vivienda**

<p>En edificación de vivienda unifamiliar los locales de instalaciones si están situados en sótano o semisótano o estando situados en planta baja, con una superficie máxima de 6 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>5.</b> Los locales destinados a alojar Centros de transformación, exigidos por las compañías suministradoras.</p> <p><b>6.</b> Las superficies edificadas en la planta bajo cubierta, siempre que su altura libre sea igual o inferior a 1,50 mts.</p> <p><b>7.</b> Los cuerpos salientes y entrantes, tanto los recayentes a la vía pública o espacio público, como al interior de la parcela, en las condiciones siguientes:</p> <p>a) Los cuerpos salientes totalmente abiertos, no computarán edificabilidad, siempre que la suma de los anchos de todos los salientes, no exceda de la mitad de la longitud de la fachada (sin contabilizar, en su caso, los cuerpos salientes cerrados). Los excesos sobre dicha cantidad computarán al 50%.</p> <p>b) Los cuerpos salientes que estén limitados por uno o por los dos laterales, contabilizarán al 50%.</p> <p>c) Las terrazas entrantes computarán al 50%.</p> <p>d) Los cuerpos salientes cerrados computarán al 100%.</p> <p>e) No computarán los primeros cuatro metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero (que deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público) en cada vivienda, siempre y cuando no estén integrados en balcones o balconadas, es decir en situación de terraza entrante.</p>	<p>En edificación de vivienda unifamiliar los locales de instalaciones que están situados en sótano o semisótano si están debidamente justificados, o estando situados en planta baja con una superficie construida máxima de 6 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>5.</b> Los locales destinados a alojar Centros de transformación, exigidos por las compañías suministradoras.</p> <p><b>6.</b> Las superficies edificadas en la planta bajo cubierta, siempre que su altura libre sea igual o inferior a 1,50 mts.</p> <p><b>7.</b> Los cuerpos salientes y entrantes, tanto los recayentes a la vía pública o espacio público, como al interior de la parcela, en las condiciones siguientes:</p> <p>a) Los cuerpos salientes totalmente abiertos, no computarán edificabilidad, siempre que la suma de los anchos de todos los salientes, no exceda de la mitad de la longitud de la fachada (sin contabilizar, en su caso, los cuerpos salientes cerrados) y del vuelo máximo establecido en el Art. 6.3.11.b. Los excesos sobre dichas cantidades computarán al 50%.</p>  <p>b) Los cuerpos salientes que estén limitados por uno o por los dos laterales, contabilizarán al 50%.</p> <p>c) Las terrazas entrantes computarán al 50%.</p> <p>d) Los cuerpos salientes cerrados computarán al 100%.</p> <p>e) No computarán los primeros cuatro metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero (que deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público) en cada vivienda, siempre y cuando no estén integrados en balcones o balconadas, es decir en situación de terraza entrante (Art. 6.3.12).</p> <p>En el caso de que estén integrados en balcones o balconadas computará al 50% con las condiciones establecidas en el Art. 7.2.6.</p> 
--	---



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
**Urbanismo y Vivienda**

<p><b>8.</b> Los trasteros que cumplan las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Que estén situados en plantas bajo rasante.</li><li>b) Que el acceso a los trasteros se resuelva única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.</li><li>c) El número máximo de trasteros será de uno por vivienda.</li><li>d) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis metros cuadrados.</li><li>e) La superficie construida del conjunto de los trasteros mas la zona de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 m<sup>2</sup>x n° de trasteros admisibles.</li><li>f) Cada trastero se considerará como vinculado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto del otorgamiento de la licencia de obras. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad.</li><li>g) Los trasteros de comunidades de propietarios que cumplan las condiciones a) y b) y que no excedan de 18 m<sup>2</sup> construidos.</li></ul> <p><b>9.</b> Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento (salvo determinación contraria establecida en normas particulares) en las situaciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) En plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública.</li><li>b) En planta baja, en las situaciones siguientes:<ul style="list-style-type: none"><li>- Si están incluidos en la zona señalada en la zona de afección del plano adjunto, cuando por la configuración de la parcela no sea posible inscribir un rectángulo de 12x20 mts y siempre que la totalidad de la planta baja se destine, salvo escaleras, ascensores y sus accesos correspondientes e instalaciones indispensables, a garaje-aparcamiento.</li><li>- Si la parcela no este situada en la zona señalada en el plano adjunto.</li><li>- En cualquier localización, en tipología de vivienda unifamiliar con un límite máximo de 40 metros cuadrados útiles 40 m<sup>2</sup>.</li></ul></li><li>c) En parcelas que no estén situadas en la zona de afección en planta baja y de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial. En todo caso no se superará la altura máxima en metros ni el número de plantas máximas.</li><li>d) En parcelas situadas en la zona de afección, en planta baja y de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando por la configuración de la parcela no sea posible inscribir un rectángulo de 12x20mts. En todo caso no se superará la altura máxima permitida en metros ni el número de plantas máximo.</li></ul> <p><b>10.</b> Los portales en planta baja, de los edificios residenciales, no computarán en la superficie construida que exceda de 18,00m<sup>2</sup>, siempre que fomen parte del espacio de acceso común hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.</p> <p><b>11.</b> Las plantas inferiores a la baja, en el caso de parcelas calificadas como Sistema General o Local de Equipamiento o Dotación General Privada</p>	<p>f) No computarán las marquesinas totalmente abiertas o cerradas por un lateral.</p> <p><b>9.</b> Los trasteros que cumplan las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Que estén situados en plantas bajo rasante.</li><li>b) Que estén concentrados y el acceso a los trasteros se resuelva única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.</li><li>c) El número máximo de trasteros será de uno por vivienda.</li><li>d) La superficie útil de cada trastero será como máximo de cinco metros cuadrados.</li><li>e) La superficie construida del conjunto de los trasteros mas la zona de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 m<sup>2</sup>x n° de trasteros admisibles.</li><li>f) Cada trastero se considerará como vinculado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto del otorgamiento de la licencia de obras. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad.</li><li>g) Los trasteros de comunidades de propietarios que cumplan las condiciones a) y b) y que no excedan de 18 m<sup>2</sup> construidos.</li><li>h) Los trasteros de viviendas unifamiliares situados en planta bajo rasante con una superficie útil máxima de seis metros.</li></ul> <p><b>9.</b> Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento (salvo determinación contraria establecida en normas particulares) en las situaciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) En plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública.</li><li>b) En planta baja, en las situaciones siguientes:<ul style="list-style-type: none"><li>- Si están incluidos en la zona señalada en la zona de afección del plano adjunto, cuando por la configuración de la parcela no sea posible inscribir un rectángulo de 12x20 mts y siempre que la totalidad de la planta baja se destine, salvo escaleras, ascensores y sus accesos correspondientes e instalaciones indispensables, a garaje-aparcamiento.</li><li>- Si la parcela no este situada en la zona señalada en el plano adjunto.</li><li>- En cualquier localización, en tipología de vivienda unifamiliar con un límite máximo de 40 metros cuadrados útiles 40 m<sup>2</sup>.</li></ul></li><li>c) En parcelas que no estén situadas en la zona de afección en planta baja y de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial. En todo caso no se superará la altura máxima en metros ni el número de plantas máximas.</li><li>d) En parcelas situadas en la zona de afección, en planta baja y de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando por la configuración de la parcela no sea posible inscribir un rectángulo de 12x20mts. En todo caso no se superará la altura máxima permitida en metros ni el número de plantas máximo.</li></ul> <p><b>10.</b> Los portales en planta baja, de los edificios residenciales, no computarán en la superficie construida que exceda de 18,00m<sup>2</sup>/portal, siempre que fomen parte del espacio de acceso común hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.</p> <p><b>11.</b> Las plantas inferiores a la baja, en el caso de parcelas calificadas como Sistema General o Local de Equipamiento o Dotación General Privada.</p>
---	---

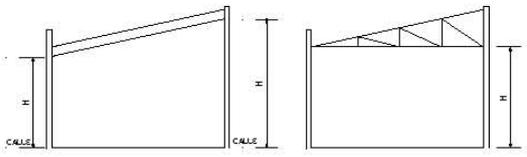
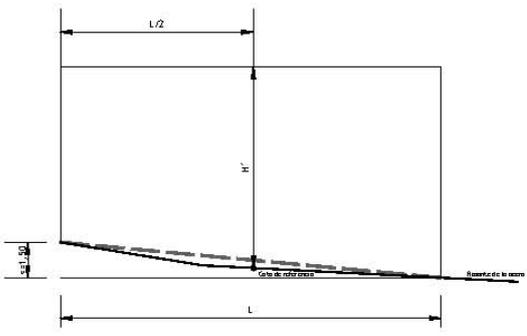


