



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

C. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

ORDEN FOM/670/2011, de 2 de mayo, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca número 2.13 «Modificaciones relativas al «Uso garaje-aparcamiento» Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 de las Normas Urbanísticas».

VISTO el expediente sobre la «*Modificación n.º 2.13: Modificaciones relativas al «Uso garaje-aparcamiento» Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 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 RD 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 2.13: Modificaciones relativas al «Uso garaje-aparcamiento» Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 de las Normas Urbanísticas*» consiste en la modificación de los artículos de la normativa que regulan las condiciones de las dos categorías de aparcamientos, privados y públicos, con el fin principal de cambiar el concepto de aparcamiento público por el de «*Aparcamiento de Rotación*», pudiendo así ser de titularidad pública o privada, e incluyendo una tercera modalidad de aparcamiento denominada «*Aparcamiento de Residentes*».

Se adaptan también las Ordenanzas de los sistemas generales y locales de las vías públicas y de los espacios libres públicos con el fin de compatibilizar el uso de las nuevas categorías de aparcamientos (que pueden ser de uso público o privado) en suelos de dominio público. La compatibilidad entre el suelo de dominio público y el «*subsuelo privado*» destinado a aparcamientos, se regula asimismo en una sección propia de la Normativa de Uso (Capítulo 7.3).

Asimismo se alteran, completan, corrigen y aclaran diversos parámetros que regulan las condiciones de los aparcamientos.

En la nueva documentación se observa algún leve cambio en los textos propuestos respecto del documento para la aprobación inicial informado previamente por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y OT celebrada el 20 de julio de 2010, en concreto, en las definiciones del Art. 7.3.1.a) y b), 7.3.2 y 7.3.17. En este último artículo, tal y como se expresa en la memoria, se introduce un apartado 2, donde se especifican las ubicaciones concretas donde se permite la compatibilidad entre el suelo público y el subsuelo privado.

Además se observa otras correcciones en el texto propuesto posiblemente debidas a la omisión por error de algunas líneas de texto en los cambios de página del documento para la aprobación inicial, sin que estas supongan supuestamente alteraciones del contenido previsto.

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 mas frecuentemente afectos 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 2.13: Modificaciones relativas al «Uso garaje-aparcamiento» Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 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 13. Uso Garaje-Aparcamiento

En el apartado 4.c de la Memoria, donde se contiene la modificación de la Ordenanza 16 de Sistemas locales de Vías públicas existe un error material, citando tanto en el título como en el contenido propuesto la categoría de SISTEMA GENERAL (Ordenanza 15) en lugar de la propia de SISTEMA LOCAL (Ordenanza 16).

Por otro lado, el cuanto al nuevo articulado que se añade en la Ordenanza 19 que regula los Espacios Libres Públicos, se considera conveniente para la salvaguarda del uso principal de los espacios libres públicos que se garantizase que tanto los sistemas viarios que sirvan de acceso para los vehículos, así como las instalaciones en superficie necesarias para el funcionamiento del aparcamiento subterráneo no superen en ningún caso, (junto con el resto de usos dotacionales compatibles existentes o previstos en el Espacio Libre Público) el 10% de su superficie total, tal y como recoge el artículo 94.1.2.ª del RUCyL.

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 2.13: Modificaciones relativas al "Uso garaje-aparcamiento" Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 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 «*Tribuna de Salamanca*» de fecha 20 de abril de 2010, y en la página Web del Ayuntamiento.

Durante el período de exposición pública se ha presentado un único escrito de alegaciones por D. Fernando de Andrés Álvarez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de León, como se constata en Diligencia del Técnico de Administración General del Ayuntamiento de fecha 30 de junio de 2010. Dicha alegación es contestada

en informe emitido el 15 de noviembre de 2010 por el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda.

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 estimar parcialmente la alegación presentada por D. Fernando de Andrés Álvarez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de León, en lo relativo a la numeración del articulado de las nuevas secciones 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª, así como a los aparcamientos privados y de residentes, y desestimar el resto de las alegaciones formuladas en base a los razonamientos contenidos en el informe del arquitecto municipal. También acuerda aprobar provisionalmente la «*Modificación n.º 2.13: Modificaciones relativas al "Uso garaje-aparcamiento" Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 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. Por último 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 2.13: Modificaciones relativas al "Uso garaje-aparcamiento" Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 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 2.13: Modificaciones relativas al "Uso garaje-aparcamiento" Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 de las Normas Urbanísticas*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La *Modificación n.º 2.13: Modificaciones relativas al "Uso garaje-aparcamiento" Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 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 modifica las Ordenanzas de los sistemas generales de las vías públicas y de los 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 2.13: Modificaciones relativas al "Uso garaje-aparcamiento" Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 de las Normas Urbanísticas*», se describe en el antecedente segundo.

En el Consejo de Urbanismo se ratificó la propuesta de la Ponencia Técnica celebrada el 14 de abril de 2011, en la que se admitió el informe técnico en cuanto a la siguiente cuestión:

«En el apartado 4.c de la Memoria, donde se contiene la modificación de la Ordenanza 16 de Sistemas locales de Vías públicas existe un error material, citando tanto en el título como en el contenido propuesto la categoría de SISTEMA GENERAL (Ordenanza 15) en lugar de la propia de SISTEMA LOCAL (Ordenanza 16).