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

CAP 6.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	
	<p>Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración</p>
	<p><b>Art. 6.3.0 Definiciones</b></p> <p><b>a) Soportales.</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Se denominan soportales los espacios resultantes del retranqueo de las plantas bajas de los edificios sobre la alineación oficial, avanzando de nuevo a esta alineación las plantas superiores de piso.</li><li>2. Su disposición vendrá obligada cuando así figure en los planos correspondientes de este Plan General. Podrán disponerse en otros casos siempre que lo sea por frentes de manzana completas, y cumplan las demás condiciones que para los mismos se establecen en este artículo.</li><li>3. Serán de uso público los que se dispongan sobre la alineación exterior y de uso comunitario los que se dispongan sobre las interiores, aunque bajo ellos se dispongan sótanos de dominio privado, debiendo figurar tal carácter en todos los documentos públicos e inscripciones registrales correspondientes.</li><li>4. Dispondrán de un ancho mínimo de 3 m y su altura libre será la correspondiente a la planta baja del edificio en la que se emplacen. Deberá garantizarse la continuidad de plano entre su pavimento y el de la acera o espacio público al que den frente.</li></ol> <p><b>b) Pasajes</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Se denominan pasajes las porciones de plantas bajas no ocupadas por la edificación que atraviesan transversalmente la edificación totalmente, teniendo acceso desde el vial público o espacio comunitario por ambos extremos.</li><li>2. Serán de uso público o comunitario aunque bajo ellos se dispongan sótanos de dominio privado, debiendo figurar tal carácter en todos los documentos públicos e inscripciones registrales correspondientes.</li><li>3. Dispondrán de un ancho mínimo de 3 metros.</li></ol> <p><b>c) Plantas bajas diáfanas.</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Se denominan plantas bajas diáfanas o porticadas cuando se dejen plantas completas sin cerramiento perimetral opaco, ocupadas tan solo por los elementos estructurales y espacios comunes de la edificación, todo ello de conformidad con la ordenanza que les pudiera afectar.</li><li>2. Bajo ella podrán disponerse sótanos.</li></ol>
<p><b>Sección Primera: DE LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO Y SUS PLANTAS.</b></p> <p><b>Art. 6.3.1 Medición de alturas.</b> Se efectuará por número de plantas y por distancia vertical en metros desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta, excluida la planta bajo cubierta o ático.</p>	<p><b>Sección Primera: DE LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO Y SUS PLANTAS.</b> Se efectuará por número de plantas y por distancia vertical en metros.</p> <p><b>Subsección 1ª: MEDICIÓN DE ALTURA (m)</b></p> <p><b>Art. 6.3.1 Altura en unidades métricas</b> La altura del edificio se efectuará por distancia vertical en metros desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta, excluida la planta bajo cubierta o ático. Se exceptúan: - Peraltas de planta bajo cubierta según esquema Art. 6.3.9 - Naves que se efectuará por distancia vertical en metros desde</p>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

<p>Art. 6.3.2 <b>Cota de referencia.</b> Es la cota establecida en el terreno, según se determina a continuación que sirve de origen para la medición de alturas. Los criterios para el establecimiento de la cota de referencia son los siguientes:</p> <p><b>1. Edificios en los que la línea de edificación coincide con la alineación exterior.</b></p> <p>a) <i>Edificios con fachada a una sola calle.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Si la rasante de la calle, tomada en la cota de la acera, es tal que la diferencia de nivel entre los puntos extremos de la edificación es igual o menor de 1,50mts, la cota de referencia se establecerá en el punto de la línea de fachada de cota media en relación con las cotas más extremas.</li><li>- Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50mts, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50mts, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior. No obstante, se permitirá continuar con altura superior a 1,50 siempre que la fachada restante sea inferior a 3,00m.</li></ul>	<p>la cota de referencia hasta la línea de encuentro del arranque de la cubierta con la fachada.</p>  <p>Art. 6.3.2 <b>Cota de referencia.</b> Es la cota establecida en el terreno, según se determina a continuación que sirve de origen para la medición de alturas. Los criterios para el establecimiento de la cota de referencia son los siguientes:</p> <p><b>1. Edificios en los que la línea de edificación coincide con la alineación exterior.</b></p> <p>a) <i>Edificios con fachada a una sola calle.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La altura se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de referencia la rasante de la acera en dicho punto.</li></ul>  <ul style="list-style-type: none"><li>- En calles en pendiente se dividirá la fachada en tramos de forma que la diferencia entre cualquiera de sus cotas asimétricas sea igual o inferior a 1,50mts, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior.</li></ul>
--	---

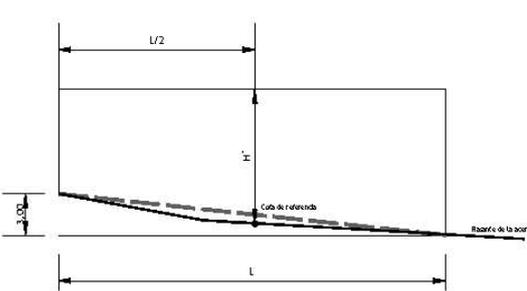
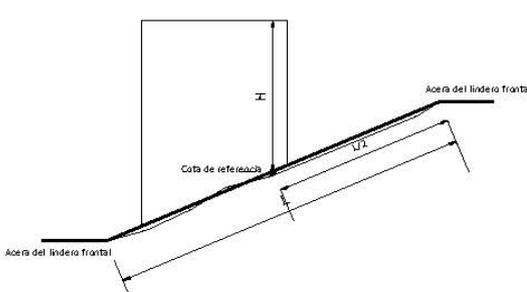


**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
Urbanismo y Vivienda

<p>b) <i>Edificios con fachada a dos o más calles formando esquina o chaflán.</i> Las alturas máximas se determinarán en cada fachada aplicando los criterios señalados en los apartados anteriores. En las esquinas se tomará la altura (en plantas) de mayor número de plantas en una profundidad igual al ancho de la calle a la que vuelve, con un máximo en todo caso de 12mts. En el caso de que la longitud de la fachada restante al aplicar la regla anterior fuera inferior o igual a seis metros, se podrá incorporar a la altura dominante.</p> <p>c) <i>Edificios con frente a dos o más calles que no formen ni esquina ni chaflán.</i> Se regulará la medición y fijación de alturas en cada frente como si se tratara de edificios independientes. Estas alturas solo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.</p> <p><b>2. En edificación aislada o de bloque abierto.</b></p> <p>a) <i>En parcelas con un solo lindero frontal.</i> Será la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.</p>	<p>La aplicación de estas reglas no provocará que se sobrepase, en ningún punto de la fachada, la altura máxima en 1 metro.</p> <p>b) <i>Edificios con fachada a dos o más calles formando esquina o chaflán.</i> Las alturas máximas se determinarán en cada fachada aplicando los criterios señalados en los apartados anteriores.</p> <p>c) <i>Edificios con frente a dos o más calles que no formen ni esquina ni chaflán.</i> Se regulará la medición y fijación de alturas en cada frente como si se tratara de edificios independientes. Estas alturas solo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela (*) * A excepción del núcleo de comunicaciones (escalera y ascensor)</p> <p><b>2. En edificación aislada o bloque abierto</b> Se medirá en cada edificio dispuesto dentro de la parcela</p> <p>a) <i>En parcelas con un solo lindero frontal.</i> Si la rasante acera es tal que la diferencia de nivel entre los puntos extremos enfrentados a la edificación es igual o menor de 3,00 mts, la cota de referencia será la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal. Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 3,00 mts, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior,</p>
---	--



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
Urbanismo y Vivienda

<p>b) <i>En parcelas de esquina.</i> La cota de referencia se establecerá en el punto medio de la rasante de la acera de mayor longitud.</p> <p>c) <i>En parcelas con linderos frontales a calles opuestas.</i> La cota de referencia se situara en el punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales. No obstante esta regla podrá ser aplicada en función de la posición del edificio o edificios en la parcela, y de la configuración de la superficie reglada apoyada en los perfiles longitudinales de los linderos frontales.</p>	  <p>b) <i>En parcelas de esquina.</i> La cota de referencia se establecerá en el punto medio de la rasante de la acera de mayor longitud.</p> <p>c) <i>En parcelas con linderos frontales a calles opuestas.</i> La cota de referencia se situara en el punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales. No obstante esta regla podrá ser aplicada en función de la posición del edificio o edificios en la parcela, y de la configuración de la superficie reglada apoyada en los perfiles longitudinales de los linderos frontales.</p> 
---	--

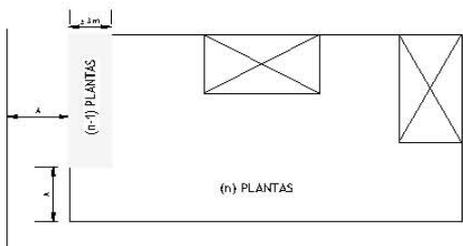
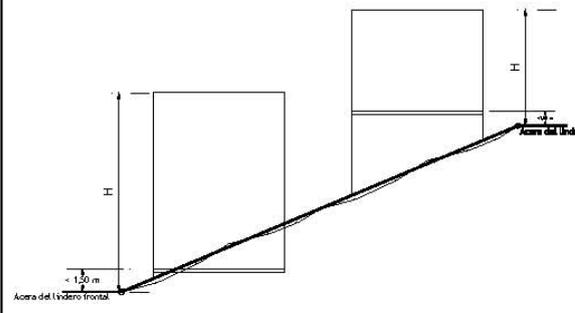


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

<p>Art. 6.3.3 <b>Altura de piso.</b> Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.</p> <p>Art. 6.3.4 <b>Altura libre de piso.</b> Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiese.</p> <p>La altura libre mínima, para piezas habitables, será de 2,50 mts, salvo prescripción en contra establecida en normas específicas por uso.</p>	<p><b>3 Edificación agrupada en hilera o adosada.</b></p> <p>a) <i>Edificios con fachada a una sola calle.</i> - Si la rasante de la calle, tomada en la cota de la acera, es tal que la diferencia de nivel entre los puntos extremos de la edificación es igual o menor de 1,50mts, la cota de referencia se establecerá en el punto de la acera de cota media en relación con las cotas más extremas</p> <p>- Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50mts, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50mts, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior.</p> <p>b) <i>En parcelas de esquina.</i> La cota de referencia se establecerá en la acera de mayor longitud.</p> <p>c) <i>Edificios con frente a dos o más calles que no formen ni esquina ni chaflán.</i> Se regulará la medición y fijación de alturas en cada frente como si se tratara de edificios independientes.</p> <p><b>4. Naves- Nido</b> La cota de referencia se establecerá en el punto de la línea de fachada de cota media en relación con las aceras de las calles interiores.</p> <p>Art. 6.3.3 <b>Altura de piso.</b> Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas. Se encuentran reguladas en cada ordenanza. Se podrá superar al altura máxima de piso en las condiciones fijadas en el Art. 6.3.10</p> <p>Art. 6.3.4 <b>Altura libre de piso.</b> Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiese.</p> <p>La altura libre mínima, para piezas habitables, será de 2,50 mts, salvo prescripción en contra establecida en normas específicas por uso.</p>
--	---

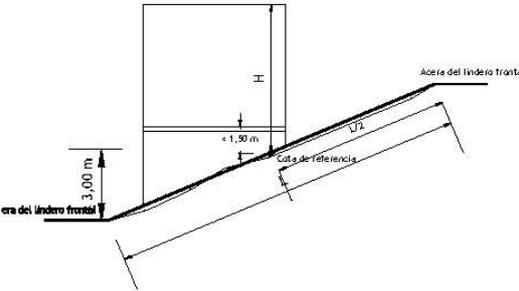


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

<p><b>Art. 6.3.5 Planta baja.</b> Es aquella cuyos niveles de suelo terminado se encuentran situados en las siguientes posiciones: a) En edificación entre medianeras, entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más/menos 1,50 m de la misma. b) En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada; aquella situada entre más/menos 1,50 mts. respecto de su cota de referencia.</p>	<p><b>SUBSECCIÓN 2ª: MEDICIÓN DEL NÚMERO DE PLANTAS</b></p> <p><b>Art.6.3.4. bis Número de plantas.</b></p> <p>Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida la planta baja.</p> <p>En las esquinas se tomará la altura de mayor número de plantas en una profundidad igual al ancho de la calle a la que vuelve, con un máximo en todo caso de 12mts. En el caso de que la longitud de la fachada restante al aplicar la regla anterior fuera inferior o igual a seis metros, se podrá incorporar a la altura dominante.</p>  <p><b>PLANTA</b></p> <p>El Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:</p> <p><b>Art. 6.3.5 Planta baja.</b> Es aquella cuya parte superior del forjado de techo se encuentra situada en las siguientes posiciones: a) En edificación entre medianeras y edificación en hilera o adosada, entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más/menos 1,50 m de la misma. b) En edificación aislada o bloque aislado aquella situada entre más/menos 1,50 mts. respecto de su cota de referencia.</p> 
--	--

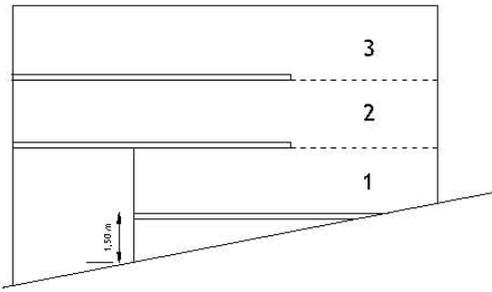


**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
Urbanismo y Vivienda

<p><b>Art. 6.3.6 Plantas inferiores a la baja.</b> Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. El número máximo de plantas autorizadas por debajo de la baja será:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En el ámbito definido por esta Revisión- Adaptación del PGOU para el Conjunto Histórico será de cuatro con una profundidad máxima de doce metros.</li><li>- En el resto de los solares edificables, de suelo urbano o urbanizables no existirá limitación de número de plantas y profundidad máxima.</li><li>- En cualquiera de ambos casos, se estará a las limitaciones impuestas por exigencias o limitaciones de la normativa sectorial correspondiente (Patrimonio, etc..)</li></ul> <p>Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.</p> <p><b>Art. 6.3.7 Cómputo de planta bajo rasante.</b> Toda zona correspondiente a plantas inferiores a la baja, cuya parte superior del forjado de techo se encuentre a una distancia mayor de 1,50 mts respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación (acera perimetral en edificación aislada o de bloque abierto) se considerará a todos los efectos planta sobre rasante.</p> <p><b>Art. 6.3.8 Planta de piso.</b> Es aquella que está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.</p>	 <p>En ningún caso no se podrá incrementar en más de una planta la altura máxima establecida, medida en cualquiera de sus fachadas.</p> <p>c) Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle.</p> <p><b>Art. 6.3.6 Plantas inferiores a la baja.</b> Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. El número máximo de plantas autorizadas por debajo de la baja será:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En el ámbito definido por esta Revisión- Adaptación del PGOU para el Conjunto Histórico será de cuatro con una profundidad máxima de doce metros.</li><li>- En el resto de los solares edificables, de suelo urbano o urbanizables no existirá limitación de número de plantas y profundidad máxima.</li><li>- En cualquiera de ambos casos, se estará a las limitaciones impuestas por exigencias o limitaciones de la normativa sectorial correspondiente (Patrimonio, etc..)</li></ul> <p>Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.</p> <p><b>Art. 6.3.8 Planta de piso.</b> Es aquella que está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.</p> <p><b>Art. 6.3.8.bis. Planta enteramente subterránea:</b> Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.</p>
---	---



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

	<p><b>Art.6.3.8.tercer. Espacios a doble altura:</b></p> <p>Es aquella configuración arquitectónica en la que se crea un espacio vertical al que recaen dos o más plantas de piso. A efectos de la medición de la altura en número de plantas, el espacio a doble altura será equivalente al número de ellas que recaen a dicho espacio (excepto en portales de edificios de viviendas o zaguanes de acceso a garaje con fondo de 4,50 m)</p> 
<p><b>Sección segunda: DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA DE CORNISA.</b></p> <p><b>Art. 6.3.9 Construcciones por encima del último forjado.</b></p> <p>a) Las vertientes de la cubierta, estarán formadas por planos de pendiente uniforme hasta la cumbre y con un máximo de 30º, trazados desde la cara superior del forjado o bien de la cornisa o aleros en prolongación del forjado de la última planta. La cumbra no se elevará más de cuatro metros en relación con la cara superior del último forjado. En el caso de edificios de 12 o menos metros de fondo edificable, y a fin de hacer viable el aprovechamiento bajo cubierta, se permitirá peraltar en el plano de la alineación oficial un máximo de 0,50 m entre la cara superior del último forjado horizontal y la cara superior de la cornisa, siempre que se cumpla la altura máxima establecida.</p> <p>b) Los petos o barandillas de terrazas de cubierta plana no superarán la altura de 1,00 metro, medido desde el nivel de pavimento terminado, pudiendo llegar a 1,25 metros en soluciones permeables de tipo metálico.</p> <p>c) Los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensor, depósitos y otras instalaciones, no podrán sobrepasar una altura de 3,85mts. con relación al último forjado y estarán rematados de la alineación oficial un mínimo de 3,85mts.</p> <p>En aquellos casos en que la dimensión y la forma de la parcela edificable permita resolver el programa interno del edificio sin necesidad de patios de ventilación y/o iluminación, no será exigible la última condición de retranqueo con relación a la alineación oficial.</p> <p>Igualmente en soluciones de cubierta plana, no será exigible la condición de retranqueo con relación a la alineación oficial, siempre que el casetón no supere la altura de 1,10m, correspondiente al peto de la terraza.</p>	<p><b>Sección segunda: DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA DE CORNISA.</b></p> <p>En los edificios catalogados será de aplicación el artículo 8.8.17</p> <p><b>Art. 6.3.9 Construcciones por encima del último forjado.</b></p> <p>a) Las vertientes de la cubierta, estarán formadas por planos de pendiente uniforme hasta la cumbre y con un máximo de 30º, trazados desde la cara superior del forjado o bien de la cornisa o aleros en prolongación del forjado de la última planta. La cumbra no se elevará más de cuatro metros en relación con la cara superior del último forjado. En el caso de edificios de 12 o menos metros de fondo edificable, y a fin de hacer viable el aprovechamiento bajo cubierta, se permitirá peraltar en el plano de la alineación oficial un máximo de 0,50 m entre la cara superior del último forjado horizontal y la cara superior de la cornisa, siempre que se cumpla la altura máxima establecida.</p> <p>b) Los petos o barandillas de terrazas de cubierta plana no superarán la altura de 1,00 metro, medido desde el nivel de pavimento terminado, pudiendo llegar a 1,25 metros en soluciones permeables de tipo metálico.</p> <p>c) Los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensor, depósitos y otras instalaciones, no podrán sobrepasar una altura de 3,85mts. con relación al último forjado y estarán rematados de la alineación oficial un mínimo de 3,85mts.</p> <p>En aquellos casos en que la dimensión y la forma de la parcela edificable permita resolver el programa interno del edificio sin necesidad de patios de ventilación y/o iluminación, no será exigible la última condición de retranqueo con relación a la alineación oficial, para remates de cajas de escalera y casetón de ascensor.</p> <p>Igualmente en soluciones de cubierta plana, no será exigible la condición de retranqueo con relación a la alineación oficial, siempre que el casetón no supere la altura de 1,10m, correspondiente al peto de la terraza.</p>