Por otro lado, el cuanto al nuevo articulado que se añade en la Ordenanza 19 que regula los Espacios Libres Públicos, se considera conveniente para la salvaguarda del uso principal de los espacios libres públicos que se garantizase que tanto los sistemas viarios que sirvan de acceso para los vehículos, así como las instalaciones en superficie necesarias para el funcionamiento del aparcamiento subterráneo no superen en ningún caso, (junto con el resto de usos dotacionales compatibles existentes o previstos en el Espacio Libre Público) el 10% de su superficie total, tal y como recoge el artículo 94.1.2.ª del RUCyL.»

Se comprueba la corrección del error material del apartado 4.c de la memoria, así como la inclusión de un párrafo adicional en el artículo 8.20.3. propuesto, dando cumplimiento a la consideración del informe de la Ponencia adoptado en su sesión de 20 de julio de 2010, sobre la garantía de cumplimiento del artículo 94.1.2.ª del RUCyL.

Sobre el resto de las cuestiones en la Ponencia celebrada el 14 de abril de 2011, tras la intervención del representante municipal y otros miembros, en concreto respecto al contenido de la modificación del artículo 7.3.17 sobre la compatibilidad de suelo público con subsuelo privado, se admitió la aplicación municipal del artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y la legislación urbanística. La Ponencia entendió que la legislación estatal no lo prohíbe sino que remite a la su legislación reguladora y la legislación urbanística autonómica admite un diferente uso según cota (dotacional: espacio libre o viario/aparcamiento-público/privado), por lo que se concluyó informando favorablemente la modificación.

El Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio celebrado el 27 de abril de 2011, ratificó la interpretación propuesta por su Ponencia Técnica.

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 2.13: Modificaciones relativas al "Uso garaje-aparcamiento" Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 de las Normas Urbanísticas*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, de acuerdo con el documento técnico 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 2.13

**Modificaciones relativas al "Uso
garaje - aparcamiento", Capítulos 7.3,
8.16, 8.17 y 8.20 de las Normas
Urbanísticas.**

Aprobación DEFINITIVA
Noviembre 2010



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^a. 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 2.13

Modificaciones relativas al “Uso garaje
- aparcamiento”, Capítulos 7.3, 8.16,
8.17 y 8.20 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	5
9. CONCLUSIÓN PROPUESTA	9
10. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	24
11. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL	24
12. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL R.U.C. Y L.	25
13. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL R.U.C. Y L.	26
Anejo de documentación gráfica modificada	27



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente modificación nº 2.13 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 2.13 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la correcciones y modificaciones en diversas partes del documento de las Normas Urbanísticas del PGOU sobre aspectos que la práctica diaria ha desvelado como contradictorios o de difícil cumplimiento, tales como las ordenanzas de garajes.



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 2.13, 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 2.13 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual de aspectos concretos de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

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 2.13 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.
- 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE.

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 2.13 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 la presente propuesta al objeto de modificar y ampliar determinaciones del “Uso de Garaje – Aparcamiento”, completando sus determinaciones con un Cuadro de Regulación de Usos propio.

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

El Capítulo 7.3 de Uso de Garaje – Aparcamiento de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Salamanca, Revisión – Adaptación de 2004 incluye la definición de Aparcamiento Público y de Aparcamiento Privado, pero únicamente define las condiciones particulares para los Aparcamientos Privados.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Del mismo modo el P.G.O.U. de Salamanca Revisión – Adaptación de 2004, en el Capítulo 8.23 “Regulación de usos”, incluye el Cuadro de Regulación de Usos, en el cual se indica la compatibilidad entre los distintos usos, dentro de cada una de las zonas en las que divide la ciudad para dicho fin.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

Es innegable que la utilización excesiva del vehículo privado hace que la demanda de plazas de estacionamiento sea muy superior al número de plazas ofertadas. Este desequilibrio es más evidente en algunas zonas de la ciudad como por ejemplo en la zona Norte y Noroeste del casco urbano (Salesas, Garrido Norte y Sur, Delicias, Barrio Vidal...).

La creación de aparcamientos como instrumento decisivo a la hora de moderar la incidencia del vehículo privado en el casco urbano, estaba ya propuesta en la Memoria de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, quedando pendiente la definición de los distintos aparcamientos que pudieran ejecutarse dependiendo del régimen de utilización, estable o rotatorio y de su situación dentro de la parcela.

Tal y como se indicaba en la Memoria de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, no se considera conveniente la creación de nuevos aparcamientos de rotación en el interior del conjunto histórico definido en la actualidad.

Por otro lado, las ordenanzas incluidas en las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca sobre el uso de Garaje – Aparcamiento, incluyen la definición de Aparcamiento Público y de Aparcamiento Privado. En cuanto al aparcamiento público se propone el cambio de su denominación por la de aparcamiento de rotación para



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

desvincularlo definitivamente del concepto de titularidad pública o privada. Del mismo modo, se considera necesario la inclusión de una tercera clase de aparcamiento, que es el Aparcamiento de Residentes

El Capítulo 7.3 de Uso de Garaje – Aparcamiento únicamente desarrolla las condiciones particulares de los aparcamientos privados, siendo por ello necesario que exista un desarrollo de las condiciones particulares de los aparcamientos de rotación y de residentes.