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
**Urbanismo y Vivienda**

<p>d) Se establece la posibilidad de proyectar la construcción de torreones en edificios en esquina u otros lugares significativos del volumen de la edificación, sobre la altura máxima computando su edificabilidad y cumpliendo las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que sitúa, será inferior o igual a 4,00 mts.</li><li>2. Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a 4,00 m.</li><li>3. Su altura será como máximo de 4,00 m. Justificadamente, por razones de composición, podrán modificarse las dimensiones señaladas en los apartados anteriores.</li><li>4. Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de 3,00 m.</li><li>5. La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúan, será inferior o igual a un cuarto de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a 3 m. de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.</li><li>6. Las condiciones anteriores serán aplicables independientes a cada una de las fachadas que se sitúe el torreón.</li></ol> <p><b>Art. 6.3.10 Ático.</b> Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento, ni incorporar elementos estructurales o decorativos.</p> <p>La fachada del ático se retranqueará de la alineación oficial o exterior un mínimo de tres metros 3,00 m. Su altura de piso no será superior a tres metros. El peto del ático no podrá sobresalir de la alineación oficial o exterior, excepto en el caso de que el edificio cuente mayoritariamente con cuerpos salientes cerrados.</p> <p><b>Sección tercera: DE LOS ENTRANTES Y SALIENTES (VUELOS).</b> <b>Art. 6.3.11 Cuerpos salientes.</b> Se entiende por cuerpos salientes o vuelos, aquellas partes de la edificación que sobresalen del plano de las fachadas. Los cuerpos salientes pueden ser abiertos o cerrados. Los cuerpos salientes abiertos pueden adoptar la forma de balcón, cuyo vuelo es totalmente abierto y sirve a un solo vano, balconada o balcón corrido que sirve a más de un vano y terrazas, que pueden estar cerradas por uno o por los dos</p>	<p>d) La iluminación y ventilación de la planta bajo cubierta se resolverá:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ventanas tipo velux, cuyo acristalamiento se sitúen en el mismo plano que el faldón de cubierta.</li><li>• Terrazas practicadas a los faldones de cubierta con las siguientes características:<ul style="list-style-type: none"><li>* Cubrirán un máximo del 40% de cada faldón de cubierta.</li><li>* Se retranquearán de la alineación o del vuelo, en el caso de que el edificio cuente mayoritariamente con cuerpos salientes cerrados, un mínimo de 1,80 m.</li><li>* Anchura máxima de cada terraza será de 6,00m, estando separadas entre sí por un mínimo de 2,00 m</li></ul></li></ul> <p>e) Se establece la posibilidad de proyectar la construcción de torreones en edificios en esquina u otros lugares significativos del volumen de la edificación, sobre la altura máxima computando su edificabilidad y cumpliendo las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que sitúa, será inferior o igual a 4,00 mts.</li><li>2. Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a 4,00 m.</li><li>3. Su altura será como máximo de 4,00 m. Justificadamente, por razones de composición, podrán modificarse las dimensiones señaladas en los apartados anteriores.</li><li>4. Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de 3,00 m.</li><li>5. La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúan, será inferior o igual a un cuarto de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a 3 m. de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.</li><li>6. Las condiciones anteriores serán aplicables independientes a cada una de las fachadas que se sitúe el torreón.</li></ol> <p><b>Art. 6.3.10 Ático.</b> Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento, ni incorporar elementos estructurales, constructivos (fachadas falsas, pérgolas), remates ornamentales o decorativos.</p> <p>La fachada del ático se retranqueará de la alineación oficial o exterior un mínimo de tres metros 3,00 m. Su altura de piso no será superior a tres metros. El peto del ático no podrá sobresalir de la alineación oficial o exterior, excepto en el caso de que el edificio cuente mayoritariamente con cuerpos salientes cerrados.</p> <p><b>Sección tercera: DE LOS ENTRANTES Y SALIENTES (VUELOS).</b> <b>Art. 6.3.11 Cuerpos salientes.</b> Se entiende por cuerpos salientes o vuelos, aquellas partes de la edificación que sobresalen del plano de las fachadas. Los cuerpos salientes pueden ser abiertos o cerrados. Los cuerpos salientes abiertos pueden adoptar la forma de balcón, cuyo vuelo es totalmente abierto y sirve a un solo vano, balconada o balcón corrido que sirve a más de un vano y terrazas, que pueden estar cerradas por uno o por los dos</p>
---	--



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
**Urbanismo y Vivienda**

<p>laterales.</p> <p>Los cuerpos salientes cerrados o cuerpos volados cerrados son cuerpos salientes que están cerrados lateral y frontalmente. En planta baja se prohíben los cuerpos salientes. En planta de piso ( incluido planta ático o bajo cubierta), deberán cumplir las siguientes condiciones.</p> <p>a) Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo igual al saliente y no inferior en ningún caso a 0,60 mts. En caso de edificios formando rincón la separación a la línea de intersección de ambas fachadas será como mínimo de 3,00 mts.</p> <p>b) El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de esta será:</p> <table><tr><td>En calles de menos de 7 m. ....</td><td>0,30 m.</td></tr><tr><td>" de 7 m. hasta menos de 8 m.....</td><td>0,35 "</td></tr><tr><td>" de 8 m. hasta menos de 9 m.....</td><td>0,40 "</td></tr><tr><td>" de 9 m. hasta menos de 10 m.....</td><td>0,45 "</td></tr><tr><td>" de 10 m. hasta menos de 12 m.....</td><td>0,50 "</td></tr><tr><td>" de 12 m. hasta menos de 14 m.....</td><td>0,60 "</td></tr><tr><td>" de 14 m. hasta menos de 16 m.....</td><td>0,70 "</td></tr><tr><td>" de 16 m. hasta menos de 20 m.....</td><td>0,80 "</td></tr><tr><td>" de 20 m. en adelante.....</td><td>0,90 "</td></tr></table> <p>Estas longitudes máximas serán también de aplicación en los vuelos hacia patios de parcela, o espacio libre interior de parcela.</p> <p>En las plazas la longitud máxima del voladizo será la correspondiente a la calle de mayor ancho recayente a dicha plaza.</p> <p>c) La altura mínima para disponer cuerpos salientes será de 3,00mts medida sobre la rasante de la acera, en cualquier punto.</p> <p><b>Art. 6.3.12 Cuerpos entrantes.</b> Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura ni al ancho del hueco. La profundidad se contará a partir de la línea de fachada.</p> <p><b>Art. 6.3.13 Cornisas y aleros.</b> El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas será el mismo que el establecido para los voladizos en función del ancho de calle, más 25 cm .El grueso de la cornisa no superará el canto del forjado.</p> <p><b>Art. 6.3.14 Elementos salientes.</b> En planta baja se permiten los elementos salientes, que no podrán rebasar la alineación más del 10% del ancho de la acera,</p>	En calles de menos de 7 m. ....	0,30 m.	" de 7 m. hasta menos de 8 m.....	0,35 "	" de 8 m. hasta menos de 9 m.....	0,40 "	" de 9 m. hasta menos de 10 m.....	0,45 "	" de 10 m. hasta menos de 12 m.....	0,50 "	" de 12 m. hasta menos de 14 m.....	0,60 "	" de 14 m. hasta menos de 16 m.....	0,70 "	" de 16 m. hasta menos de 20 m.....	0,80 "	" de 20 m. en adelante.....	0,90 "	<p>laterales.. En ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento, ni incorporar elementos decorativos.</p> <p>Los cuerpos salientes cerrados o cuerpos volados cerrados son cuerpos salientes que están cerrados lateral y frontalmente. En planta baja se prohíben los cuerpos salientes. En planta de piso ( incluido planta ático o bajo cubierta), deberán cumplir las siguientes condiciones.</p> <p>a) Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo igual al saliente y no inferior en ningún caso a 0,60 mts. En caso de edificios formando rincón la separación a la línea de intersección de ambas fachadas será como mínimo de 3,00 mts.</p> <p>b) El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de esta será:</p> <table><tr><td>En calles de menos de 7 m. ....</td><td>0,30 m.</td></tr><tr><td>" de 7 m. hasta menos de 8 m.....</td><td>0,35 "</td></tr><tr><td>" de 8 m. hasta menos de 9 m.....</td><td>0,40 "</td></tr><tr><td>" de 9 m. hasta menos de 10 m.....</td><td>0,45 "</td></tr><tr><td>" de 10 m. hasta menos de 12 m.....</td><td>0,50 "</td></tr><tr><td>" de 12 m. hasta menos de 14 m.....</td><td>0,60 "</td></tr><tr><td>" de 14 m. hasta menos de 16 m.....</td><td>0,70 "</td></tr><tr><td>" de 16 m. hasta menos de 20 m.....</td><td>0,80 "</td></tr><tr><td>" de 20 m. en adelante.....</td><td>0,90 "</td></tr></table> <p>Estas longitudes máximas serán también de aplicación en los vuelos hacia patios de parcela, o espacio libre interior de parcela.</p> <p>La medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación del Plan General, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio de la alineación oficial de la parcela.</p> <p>Para su aplicación, se estará a las siguientes condiciones particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cuando las alineaciones de calles no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada en el punto medio de la parcela.</li><li>- En las plazas la longitud máxima del voladizo será la correspondiente a la calle de mayor ancho recayente a dicha plaza.</li><li>- En embocaduras de vías, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, sino que la medición se hará en la línea de prolongación de las alineaciones oficiales. En el caso de patio abierto se medirá el vuelo a partir de la línea de alineación oficial.</li></ul> <p>c) La altura mínima para disponer cuerpos salientes será de 3,00mts medida sobre la rasante de la acera, en cualquier punto.</p> <p><b>Art. 6.3.12 Cuerpos entrantes.</b> Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura ni al ancho del hueco. La profundidad se contará a partir de la línea de fachada.</p> <p><b>Art. 6.3.13 Cornisas y aleros.</b> El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas será el mismo que el establecido para los voladizos en función del ancho de calle, más 25 cm .El grueso de la comisa no superará el canto del forjado.</p> <p><b>Art. 6.3.14 Elementos salientes.</b> En planta baja se permiten los elementos salientes, que no podrán rebasar la alineación más del 10% del ancho de la acera,</p>	En calles de menos de 7 m. ....	0,30 m.	" de 7 m. hasta menos de 8 m.....	0,35 "	" de 8 m. hasta menos de 9 m.....	0,40 "	" de 9 m. hasta menos de 10 m.....	0,45 "	" de 10 m. hasta menos de 12 m.....	0,50 "	" de 12 m. hasta menos de 14 m.....	0,60 "	" de 14 m. hasta menos de 16 m.....	0,70 "	" de 16 m. hasta menos de 20 m.....	0,80 "	" de 20 m. en adelante.....	0,90 "
En calles de menos de 7 m. ....	0,30 m.																																				
" de 7 m. hasta menos de 8 m.....	0,35 "																																				
" de 8 m. hasta menos de 9 m.....	0,40 "																																				
" de 9 m. hasta menos de 10 m.....	0,45 "																																				
" de 10 m. hasta menos de 12 m.....	0,50 "																																				
" de 12 m. hasta menos de 14 m.....	0,60 "																																				
" de 14 m. hasta menos de 16 m.....	0,70 "																																				
" de 16 m. hasta menos de 20 m.....	0,80 "																																				
" de 20 m. en adelante.....	0,90 "																																				
En calles de menos de 7 m. ....	0,30 m.																																				
" de 7 m. hasta menos de 8 m.....	0,35 "																																				
" de 8 m. hasta menos de 9 m.....	0,40 "																																				
" de 9 m. hasta menos de 10 m.....	0,45 "																																				
" de 10 m. hasta menos de 12 m.....	0,50 "																																				
" de 12 m. hasta menos de 14 m.....	0,60 "																																				
" de 14 m. hasta menos de 16 m.....	0,70 "																																				
" de 16 m. hasta menos de 20 m.....	0,80 "																																				
" de 20 m. en adelante.....	0,90 "																																				