Del mismo modo, se pretende posibilitar que el Excmo. Ayto. de Salamanca pueda decidir una desafectación del subsuelo tanto de sistemas locales y generales de vías públicas, como de espacios libres, al objeto de solventar situaciones críticas que se vienen observando dentro de los aparcamientos de residentes con concesión pública. Para ello se definen unas normas de delimitación del suelo público demanial, respecto al subsuelo que, tras la realización de un trámite de desafectación, pasaría a ser patrimonial, al objeto de no dificultar o impedir las condiciones necesarias del uso previsto en el planeamiento del dominio público, así como de sus infraestructuras necesarias. Esto no implica aumento de edificabilidad alguna dado que, el art. 6.2.16.9 de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, contempla que no computan edificabilidad las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en situación de plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública. En cuanto a los usos, el uso garaje aparcamiento ya estaba previsto tanto en la normativa de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca como por lo dispuesto en el art. 94.1.a).2ª del R.U.C. y L. debiendo matizar o aclarar únicamente esta posibilidad en los artículos de las ordenanzas correspondientes. En la actualidad existen o se encuentran en fase de licitación los siguientes aparcamientos exclusivamente de residentes: Plaza de Carmelitas, Plaza de Julián Sánchez “El Charro”, Paseo de San Antonio y Parque de Garrido, estando situados los tres primeros en la zona 4 y el último en la zona 5, según



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

denominación del plano de zonificación de usos correspondiente al Capítulo 8.23 “Regulación de Usos” de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, y por ello encontrándose todos ellos fuera del límite del Conjunto Histórico que mantiene sus limitaciones. Es claro que esta propuesta no merma el uso público de la superficie inicialmente destinada a él (sistemas locales, generales o espacios libres) debido a las condiciones impuestas, ni tampoco merma las dotaciones de plazas de aparcamiento, pues éstas se encontraban en superficie, siendo las plazas de residentes un alivio de la oferta en superficie y que, por no ser de rotación, mantiene ahora la misma condición de utilización por larga duración de la plaza de aparcamiento, y que bien pudiera resolverse con un aparcamiento privado, no debiendo olvidar que el uso genérico garaje - aparcamiento ya se encontraba previsto en el planeamiento.

También, se prevé la posibilidad que ya existe en algún caso, de existencia en un único garaje aparcamiento de distintas clases de los aparcamientos definidos en estas normas, para lo cual, se exigirá la normativa más estricta de las señaladas para cada clase.

Por otro lado, después de la aplicación durante dos años de la normativa vigente, se ha observado que es necesario modificar alguna de las condiciones con ciertas puntualizaciones, con esquemas explicativos y con una ampliación del estudio de los garajes en las viviendas unifamiliares.

Por todo ello, se propone básicamente lo siguiente:

- Se definen cuatro tipos posibles de aparcamientos, en función de la localización, en planta bajo rasante, en planta baja, en planta de pisos o en superficie.
- En las Condiciones Particulares del Aparcamiento Privado se puntualiza el grado de aplicación, la consideración de las plazas de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

aparcamiento en edificios sin obligación de dotación mínima, el número de accesos por edificio, la meta plana, las vías y las maniobras de acceso.

- Los garajes de viviendas unifamiliares se dividen en tres tipos, garaje individual de vivienda unifamiliar, garaje de viviendas unifamiliares con acceso común y garaje colectivo en edificación independiente de viviendas unifamiliares. Se incluyen las condiciones para cada uno de ellos.
- Se incluyen las condiciones particulares de los aparcamientos en superficie, al ser una tipología hasta ahora no ordenada.
- Se incluyen en Secciones independientes las exigencias a los aparcamientos de rotación y de residentes.
- Se definen las normas y condiciones que se deben cumplir para el caso de delimitación del suelo y subsuelo, manteniendo el primero su condición demanial, y pasando el segundo a una condición patrimonial, previo acuerdo municipal y trámite de desafectación, en los aparcamientos situados sobre espacios de sistemas locales y/o generales de vías públicas, y/o espacios libres públicos, proponiendo así mismo, las puntualizaciones de las ordenanzas reguladoras de estos sistemas locales y/o generales y espacios libres públicos.
- No obstante, se considera oportuno para una mayor claridad y seguridad jurídica, independientemente de que las normas anteriores han de considerarse de obligado cumplimiento, señalar las ubicaciones concretas en las que, por esta Modificación Puntual, se permite su aplicación.

Finalmente, la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, en el Capítulo 8.23 "Regulación de usos", no completa el Cuadro de Regulación de Usos quedando por definir algunas compatibilidades entre los distintos usos y el uso de garaje – aparcamiento en cada una de las zonas en las que divide el término municipal. Con este fin, el Cuadro de Regulación de Usos se

Página 8



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

completa en los siguientes términos; se definen las compatibilidades entre todos los usos y el uso de garaje – aparcamiento en cada una de sus tres clases (rotación, privado, residentes) y dentro de cada clase en las cuatro posibles tipologías (I, II, III y IV), definiendo un nuevo grado de compatibilidad de uso previa desafectación, sólo en la tipología de aparcamientos bajo rasante, y para las zonas 4 y 5. Todo esto en cada una de las zonas en las que se divide el término municipal con este fin.