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

con un máximo de 15cm. Dichos elementos formarán parte de la decoración de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, así como los huecos de acceso a edificios residenciales.	con un máximo de 15cm. Dichos elementos formarán parte de la decoración de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, así como los huecos de acceso a edificios residenciales.
<b>CAP 6.4.- ASPECTOS FUNCIONALES Y ESTÉTICOS DE LA EDIFICACIÓN.</b>	
<b>Sección Primera: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE</b>  Art. 6.4.9 <b>b)</b> Patios abiertos. Se consideran patios abiertos a los entrantes de fachadas cuya profundidad <i>p</i> sea mayor o igual que 1,5 metros y en cuyos paramentos abran huecos de locales de cualquier uso. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada <i>p</i> , será menor o igual a 1,5 <i>f</i> siendo <i>f</i> el frente abierto del patio. El mínimo frente abierto <i>f</i> , queda determinado por la altura del patio <i>H</i> , medida de acuerdo con el apartado a) cumpliéndose: $3 \text{ metros} > f < 1/6 H$ Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior, su profundidad habrá de ser: $P < 2/3 f$ y el frente del patio abierto será: $f > 1/3H$ con un mínimo de 3 m. cuando los testeros sean ciegos y de 6 m. cuando dichos testeros tengan huecos, cualquiera que sea su uso. En ningún caso el patio abierto podrá dejar medianerías colindantes al descubierto, siendo el ancho mínimo de los cuerpos edificados que se adosan a los linderos laterales, de 3,00 m..	<b>Sección Primera: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE</b>  Art. 6.4.9 <b>b)</b> Patios abiertos. Se consideran patios abiertos a los entrantes de fachadas cuya profundidad <i>p</i> sea mayor o igual que 1,5 metros y en cuyos paramentos abran huecos de locales de cualquier uso. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada <i>p</i> , será menor o igual a 1,5 <i>f</i> siendo <i>f</i> el frente abierto del patio. El mínimo frente abierto <i>f</i> , queda determinado por la altura del patio <i>H</i> , medida de acuerdo con el apartado a) cumpliéndose: $3 \text{ metros} > f < 1/6 H$ Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior, su profundidad habrá de ser: $P < 2/3 f$ y el frente del patio abierto será: $f > 1/3H$ con un mínimo de 3 m. cuando los testeros sean ciegos y de 6 m. cuando dichos testeros tengan huecos, cualquiera que sea su uso. En ningún caso el patio abierto podrá dejar medianerías colindantes al descubierto, siendo el ancho mínimo de los cuerpos edificados que se adosan a los linderos laterales, de 3,00 m.. No se permiten patios abiertos en planta baja cuando se establezca una alineación vinculante
<b>Sección Sexta: CONDICIONES EN ZONAS NO INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.</b>	<b>Sección Sexta: CONDICIONES EN ZONAS NO INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.</b>  Art. 6.34. bis. <b>Edificaciones catalogadas.</b> Lo dispuesto en la Sección Quinta "Condiciones estéticas en el ámbito del Conjunto Histórico", será asimismo de aplicación subsidiaria en los edificios catalogados por el PGOU exteriores a dicho ámbito en aquellos aspectos no regulados en esta Sección Sexta, a excepción de las referencias al entorno y edificaciones colindantes, quedando a criterio del Ayuntamiento, previo informe de asesoramiento de la Comisión Técnico - Artística municipal la resolución de posibles controversias entre ambas normativas.
<b>CAP 7.2.- USO RESIDENCIAL</b>	
<b>Sección Segunda: CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS</b>  Art. 7.2.6 <b>Dimensiones y superficies mínimas útiles.</b> <i>Por su extensión no se reproduce el texto vigente que se mantiene íntegramente.</i>  Art. 7.2.15 <b>Altura libre del piso.</b> La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de 2,50 metros.	<b>Sección Segunda: CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS</b>  Art. 7.2.6 <b>Dimensiones y superficies mínimas útiles.</b> <b>Al texto vigente se añade:</b> <b>Tendedero</b> : Tendrá al menos 2,00 m2 en superficie específica cubierta y abierta que no podrá gotear sobre espacio público exterior , quedando oculto desde la vía pública por un sistema adecuado de celosías o similar. El tendedero podrá ser sustituido por 5 metros de cuerda para tender ropa, en patio de luces o parcela o dependencia expresa al uso siempre oculto desde la vía pública o espacio libre o exterior accesible.  Art. 7.2.15 <b>Altura libre del piso.</b> La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de 2,50 metros.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
**Urbanismo y Vivienda**

<p>En cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,40 metros. No obstante, en vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de piso podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 % de la superficie útil mínima exigible, de la habitación en que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria. En viviendas en planta bajo cubierta, se permiten además, alturas comprendidas entre 1,50 y 2,20 m en una cuantía que no supere el 20% de la superficie útil mínima exigible de la habitación.</p>	<p>En cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,40 metros. No obstante, en vestíbulos, pasillos, cocinas, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de piso podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 % de la superficie útil mínima exigible, de la habitación en que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria. En viviendas en planta bajo cubierta, se permiten además, alturas comprendidas entre 1,50 y 2,20 m en una cuantía que no supere el 20% de la superficie útil mínima exigible de la habitación.</p>
--	---



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

CAP- 7.6 USO DOTACIONAL	
<p><b>Art. 7.6.2. CLASIFICACIÓN SEGÚN SU TITULARIDAD Y ÁMBITO.</b> <i>Ver cuadro existente en anejo al final de la comparativa.</i></p> <p><b>Art. 7.6.3. CATEGORÍAS DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.</b></p> <p>El uso de espacios libres públicos y zonas verdes se divide en las siguientes categorías:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>En lo relativo a las Sistemas Generales.<ol style="list-style-type: none"><li>Parques Supralocales (EL.1): Parques incluidos dentro del tejido urbano, con una superficie mayor de 20.000 m2, que cuentan con un ámbito de influencia a nivel ciudad.</li><li>Parque Forestal (EL.2): Parques que ofrecen al ciudadano actividades de tipo recreativo y de ocio vinculados al medio natural. Su misión es permitir un mayor contacto con los ciclos naturales y en ellos pueden localizarse huertos de ocio, granjas escuela y aulas de la naturaleza.</li><li>Jardín Histórico (EL.3): Cualquier intervención en estos jardines deberán quedar supeditada a la no alteración de las especiales características históricas de los recintos en que se ubican y de las especies vegetales de interés, que contienen.</li></ol></li><li>En lo relativo a los Sistemas Locales.<ol style="list-style-type: none"><li>Áreas de Juego y estancia (ZV-V1): Se incluyen en esta denominación aquellos elementos de pequeña dimensión (áreas estanciales asociadas a las aceras, pequeñas zonas deportivas abiertas, pequeñas áreas ajardinadas o de juegos infantiles), integradas en áreas de viviendas, con superficie inferior a 3.000 m2. Su ámbito de actuación es la unidad urbana.</li><li>Jardines (ZV-B1): Son áreas ajardinadas, con ámbito de "Barrio" y una superficie comprendida entre 3.000 y 10.000m2, destinadas a resolver las necesidades de estancia y esparcimiento en este escalón urbano. Pueden incluir espacios para el juego y el deporte al aire libre.</li><li>Parques Urbanos (ZV-U1): Se trata de áreas ajardinadas grandes con ámbito de actuación de la unidad integrada, es decir para un tamaño poblacional comprendido entre 15.000 y 30.000 habitantes. Su superficie estará comprendida entre 10.000 y 20.000 m2.</li></ol></li></ol>	<p><b>Art. 7.6.1. bis. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.</b> En las dotaciones destinadas a equipamientos, se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida del uso específico dotacional, sin contar aquella superficie destinada a almacenes, u otras dependencias necesarias para la prestación del servicio dotacional. Su situación será interior a la parcela dotacional, pudiendo ser en espacio abierto o en el interior de la construcción. En cualquier caso, se podrá eximir de dicha obligación, mediante estudio justificado de necesidades para el uso dotacional, previo acuerdo municipal.</p> <p><b>Art. 7.6.2. CLASIFICACIÓN SEGÚN SU TITULARIDAD Y ÁMBITO.</b> <i>Ver cuadro propuesto en anejo al final de la comparativa.</i></p> <p><b>Art. 7.6.3. CATEGORÍAS DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.</b></p> <p>El uso de espacios libres públicos y zonas verdes se divide en las siguientes categorías:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>En lo relativo a las Sistemas Generales.<ol style="list-style-type: none"><li>Parques Supralocales (EL.1): Parques incluidos dentro del tejido urbano, con una superficie mayor de 20.000 m2, que cuentan con un ámbito de influencia a nivel ciudad.</li><li>Parque Forestal (EL.2): Parques que ofrecen al ciudadano actividades de tipo recreativo y de ocio vinculados al medio natural. Su misión es permitir un mayor contacto con los ciclos naturales y en ellos pueden localizarse huertos de ocio, granjas escuela y aulas de la naturaleza.</li><li>Jardín Histórico (EL.3): Cualquier intervención en estos jardines deberán quedar supeditada a la no alteración de las especiales características históricas de los recintos en que se ubican y de las especies vegetales de interés, que contienen.</li><li>Parque agrícola (EL-4)</li></ol></li><li>En lo relativo a los Sistemas Locales.<ol style="list-style-type: none"><li>Áreas de Juego y estancia (ZV-V1): Se incluyen en esta denominación aquellos elementos de pequeña dimensión (áreas estanciales asociadas a las aceras, pequeñas zonas deportivas abiertas, pequeñas áreas ajardinadas o de juegos infantiles), integradas en áreas de viviendas, con superficie inferior a 3.000 m2. Su ámbito de actuación es la unidad urbana.</li><li>Jardines (ZV-B1): Son áreas ajardinadas, con ámbito de "Barrio" y una superficie comprendida entre 3.000 y 10.000m2, destinadas a resolver las necesidades de estancia y esparcimiento en este escalón urbano. Pueden incluir espacios para el juego y el deporte al aire libre.</li><li>Parques Urbanos (ZV-U1): Se trata de áreas ajardinadas grandes con ámbito de actuación de la unidad integrada, es decir para un tamaño poblacional comprendido entre 15.000 y 30.000 habitantes. Su superficie estará comprendida entre 10.000 y 20.000 m2.</li></ol></li></ol>