9. CONCLUSIÓN - PROPUESTA.

A la vista de todas las cuestiones anteriormente expuestas, así como las propuestas de contestación del período de información pública, se propone:

- a. La modificación del Capítulo 7.3 “Uso de garaje – aparcamiento”, dentro del Título VII “Condiciones generales en función del uso”, tal y como puede comprobarse en el siguiente texto comparado:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

<p>CAP. 7.3. USO DE GARAJE – APARCAMIENTO</p> <p>Art. 7.3.1 Definición y clases.</p> <p>Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes aparcamientos, se distinguen las siguientes clases.</p> <p>a. Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración. En el ámbito del Conjunto Histórico se prohíben los aparcamientos de rotación.</p> <p>b. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración</p>	<p>CAP. 7.3. USO DE GARAJE – APARCAMIENTO</p> <p>Art. 7.3.1 Definición y clases.</p> <p>Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes aparcamientos, se distinguen las siguientes clases.</p> <p>a. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o su ampliación para mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.</p> <p>b. Aparcamiento de residentes: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento para mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno a través de alguna de las formas de gestión previstas en el ordenamiento jurídico, sin estar vinculado a otro aparcamiento privado que cubra dotaciones de una edificación. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración</p> <p>c. Aparcamiento de rotación: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración. En el ámbito del Conjunto Histórico se prohíben los aparcamientos de rotación.</p> <p>Se distinguen los siguientes tipos, en función de las condiciones de localización del uso de aparcamiento en la parcela: Tipo I: Aparcamiento en planta bajo rasante Tipo II: Aparcamiento en planta baja Tipo III: Aparcamiento en planta de pisos Tipo IV: Aparcamiento en superficie</p> <p>En los garajes aparcamientos que se sitúen en parcelas con edificios catalogados, se realizará por parte del promotor de la actuación un estudio previo de la volumetría de la intervención en relación con el edificio catalogado y el entorno, que deberá ser aprobado por el ayuntamiento previa o simultáneamente a la concesión de la licencia de obras.</p> <p>Art. 7.3.1.bis Grado de aplicación.</p> <p>Las condiciones que se señalan a continuación serán de aplicación a las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración.</p> <p>Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p> <p>En el caso de rehabilitación de la edificación, no será exigible la dotación obligatoria de aparcamiento.</p> <p>En el caso de los garajes vinculados a viviendas con algún régimen de protección de carácter público:</p> <ul style="list-style-type: none">- Estarán sujetos exclusivamente a su normativa específica, excepto
--	---



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

<p>Sección Primera: Condiciones particulares de los aparcamientos privados.</p> <p>Art. 7.3.2 Criterios de cálculo de la dotación de plazas de aparcamientos privados.</p> <p>La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.</p> <p>Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.</p> <p>La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.</p> <p>El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.</p> <p>Art.7.3.3 Condiciones de uso de los garajes - aparcamiento.</p> <p>Los garajes se destinarán exclusivamente a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:</p> <ol style="list-style-type: none">Se admite con carácter general, el lavado de vehículos en zona habilitada al efecto.Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres metros. <p>Art. 7.3.4 Plaza de aparcamiento.</p> <ol style="list-style-type: none">Se define como plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos. Sus dimensiones mínimas serán:<ol style="list-style-type: none">Para vehículos automóviles pequeños: Cuatrocientos centímetros de longitud por doscientos veinticinco centímetros de anchura (400 x 225).	<p>en aquellos aspectos no contemplados en dicha normativa, en los que se aplicarán subsidiariamente las presentes normas.</p> <p>- Los aspectos que también serán de aplicación serán los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none">Sobrancho de 20 cm en plazas delimitadas por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar (Art. 7.3.4.2).Aumento de 50 cm en la dimensión longitudinal de plazas de aparcamiento en línea (Art. 7.3.4.2).Accesos (Art. 7.3.5.1).Acuerdos verticales (Art. 7.3.5.9).Circulación interior (Art. 7.3.6).Altura mínima (Art. 7.3.7). <p>- Si coexisten en el mismo aparcamiento plazas vinculadas a viviendas con algún régimen de protección de carácter público y plazas no vinculadas, se aplicará lo más restrictivo en cada caso.</p> <p>Sección Primera: Condiciones particulares de los aparcamientos privados.</p> <p>Art. 7.3.2 Criterios de cálculo de la dotación de plazas de aparcamientos privados.</p> <p>La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.</p> <p>Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.</p> <p>La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.</p> <p>El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.</p> <p>Los edificios que no estén obligados a las dotación de plazas de aparcamiento, las que se construyan tendrán la consideración de plazas de libre disposición.</p> <p>Art.7.3.3 Condiciones de uso de los garajes - aparcamiento.</p> <p>Los garajes se destinarán exclusivamente a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:</p> <ol style="list-style-type: none">Se admite con carácter general, el lavado de vehículos en zona habilitada al efecto.Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres metros. <p>Art. 7.3.4 Plaza de aparcamiento.</p> <ol style="list-style-type: none">Se define como plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos. Sus dimensiones mínimas serán:<ol style="list-style-type: none">Para vehículos automóviles pequeños: Cuatrocientos centímetros de longitud por doscientos veinticinco centímetros de anchura (400 x 225).
--	--

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

- b) Para vehículos automóviles medianos: cuatrocientos cincuenta centímetros de longitud por doscientos veinticinco centímetros de anchura (450 x 225 cm).
 - c) Para vehículos automóviles grandes: cinco metros de longitud por doscientos cuarenta centímetros de anchura (500 x 240 cm).
 - d) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida, la establecida en la normativa sobre accesibilidad.
2. Las anchuras citadas se entenderán libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos en las plazas medianas o grandes, de hasta un cinco por ciento de la anchura de la plaza, con un máximo de 10 cm de anchura en, como máximo, el quince por ciento de la longitud de la plaza, con un límite de 45 cm.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar, dispondrán de un sobreaño de veinte centímetros.

En el caso de disponer las plazas de aparcamiento en línea se precisará un aumento del tamaño longitudinal de la plaza considerada de 50 centímetros.