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
**Urbanismo y Vivienda**

<b>SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.</b>	<b>SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.</b>
<p><b>Art. 7.6.4 Categorías del equipamiento.</b></p> <p>1. Asistencial.</p> <p>Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos mediante la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas etc.</p> <p>Según su ámbito de actuación se establecen las siguientes categorías.</p> <p>- Relativos a los Sistemas Generales:</p> <p>a) Centro de alojamiento Temporal (E6-1). Para colectivos específicos, como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar etc.</p> <p>b) Centro de alojamiento estable (E6-2). Se incluyen las Residencias de menores, pisos tutelados, centros para personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades terapéuticas, etc.</p> <p>- Relativos a los Sistemas Locales:</p> <p><i>Con ámbito de barrio:</i></p> <p>a) Centro de Día de Tercera Edad (A-B1) Equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida.</p> <p>b) Hogar de Tercera Edad y Club de mayores (AB2) Son centros gerontológicos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social. Su ámbito de acción es la unidad integrada.</p> <p><i>Con ámbito de Unidad integrada:</i></p> <p>a) Centro de Servicios Sociales (A-U1) Equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de tipo asistencial a personas, grupos, entidades y organizaciones.</p> <p>b) Centros de Bienestar Social especializados sin alojamiento (A-U2) Centros cuya función es la prestación de servicios sociales o específico que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciadas de los diversos colectivos que atienden.</p> <p>c) Centros residenciales para mayores (A-U3) Establecimientos destinados a servir de vivienda permanente y común a personas de la tercera edad y en el que se presta una asistencia integral y continuada a quienes no pueden satisfacer estas necesidades por otros medios.</p> <p>d) Alojamiento alternativo para mayores (A-U4) Se trata de un conjunto de alojamientos que van desde las miniresidencias hasta los pisos tutelados.</p> <p>2. Deportivo</p> <p>El equipamiento deportivo integra las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo y ocio, el deporte de alto rendimiento, la educación física y la exhibición de especialidades deportivas.</p> <p>Según su ámbito de actuación se establecen las siguientes categorías:</p>	<p><b>Art. 7.6.4 Categorías del equipamiento.</b></p> <p>1. Asistencial.</p> <p>Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos mediante la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas etc.</p> <p>Según su ámbito de actuación se establecen las siguientes categorías.</p> <p>- Relativos a los Sistemas Generales:</p> <p>a) Centro de alojamiento Temporal (E6-1). Para colectivos específicos, como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar etc.</p> <p>b) Centro de alojamiento estable (E6-2). Se incluyen las Residencias de menores, pisos tutelados, centros para personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades terapéuticas, etc.</p> <p>- Relativos a los Sistemas Locales:</p> <p><i>Con ámbito de barrio:</i></p> <p>a) Centro de Día de Tercera Edad (A-B1) Equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida.</p> <p>b) Hogar de Tercera Edad y Club de mayores (AB2) Son centros gerontológicos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social. Su ámbito de acción es la unidad integrada.</p> <p><i>Con ámbito de Unidad integrada:</i></p> <p>a) Centro de Servicios Sociales (A-U1) Equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de tipo asistencial a personas, grupos, entidades y organizaciones.</p> <p>b) Centros de Bienestar Social especializados sin alojamiento (A-U2) Centros cuya función es la prestación de servicios sociales o específico que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciadas de los diversos colectivos que atienden.</p> <p>c) Centros residenciales para mayores (A-U3) Establecimientos destinados a servir de vivienda permanente y común a personas de la tercera edad y en el que se presta una asistencia integral y continuada a quienes no pueden satisfacer estas necesidades por otros medios.</p> <p>d) Alojamiento alternativo para mayores (A-U4) Se trata de un conjunto de alojamientos que van desde las miniresidencias hasta los pisos tutelados.</p> <p>2. Deportivo</p> <p>El equipamiento deportivo integra las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo y ocio, el deporte de alto rendimiento, la educación física y la exhibición de especialidades deportivas.</p> <p>Según su ámbito de actuación se establecen las siguientes categorías:</p>



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
**Urbanismo y Vivienda**

<p>- Relativo a los sistemas generales: Grandes Instalaciones Deportivas, de dependencia pública o ligadas a grandes instituciones como la Universidad. Instalaciones de carácter recreativo. Estadios deportivos dependientes de federaciones deportivas (E.3).</p> <p>- Relativo a los sistemas locales: Con ámbito de unidad integrada: a) Polideportivos intensivos. Salas y Pabellones (D-U1). Pabellones cubiertos que cuentan con Badminton, Baloncesto, Balonmano, Fútbol sala, Tenis y Voleibol. b) Polideportivos intensivos. Piscinas cubiertas (D-U2). c) Polideportivos extensivos. Piscinas al aire libre (D-U3)</p> <p>Con ámbito de barrio: a) Pistas polideportivas (D-B1) Pistas pequeñas al aire libre que cuentan con Voleibol, Baloncesto, Balonmano y Fútbol sala.</p> <p>3. Sanitario El equipo sanitario incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.</p> <p>- Relativo a los sistemas generales a) Centros hospitalarios (E.5) Son los establecimientos sanitarios destinados a la asistencia especializada y continuada de pacientes en régimen de internado.</p> <p>- Relativo a los sistemas locales Con ámbito de unidad integrada a) Centro de salud. (S-U1) Se trata de los antiguos ambulatorios y hospitales de día y que también prestan atención de medicina general y pediatría.</p> <p>4. Socio cultural Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales, destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.</p> <p>- Relativo a los sistemas generales: Se trata de aquellas instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales recreativas y de ocio de titularidad pública, que por su singularidad quedan englobadas dentro del ámbito ciudad. Se incluyen las siguientes: a) Grandes bibliotecas (E4-1) Instalaciones de rango superior, con una capacidad a partir de 250 puestos y superficie mayor de 1.500 m2. b) Museos y otros Centros Culturales (E4-2) Institución que ha de contar con una colección estable y una sede permanente y desarrolla funciones de conservación, restauración, investigación y exhibición. Se incluyen también en este apartado, las Filmotecas, Hemerotecas, Palacios de Exposiciones y Congresos y Centros de Arte. c) Archivos (E4-3) Conjuntos orgánicos de documentos, al servicio de su utilización para la investigación, la cultura, la información y la gestión administrativa.</p> <p>- Relativo a los sistemas locales: Con ámbito de unidad integrada: a) Centro Cultural polifuncional (SC-U1)</p>	<p>- Relativo a los sistemas generales: Grandes Instalaciones Deportivas, de dependencia pública o ligadas a grandes instituciones como la Universidad. Instalaciones de carácter recreativo. Estadios deportivos dependientes de federaciones deportivas (E.3).</p> <p>- Relativo a los sistemas locales: Con ámbito de unidad integrada: a) Polideportivos intensivos. Salas y Pabellones (D-U1). Pabellones cubiertos que cuentan con Badminton, Baloncesto, Balonmano, Fútbol sala, Tenis y Voleibol. b) Polideportivos intensivos. Piscinas cubiertas (D-U2). c) Polideportivos extensivos. Piscinas al aire libre (D-U3) d) Club deportivo (DU-4). Se incluyen en este nivel las instalaciones deportivas de utilización selectiva, las instalaciones deportivas para el espectáculo y los clubs de campo o clubs sociales.</p> <p>Con ámbito de barrio: a) Pistas polideportivas (D-B1) Pistas pequeñas al aire libre que cuentan con Voleibol, Baloncesto, Balonmano y Fútbol sala.</p> <p>3. Sanitario El equipo sanitario incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.</p> <p>- Relativo a los sistemas generales a) Centros hospitalarios (E.5) Son los establecimientos sanitarios destinados a la asistencia especializada y continuada de pacientes en régimen de internado.</p> <p>- Relativo a los sistemas locales Con ámbito de unidad integrada a) Centro de salud. (S-U1) Se trata de los antiguos ambulatorios y hospitales de día y que también prestan atención de medicina general y pediatría.</p> <p>4. Socio cultural Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales, destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.</p> <p>- Relativo a los sistemas generales: Se trata de aquellas instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales recreativas y de ocio de titularidad pública, que por su singularidad quedan englobadas dentro del ámbito ciudad. Se incluyen las siguientes: a) Grandes bibliotecas (E4-1) Instalaciones de rango superior, con una capacidad a partir de 250 puestos y superficie mayor de 1.500 m2. b) Museos y otros Centros Culturales (E4-2) Institución que ha de contar con una colección estable y una sede permanente y desarrolla funciones de conservación, restauración, investigación y exhibición. Se incluyen también en este apartado, las Filmotecas, Hemerotecas, Palacios de Exposiciones y Congresos y Centros de Arte. c) Archivos (E4-3) Conjuntos orgánicos de documentos, al servicio de su utilización para la investigación, la cultura, la información y la gestión administrativa.</p> <p>- Relativo a los sistemas locales: Con ámbito de unidad integrada: a) Centro Cultural polifuncional (SC-U1)</p>
--	---