- 3. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, quedando prohibidas las plazas cerradas mediante algún tipo de cerramiento.
- 4. Los aparcamientos dispondrán de las siguientes plazas, para cubrir la dotación obligatoria:
 - En general las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones exigidas para vehículos automóviles medianos (450 x 225 cm). Se permitirá disponer hasta un máximo del diez por ciento de las plazas exigibles con las dimensiones para automóviles pequeños (400 x 225 cm), siempre que se reserve un mínimo del quince por ciento de sus plazas, para vehículos automóviles grandes (500 x 240 cm).
 - Las plazas de libre disposición deberán tener, como mínimo, las dimensiones exigidas para vehículos medianos.

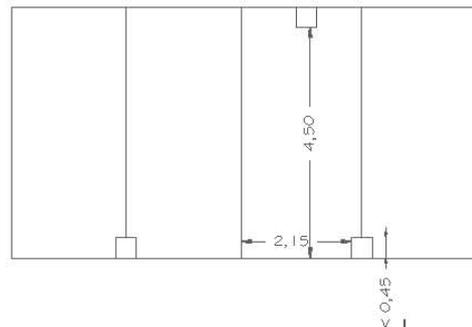
Art. 7.3.5 Accesos.

- 1. En general el acceso al garaje, será único por edificio. No obstante, en edificios de 12 o más plazas, se admitirán accesos independientes para garajes de cinco plazas, como mínimo, siempre que las diferentes rasantes del edificio sean iguales o superiores a 1,50m.

- b) Para vehículos automóviles medianos: cuatrocientos cincuenta centímetros de longitud por doscientos veinticinco centímetros de anchura (450 x 225 cm).
- c) Para vehículos automóviles grandes: cinco metros de longitud por doscientos cuarenta centímetros de anchura (500 x 240 cm).
- d) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida, la establecida en la normativa sobre accesibilidad.

- 2. Las anchuras citadas se entenderán libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos en las plazas medianas o grandes, con un máximo de 10 cm la anchura, y en un máximo de 45 cm la longitud.

- 3. No se admitirá ninguna reducción en la dimensión longitudinal.



Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar, dispondrán de un sobreaño de veinte centímetros.

En el caso de disponer las plazas de aparcamiento en línea se precisará un aumento del tamaño longitudinal de la plaza considerada de 50 centímetros.

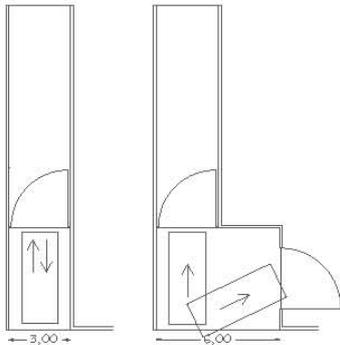
- 4. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, quedando prohibidas las plazas cerradas mediante algún tipo de cerramiento.
- 5. Los aparcamientos dispondrán de las siguientes plazas, para cubrir la dotación obligatoria:
 - En general las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones exigidas para vehículos automóviles medianos (450 x 225 cm). Se permitirá disponer hasta un máximo del diez por ciento de las plazas exigibles con las dimensiones para automóviles pequeños (400 x 225 cm), siempre que se reserve un mínimo del quince por ciento de sus plazas, para vehículos automóviles grandes (500 x 240 cm).
 - Las plazas de libre disposición deberán tener, como mínimo, las dimensiones exigidas para vehículos medianos.

Art. 7.3.5 Accesos.

- 1. En general el acceso al garaje, será único por edificio. No obstante, en edificios de 12 o más plazas, se admitirán accesos independientes para garajes de cinco plazas, como mínimo, siempre que las diferentes rasantes de las entradas a los aparcamientos sean iguales o superiores a 1,50m.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

<p>2. Los garajes dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta de pendiente máxima del 5% de 3,00 metros de anchura mínima, si el acceso es unidireccional (con acceso alternativo) y la calle a la que se accede tiene un ancho mayor de 12,00 metros. En caso de que la calle tenga un ancho menor o igual a 12 metros, la meseta tendrá un ancho mínimo de 4 metros. Si el acceso es bidireccional la anchura mínima de la meseta será de 6,00 metros. La profundidad mínima de esta meseta será de 4,00 metros, en toda su anchura, sin incluir en esta superficie la de uso público y se ajustará a la rasante de la acera sin alterar su trazado. Si la puerta de acceso se coloca en el exterior de dicho espacio, está será de apertura automática con mando a distancia.</p> <p>3. Los accesos a garajes de superficie útil total inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso formado por un vial de sentido alternativo. Cuando la longitud total del acceso sea superior a veinticinco metros o los tramos de rampa superen los quince metros, se dispondrán de semáforos en los extremos de aquel.</p> <p>4. Los accesos a garajes de superficie útil total comprendida entre 2.000 y 6.000 m2 contarán con un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.</p> <p>5. Los garajes de superficie útil superior a 6.000 m2, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta metros y siempre que las dimensiones de la parcela lo permitan.</p> <p>6. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18% en los tramos de directriz recta, y del 16% en los tramos de directriz curva, medida esta última en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formado por un vial con dos sentidos diferenciados.</p> <p>7. El ancho mínimo de las rampas se determinará en función de los viales que la forman, con arreglo al criterio señalado en los apartados 3, 4 y 5 de este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan, según las siguientes</p>	<p>2. Los garajes dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta de pendiente máxima del 5% de 3,00 metros de anchura mínima, si el acceso es unidireccional (con acceso alternativo) y la calle a la que se accede tiene un ancho mayor de 12,00 metros. En caso de que la calle tenga un ancho menor o igual a 12 metros, la meseta tendrá un ancho mínimo de 4 metros. Si el acceso es bidireccional la anchura mínima de la meseta será de 6,00 metros. La profundidad mínima de esta meseta será de 4,50 metros, en toda su anchura, sin incluir en esta superficie la de uso público y se ajustará a la rasante de la acera sin alterar su trazado. Si la puerta de acceso se coloca en el exterior de dicho espacio, esta será de apertura automática con mando a distancia. Las puertas se adaptarán a la dimensión exigida para los accesos.</p>  <p>3. Los accesos a garajes de superficie útil total inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso formado por un vial de sentido alternativo. Cuando la longitud total del acceso sea superior a veinticinco metros o los tramos de rampa superen los quince metros, se dispondrán de semáforos en los extremos de aquel.</p> <p>4. Los accesos a garajes de superficie útil total comprendida entre 2.000 y 6.000 m2 contarán con un acceso bidireccional o dos accesos formados cada uno por un vial de sentido único, uno para entrada de vehículos y otro para salida.</p> <p>5. Los garajes de superficie útil superior a 6.000 m2, dispondrán de dos accesos bidireccionales (estos accesos exteriores podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta metros y siempre que las dimensiones de la parcela lo permitan), o bien por cuatro accesos, dos de entrada y dos de salida, formados cada uno por un vial de sentido único, con las condiciones de separación establecidas para los bidireccionales.</p> <p>6. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18% en los tramos de directriz recta, y del 16% en los tramos de directriz curva, medida esta última en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del vial interior, si está formado un vial bidireccional.</p> <p>7. El ancho mínimo de las rampas se determinará en función de los viales que la forman, con arreglo al criterio señalado en los apartados 3 4 y 5 de este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan, según las siguientes dimensiones:</p>
---	--



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

<p>dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Rampa rectilínea unidireccional (sentido alternativo): 3,00 metros.- Rampa rectilínea bidireccional: 6,00 metros.- Rampa de directriz curva unidireccional: 3,50 metros.- Rampa de directriz curva bidireccional: 6,75 metros (3,50 carril interior, 3,25 carril exterior). <p>8. El radio mínimo de giro, medido en el eje de la rampa (en su caso, carril interior), será de 6,00 metros.</p> <p>9. Los acuerdos verticales de las rampas con los pavimentos de las calles de circulación se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes (excepto en vivienda unifamiliar): a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce metros. b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento en al menos, los dos metros anteriores a la línea de acuerdo.</p> <p>10. Los accesos, rampas y calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo libre de 2,20 metros.</p> <p>11. La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial. Si es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.</p> <p>12. Los accesos se situarán salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.</p> <p>13. El Ayuntamiento podrá denegar el acceso a los garajes, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none">La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico o para llegar al mismo sea necesario atravesar aceras públicas consideradas como áreas estanciales o ajardinadas.En calles peatonales o lugares de concentración de peatones o elevada densidad de tráfico.Cuando la capacidad del garaje sea inferior a cinco plazas, excepto que estas sean parte de la dotación mínima exigible en esta normativa.	<ul style="list-style-type: none">- Rampa rectilínea formada por un vial de sentido alternativo: 3,00 metros.- Rampa rectilínea bidireccional: 6,00 metros.- Rampa de directriz curva formada por un vial de sentido alternativo: 3,50 metros.- Rampa de directriz curva bidireccional: 6,75 metros (3,50 carril interior, 3,25 carril exterior). <p>8. El radio mínimo de giro, medido en el eje de la rampa (en su caso, vial interior), será de 6,00 metros.</p> <p>9. Los acuerdos verticales de las rampas con los pavimentos de las calles de circulación se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes (excepto en vivienda unifamiliar): a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce metros. b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento en al menos, los dos metros anteriores a la línea de acuerdo.</p> <p>10. Los accesos, rampas y calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo libre de 2,20 metros.</p> <p>11. La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial. Si es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.</p> <p>12. Los accesos se situarán salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.</p> <p>13. El Ayuntamiento podrá denegar el acceso a los garajes, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none">La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico o para llegar al mismo sea necesario atravesar aceras públicas consideradas como áreas estanciales o ajardinadas.En calles peatonales o lugares de concentración de peatones o elevada densidad de tráfico.Cuando la capacidad del garaje sea inferior a cinco plazas, excepto que estas sean parte de la dotación mínima exigible en esta normativa. <p>14. Se entiende por superficie útil total, únicamente a estos efectos,</p>
--	--



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Art. 7.3.6 Circulación interior.

Los anchos libres mínimos se establecen en función del ángulo que forman los ejes de la plaza de aparcamiento y el vial que da acceso a la misma.

Angulo (grados sexagesimales)	Ancho(metros)
a) $0 < \alpha < 45^\circ$	3,50
b) $45 < \alpha < 60$	4,00
c) $60 < \alpha < 90$	4,75

Los supuestos a) y b) solo son validos para calles interiores de circulación en sentido único.

El ancho libre en el caso c) podrá reducirse a 4,50 m en una longitud no mayor de 6,00 m.

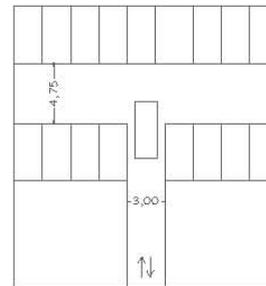
El radio mínimo de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será de 1,75 metros(interior) y 4,75 metros (exterior).