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
**Urbanismo y Vivienda**

<p>Dotaciones de carácter intermedio, dedicados a usos culturales múltiples: exposiciones, audiciones, representaciones teatrales, etc.</p> <p>b) Centro de Culto (SC-U2) Son los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población. También son soporte de actividades sociales e institucionales.</p> <p>c) Biblioteca mediana (SC-U3) Son instalaciones bibliotecarias de tamaño mediano con una capacidad de 200 puestos y un local de 1.200 m2.</p> <p>Con ámbito de barrio:</p> <p>a) Biblioteca de barrio (SC-B1) Son instalaciones pequeñas con una capacidad de 100 puestos y un local de superficie no superior a 600 m2.</p> <p>b) Centro cultural monofuncional (SC-B2) Que incluyen las Casas de Juventud, como oferta de alternativas para la ocupación del tiempo libre de los jóvenes y las Salas de Exposiciones que desarrollan programas de acción divulgativa a través de exposiciones temporales.</p> <p>Con ámbito de Unidad integrada:</p> <p>a) Centros cívico-asociativo (SC-V1) Sedes de asociaciones vecinales, diseñadas como soporte físico de la vida asociativa de la población y sirven como lugar de encuentro de grupos específicos de población como jóvenes, tercera edad, etc.</p> <p>5. Educativo Este apartado integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de la personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas.</p> <p>- Relativa a los sistemas generales: a) Universidades, Centros de Postgrado (E2-1)</p> <p>- Relativo a los sistemas locales Con ámbito de unidad integrada: a) Centros de Bachillerato y/o Formación Profesional de grado inferior (E-U1) b) Centros de educación de las personas adultas (E-U2)</p> <p>Con ámbito de barrio: a) Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria (E-B1)</p> <p>Con ámbito de unidad urbana: a) Escuelas infantiles (E-U1) b) Centro de Educación Primaria (E-U2)</p> <p>6. Seguridad y Protección Civil (E-9) Incluyen las edificaciones destinadas a albergar las instalaciones y servicios de la Policía Municipal, Bomberos. Tienen carácter de Sistema General.</p> <p>7. Servicios de la Administración Pública (E-1). Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para el desarrollo de las tareas de gestión de los distintos departamentos del Estado, Autonomía o Ayuntamiento. Tienen carácter de Sistema General.</p> <p>8. Servicios funerarios (E-7). Que incluye los cementerios y los tanatorios. Tienen carácter de Sistema General.</p> <p>9. Defensa y Cuerpos de Seguridad (E-10). Instalaciones en que se localizan los acuartelamiento de los distintos cuerpos y fuerzas de seguridad. Tienen carácter de Sistema General.</p> <p>10. Abastecimiento alimentario (E-8). Agrupa todas las instalaciones públicas mediante las que se</p>	<p>Dotaciones de carácter intermedio, dedicados a usos culturales múltiples: exposiciones, audiciones, representaciones teatrales, etc.</p> <p>b) Biblioteca mediana (SC-U3) Son instalaciones bibliotecarias de tamaño mediano con una capacidad de 200 puestos y un local de 1.200 m2.</p> <p>Con ámbito de barrio:</p> <p>a) Biblioteca de barrio (SC-B1) Son instalaciones pequeñas con una capacidad de 100 puestos y un local de superficie no superior a 600 m2.</p> <p>b) Centro cultural monofuncional (SC-B2) Que incluyen las Casas de Juventud, como oferta de alternativas para la ocupación del tiempo libre de los jóvenes y las Salas de Exposiciones que desarrollan programas de acción divulgativa a través de exposiciones temporales.</p> <p>Con ámbito de Unidad integrada:</p> <p>a) Centros cívico-asociativo (SC-V1) Sedes de asociaciones vecinales, diseñadas como soporte físico de la vida asociativa de la población y sirven como lugar de encuentro de grupos específicos de población como jóvenes, tercera edad, etc.</p> <p>5. Educativo Este apartado integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de la personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas.</p> <p>- Relativa a los sistemas generales: a) Universidades, Centros de Postgrado (E2-1)</p> <p>- Relativo a los sistemas locales Con ámbito de unidad integrada: a) Centros de Bachillerato y/o Formación Profesional de grado inferior (E-U1) b) Centros de educación de las personas adultas (E-U2)</p> <p>Con ámbito de barrio: a) Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria (E-B1)</p> <p>Con ámbito de unidad urbana: a) Escuelas infantiles (E-U1) b) Centro de Educación Primaria (E-U2)</p> <p>6. Seguridad y Protección Civil (E-9) Incluyen las edificaciones destinadas a albergar las instalaciones y servicios de la Policía Municipal, Bomberos. Tienen carácter de Sistema General.</p> <p>7. Servicios de la Administración Pública (E-1). Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para el desarrollo de las tareas de gestión de los distintos departamentos del Estado, Autonomía o Ayuntamiento. Tienen carácter de Sistema General.</p> <p>8. Servicios funerarios (E-7). Que incluye los cementerios y los tanatorios. Tienen carácter de Sistema General.</p> <p>9. Defensa y Cuerpos de Seguridad (E-10). Instalaciones en que se localizan los acuartelamiento de los distintos cuerpos y fuerzas de seguridad. Tienen carácter de Sistema General.</p> <p>10. Abastecimiento alimentario (E-8). Agrupa todas las instalaciones públicas mediante las que se</p>
---	---

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
**Urbanismo y Vivienda**

<p>proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados municipales y mataderos. Pueden tener carácter de Sistema General, o Sistema Local de Equipamiento Público.</p> <p>11. Recintos feriales (E-11). Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos. Tienen carácter de Sistema General.</p> <p>12. Transporte (E-12). Tienen uso dotacional para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Se distinguen las siguientes categorías: Estación de ferrocarril (E-12a), Estación de Autobuses (E-12b) y los terrenos del Centro de Transporte y Puerto Seco (E-12c), todos ellos con carácter de Sistema General.</p> <p><b>SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS URBANOS.</b></p> <p><b>Art. 7.6.5 Definición.</b></p> <p>En este apartado se incluyen una amplia gama de prestaciones a los ciudadanos que tienen carácter imprescindible para el funcionamiento de la ciudad existente y los nuevos crecimientos proyectados.</p> <p>Podrán tener alcance de Sistema general o local.</p> <p>Se incluyen las siguientes categorías, dentro de los considerados como sistemas locales:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Servicios de infraestructura. Instalaciones destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.</li><li>2. Instalaciones de suministro de combustible para vehículos Se trata de aquellas instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas y gasóleos.</li></ol>	<p>proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados municipales y mataderos. Pueden tener carácter de Sistema General, o Sistema Local de Equipamiento Público.</p> <p>11. Recintos feriales (E-11). Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos. Tienen carácter de Sistema General.</p> <p>12. Transporte (E-12). Tienen uso dotacional para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Se distinguen las siguientes categorías: Estación de ferrocarril (E-12a), Estación de Autobuses (E-12b) y los terrenos del Centro de Transporte y Puerto Seco (E-12c), todos ellos con carácter de Sistema General.</p> <p>13. Religioso. Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.</p> <p>Esta formada por las siguientes categorías:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) Catedral (R-1) Centros religiosos de carácter único.</li><li>b) Convento, iglesia (R-U1) Centros destinados a los diferentes cultos como son las iglesias, tabernáculos, ermitas y similares, así como equipamientos destinados a actividades ligadas a la vida asociativa religiosa como conventos, monasterios y residencias religiosas.</li><li>c) Centro de culto, parroquia (R-U2) Parroquias y otros centros de culto de ámbito local, así como los servicios anejos a los mismos, que estén vinculados a la actividad pastoral.</li></ol> <p><b>SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS URBANOS.</b></p> <p><b>Art. 7.6.5 Definición.</b></p> <p>En este apartado se incluyen una amplia gama de prestaciones a los ciudadanos que tienen carácter imprescindible para el funcionamiento de la ciudad existente y los nuevos crecimientos proyectados.</p> <p>Podrán tener alcance de Sistema general o local.</p> <p>Se incluyen las siguientes categorías, dentro de los considerados como sistemas locales:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Servicios de infraestructura. Instalaciones destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.</li><li>2. Instalaciones de suministro de combustible para vehículos Se trata de aquellas instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas y gasóleos.</li><li>3. Mantenimiento y limpieza/ Punto limpio: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.</li></ol>
--	---



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
Urbanismo y Vivienda

<b>CAP. 8.4 Ordenanza 3ª: EDIFICACIÓN CONSOLIDADA</b>																																					
<p><b>Art. 8.4.4 Condiciones volumétricas y de densidad máxima de población.</b></p> <p>En caso de reconstrucción de un edificio, se mantendrán las condiciones existentes del mismo en lo relativo a la altura máxima, nº de plantas, porcentaje de ocupación de la parcela, superficie total edificada y parcela mínima.</p> <p>La densidad máxima de población por solar se obtendrá de acuerdo por el procedimiento establecido en el Artículo 8.3.9.b).</p> <p>En todo caso, la densidad máxima será la existente, siempre que esta última sea superior a la definida anteriormente.</p>	<p><b>Art. 8.4.4 Condiciones volumétricas y de densidad máxima de población.</b></p> <p>En caso de reconstrucción de un edificio, se mantendrán las condiciones existentes del mismo en lo relativo a la altura máxima, nº de plantas, porcentaje de ocupación de la parcela, superficie total edificada y parcela mínima.</p> <p>La densidad máxima de población por solar se obtendrá de acuerdo por el procedimiento establecido en el Artículo 8.3.9.b). En los supuestos en que no estén definidos los rangos de calle, la densidad máxima será la existente.</p> <p>En todo caso, la densidad máxima será la existente, siempre que esta última sea superior a la definida anteriormente.</p>																																				
<b>CAP. 8.5 Ordenanza 4ª: BLOQUE ABIERTO</b>																																					
<p><b>Art. 8.5.9 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS</b></p> <p>El nº máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación correspondientes.</p> <p>La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente:</p> <table><thead><tr><th>Nº de plantas</th><th>Altura en metros</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>4,50</td></tr><tr><td>2</td><td>7,50</td></tr><tr><td>3</td><td>10,50</td></tr><tr><td>4</td><td>13,75</td></tr><tr><td>5</td><td>16,75</td></tr><tr><td>6</td><td>19,75</td></tr><tr><td>7</td><td>22,75</td></tr><tr><td>8</td><td>25,75</td></tr></tbody></table> <p>Por encima del número máximo de plantas, se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado, según se establece en el Art. 28.</p>	Nº de plantas	Altura en metros	1	4,50	2	7,50	3	10,50	4	13,75	5	16,75	6	19,75	7	22,75	8	25,75	<p><b>Art. 8.5.9 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS</b></p> <p>El nº máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación correspondientes.</p> <p>La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente:</p> <table><thead><tr><th>Nº de plantas</th><th>Altura en metros</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>4,50</td></tr><tr><td>2</td><td>7,50</td></tr><tr><td>3</td><td>10,50</td></tr><tr><td>4</td><td>13,75</td></tr><tr><td>5</td><td>16,75</td></tr><tr><td>6</td><td>19,75</td></tr><tr><td>7</td><td>22,75</td></tr><tr><td>8</td><td>25,75</td></tr></tbody></table> <p>Por encima del número máximo de plantas, se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado, según se establece en el Art. 6.3.10</p>	Nº de plantas	Altura en metros	1	4,50	2	7,50	3	10,50	4	13,75	5	16,75	6	19,75	7	22,75	8	25,75
Nº de plantas	Altura en metros																																				
1	4,50																																				
2	7,50																																				
3	10,50																																				
4	13,75																																				
5	16,75																																				
6	19,75																																				
7	22,75																																				
8	25,75																																				
Nº de plantas	Altura en metros																																				
1	4,50																																				
2	7,50																																				
3	10,50																																				
4	13,75																																				
5	16,75																																				
6	19,75																																				
7	22,75																																				
8	25,75																																				



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

**CAP. 8.12 Ordenanza11ª: DE INDUSTRIA URBANA**

**Art. 8.12.2 TIPOLOGIA**

Se establecen dos grados, en función de las tipologías establecidas:

**Grado 1º:** Edificación aislada o en Bloque Abierto.

**Grado 2º:** Edificación en manzana compacta o entre medianerías.

**Art. 8.12.2 TIPOLOGIA**

Se establecen dos grados, en función de las tipologías establecidas:

**Grado 1º:** Edificación aislada o en Bloque Abierto.

**Grado 2º:** Edificación en manzana compacta o entre medianerías.

**Naves-Nido:** Aquella organización urbana que posibilitan la implantación de varias actividades industriales dentro de una parcela, con acceso a las mismas a través de calles interiores. Se permite la construcción de naves-nido con arreglo a las siguientes condiciones:

Parcela: Superficie mínima 2000 m<sup>2</sup>, debiendo permanecer como finca matriz.

Superficie mínima de nave-nido: 200 m<sup>2</sup>.

Superficie máxima de nave-nido: 500 m<sup>2</sup>.

Las calles con acceso a las naves tendrán un ancho mínimo de 12,00 mts.

Los fondos de saco se resolverán con un espacio de maniobra de al menos 25,00 metros de diámetro.

Las condiciones de retranqueo se aplicarán, a la finca matriz, considerando una sola nave al conjunto de naves-nido. En tipología entre medianerías, las naves-nido se adosarán obligatoriamente a los linderos laterales

**Art. 8.12.10 CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN**

En la calificación de Industria urbana grado 1º, se permite la construcción de naves-nido con arreglo a las siguientes condiciones:

Parcela: Superficie mínima 2000 m<sup>2</sup>, debiendo permanecer como finca matriz.

Superficie mínima de nave-nido: 200 m<sup>2</sup>.

Superficie máxima de nave-nido: 500 m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 6,00 mts de altura y una planta.

Las calles con acceso a las naves tendrán un ancho mínimo de 12,00 mts.

Los fondos de saco se resolverán con un espacio de maniobra de al menos 25,00 metros de diámetro.

Las condiciones de retranqueo se aplicarán, a la finca matriz, considerando una sola nave al conjunto de naves-nido.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
Urbanismo y Vivienda

### **ANEJO RESUMEN COMPARATIVO.**

- 1.- Cuadro clases de dotaciones art. 7.6.2. EXISTENTE.**
- 2.- Cuadro clases de dotaciones art. 7.6.2. PROPUESTA MODIFICACIÓN.**





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Urbanismo y Vivienda

2.- Cuadro clases de dotaciones art. 7.6.2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Table with columns: CLASE, NIVEL, CATEGORIA, COMPATIBILIDAD con USOS DOTACIONALES, and a grid of compatibility indicators (Y/N). Rows include categories like Espacios Libres Públicos, Asistencial, Deportivo, Similar, Sociocultural, Educativo, Religioso, Servicios públicos, Comercial, Transporte, Redes de Servicios, and Vías Públicas.

En las verificaciones catalogadas el uso catalogado se permite en Tipo IV/V



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

## **10.AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la modificación nº 2.10 propuesta tiene repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.

En conclusión, se considera que la modificación puntual nº 2.10 propuesta, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

## **11.NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.**

Las cuestiones relativas a la normativa objeto de análisis de protección civil se consideran relacionadas con el planeamiento general que, para la ciudad de Salamanca resultó aprobado en 2007, y no de esta modificación puntual cuyo objeto está perfectamente definido en el documento en tramitación.

Por lo tanto, dado el carácter puntual y el objeto de la presente Modificación, se considera que la misma no se ve afectada por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

No obstante lo anterior se señala a continuación una relación de los riesgos mencionando la normativa de aplicación:

NATURALES:	
▶ Inundaciones: (IJCUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	▶ Ley de Aguas BDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 388/2008 Reglamento de Planes de Gestión Hidrológica (Art. 14).
▶ Incendios forestales.	▶ ORDEN IAI/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
▶ Sismos.	▶ REAL DECRETO 637/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes (NCSP-07).
▶ Desprendimientos y movimientos de tierras.	▶ INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMINERO DE SALAMANCA - (1985): Atlas Nacional de Riesgos Geológicos. Inventario GeoAmbiental. Madrid. (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. Mº de Industria y Energía. Madrid.
▶ Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	▶ ----
TECNOLÓGICOS:	
▶ Nucleares.	▶ Ley 25/1994, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
▶ Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	▶ REAL DECRETO 551/2004, de 5 de mayo, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
▶ Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESE o en otro tipo de establecimientos.	▶ Ley 11/2005, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sujeción a la presente Ley todos los actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.

## 12. Cumplimiento del art. 169 del R.U.C. y L..

A continuación se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169 del R.U.C. y L., de una forma resumida, dado que con mayor detalle se ha justificado en los apartados anteriores:

- Su conveniencia e interés público se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en la intención de realizar ligeras correcciones de adaptación del texto normativo aprobado ante las problemáticas y diferentes interpretaciones que se han producido en los más de dos años de vigencia.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de conclusión de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas, en forma



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y Vivienda

de texto comparado con las señaladas por al Revisión-  
Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.

Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el  
modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de  
cuestiones conceptuales puntuales.

### **13. Cumplimiento del art. 173 del R.U.C. y L..**

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente  
propuesta de modificación no supone ningún aumento del volumen edificable,  
ni del número de viviendas previstos, ni cambios de usos concretos, debido a  
su carácter de modificación conceptual de ordenanzas.

Por ello, no será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del R.U.C. y  
L., en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las  
fincas afectadas.

Salamanca, 15 de Noviembre de 2010.

EL COORDINADOR GRAL. DE  
URBANISMO Y VIVIENDA.

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.  
Arquitecto.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
**Urbanismo y Vivienda**

**ANEJO DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Urbanismo y Vivienda

Cuadro clases de dotaciones art. 7.6.2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Table with columns: CLASE, NIVEL, CATEGORIA, and a grid for compatibility (COMPATIBILIDAD) between various dotations. The table is organized into sections for 'SERVICIOS LIBRES PÚBLICOS', 'SERVICIOS DE SERVIDOS', and 'VÍAS PÚBLICAS'.

En edificaciones catalogadas el uso cambia solo se permite en Tipo IV