Para la maniobra de acceso a la plaza deben quedar libres de obstáculos las trayectorias teóricas a ocupar en la misma, con radio de giro exterior mínimo de 4,75m. A efectos de delimitar el espacio libre de obstáculos, las trayectorias de entrada y salida se entienden coincidentes en calles de dirección única, y diferenciadas en calles de doble dirección. En este segundo caso se exceptúan las plazas situadas en el extremo de la batería y aquellas que no necesitan de un recorrido superior a 20m. en marcha atrás.

toda la superficie útil vinculada al aparcamiento y a sus accesos cuando estos estén incluidos dentro del edificio, sin incluir en ella las escaleras de acceso al resto de la edificación.

Art. 7.3.6 Circulación interior.

Los viales exclusivamente de paso se asimilarán a las rampas y accesos en cuanto a su anchura libre.



Los anchos libres mínimos se establecen en función del ángulo que forman los ejes de la plaza de aparcamiento y el vial que da acceso a la misma.

Angulo (grados sexagesimales)	Ancho (metros)
a) $0 < \alpha < 45^\circ$	3,50
b) $45 < \alpha < 60$	4,00
c) $60 < \alpha < 90$	4,75

Los supuestos a) y b) solo son validos para calles interiores de circulación en sentido único.

El ancho libre en el caso c) podrá reducirse a 4,50 m en una longitud no mayor de 6,00 m.

El radio mínimo de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será de 1,75 metros(interior) y 4,75 metros (exterior).

Para la maniobra de acceso a la plaza deben quedar libres de obstáculos las trayectorias teóricas a ocupar en la misma, con radio de giro exterior mínimo de 4,75m. A efectos de delimitar el espacio libre de obstáculos, las trayectorias de entrada y salida se entienden coincidentes en vial de sentido único y diferenciadas en vial de sentido alternativo. En este segundo caso, se exceptúan las plazas que no tengan que realizar un recorrido superior a 20,00 m marcha atrás.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

<p>La pendiente máxima en las calles de circulación interior será del 6%.</p> <p>Art. 7.3.7 Altura libre.</p> <p>La altura libre de piso no será inferior a 220 centímetros.</p> <p>La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías, etc.</p> <p>En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a 205 centímetros.</p> <p>Art.7.3.8 Saneamiento.</p> <p>Los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente máxima del 6% o mínima del 1% en algún sentido.</p> <p>Los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.</p> <p>Art. 7.3.9 Ventilación.</p> <p>A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que cumplirá la normativa vigente.</p> <p>Art. 7.3.10 Iluminación.</p> <p>Los garajes dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de 50 lux.</p> <p>Art. 7.3.11 Seguridad contra incendios.</p> <p>Los garajes cumplirán la normativa exigida por la Norma Básica de Protección de Incendios vigente.</p> <p>Art. 7.3.12 Garajes de viviendas unifamiliares.</p> <ol style="list-style-type: none">1. La dimensión mínima de las plazas serán de 2,55 x 4,80 metros.2. El ancho mínimo del camino de acceso y la rampa, si la hubiera, será de 2,70 metros.3. La espera o meseta de rampa será como mínimo de 2,70 metros de	<p>La pendiente máxima en las calles de circulación interior será del 6%.</p> <p>Art. 7.3.7 Altura libre.</p> <p>La altura libre de piso no será inferior a 220 centímetros.</p> <p>La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías, etc.</p> <p>En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a 205 centímetros.</p> <p>Art.7.3.8 Saneamiento.</p> <p>Los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente máxima del 6% o mínima del 1% en algún sentido.</p> <p>Los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.</p> <p>Art. 7.3.9 Ventilación.</p> <p>A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que cumplirá la normativa vigente.</p> <p>Art. 7.3.10 Iluminación.</p> <p>Los garajes dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de 50 lux.</p> <p>Art. 7.3.11 Seguridad contra incendios.</p> <p>Los garajes cumplirán la normativa exigida por la Norma Básica de Protección de Incendios vigente.</p> <p>Art. 7.3.12 Garajes de viviendas unifamiliares.</p> <p>1. Garaje individual de vivienda unifamiliar.</p> <ol style="list-style-type: none">a) La dimensión mínima de las plazas será de 2,55 x 4,80 metros.b) El ancho mínimo del camino de acceso, la puerta de entrada y la rampa, si la hubiera, será de 2,70 metros.
---	--



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

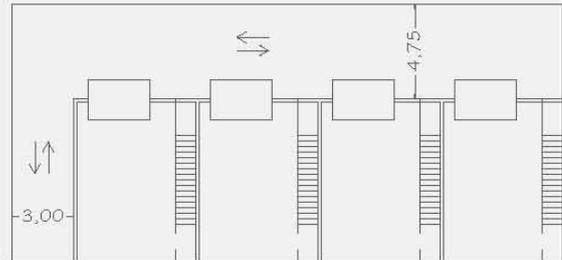
- largo, con una pendiente máxima del 6%.
4. La rampa tendrá una pendiente máxima del 18%
 5. La altura libre mínima será de 2,20 metros.
 6. En el caso de garajes de viviendas unifamiliares con acceso común, todas las plazas disponibles deberán de estar vinculadas a dichas viviendas

Art. 7.3.13 Aparcamientos mecánicos.
Se mantiene el texto vigente.

- c) La espera o meseta de rampa será como mínimo de 2,70 metros de largo, con una pendiente máxima del 6%.
- d) La rampa tendrá una pendiente máxima del 18%
- e) La altura libre mínima será de 2,20 metros.

2. Garaje de viviendas unifamiliares con acceso común

- a. En el caso de garajes de viviendas unifamiliares con acceso común, todas las plazas disponibles deberán estar vinculadas a dichas viviendas y con un acceso independiente a cada vivienda correspondiente.
- b. Las zonas comunes cumplirán las mismas condiciones de accesos y circulación interior que para los aparcamientos privados.
- c. La parte privativa de cada vivienda podrá cerrarse siempre que cumpla como mínimo las condiciones de garaje individual de viviendas unifamiliares.



3. Garaje colectivo en edificación independiente de viviendas unifamiliares.

Cumplirá todas las condiciones particulares de los aparcamientos privados.

Art. 7.3.13 Aparcamientos mecánicos.

Se mantiene el texto vigente.

Sección Segunda: Condiciones particulares de los aparcamientos de residentes.

Art. 7.3.14 Aparcamientos de residentes.

Las condiciones particulares para los aparcamientos de residentes serán las mismas que para los aparcamientos privados con la siguiente particularización en el articulado:

- Art. 7.3.2 No se requiere dotación mínima de aparcamientos.

En el caso de realización de un aparcamiento en que coexistan plantas de residentes y otras de rotación, se exigirán a las plantas y plazas de garaje de rotación las condiciones particulares señaladas en la Sección Tercera de este capítulo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Sección Tercera: Condiciones particulares de los aparcamientos de rotación.

Art. 7.3.15 Aparcamientos de rotación.

Las condiciones particulares para los aparcamientos de rotación serán las mismas que para los aparcamientos privados con las siguientes particularizaciones en el articulado:

- Art. 7.3.2 La dotación mínima para un aparcamiento de rotación es de 15 plazas.
- Art. 7.3.4.1 Las plazas de vehículos automóviles deberán tener, como mínimo, las dimensiones exigidas para vehículos automóviles grandes (500 x 240 cm).
- Art. 7.3.6 c) El ancho mínimo de la vía de circulación interior cuando los ejes de la plaza de aparcamiento y el vial que da acceso a la misma formen un ángulo entre $0 < \alpha < 45^\circ$ será de 4,00 m, cuando formen un ángulo entre $45^\circ < \alpha < 60^\circ$ será de 4,50 m y cuando formen un ángulo entre $60^\circ < \alpha < 90^\circ$ será de 5,00 m en vial de sentido único y de 5,50 m en vial de sentido alternativo.

La zona de espera de los vehículos para acceder al aparcamiento público no podrá producirse en la vía pública, sino en el interior del espacio en el que se desarrolle la actividad. Excepcionalmente podrán admitirse en la vía pública si se prevén carriles especiales de acceso que no dificulten el tráfico en dichas calles.

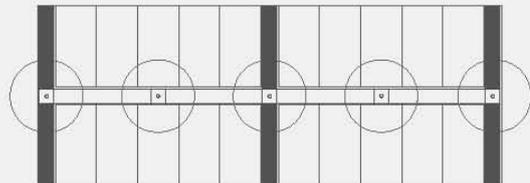
Sección Cuarta: Condiciones particulares de los aparcamientos de superficie.

Art. 7.3.16 Aparcamientos de superficie.

Los aparcamientos de superficie son aquellos que se desarrollan en las áreas libres de edificación de las parcelas.

Según esté destinado a la provisión de plazas de aparcamiento privadas, de residentes o públicas, cumplirá las distintas condiciones particulares indicadas en las secciones primera, segunda o tercera.

Los aparcamientos de superficie situados en las áreas libres de edificación de las parcelas podrán realizar cubriciones de las plazas de aparcamiento de tal manera que en ningún caso se pierda la percepción de área libre de edificación, siendo obligatorio la ejecución de una urbanización y un cerramiento adecuados y la existencia de arbolado y arbustos con un esquema similar al siguiente:





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

	<p><u>Sección Quinta: Normas de compatibilidad de suelo público con subsuelo privado.</u></p> <p>Art. 7.3.17 Compatibilidad de suelo público y subsuelo privado.</p> <p>1. Para los casos que el Excmo. Ayto. de Salamanca prevea la necesidad de proponer un uso de garaje aparcamiento privado bajo rasante de un suelo de titularidad pública, se deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- El suelo público tendrá una clasificación de sistema local y/o general de vías públicas y/o de sistema de espacios libres públicos, regulados en las ordenanzas 15ª, 16ª o 19ª de las Normas Urbanísticas de esta Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.- Estará situado en las zonas 4 y 5 de las definidas por el plano de Zonificación de Usos, del Capítulo 8.23 "Regulación de Usos" de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.- Se deberá garantizar el uso público de la franja de terreno de suelo afectado al mismo, y para ello el Excmo. Ayto. de Salamanca comprobará que se cumplen las siguientes condiciones:<ul style="list-style-type: none">• Las entradas y salidas del garaje aparcamiento, tanto rodadas como peatonales, no dificultarán el uso público previsto en el planeamiento de la superficie, permitiendo su mejor utilización.• No se desnaturalizará el uso de la superficie, por lo que, en el caso de espacios libres o bien en los arbolados de alineación u otras superficies ajardinadas de las vías públicas, se deberá justificar como mínimo el mantenimiento de dichas superficies verdes o bien la reposición de las mismas.• Se deberá justificar la posibilidad de plantación de arbolado de porte.• La urbanización de la superficie cumplirá las exigencias que determine el Excmo. Ayto. de Salamanca, en especial en cuanto a materiales y dimensionamiento de infraestructuras.• Se deberá justificar la posibilidad de mantenimiento y creación de infraestructuras públicas en la franja de terreno de dominio público, para lo cual ésta tendrá una profundidad mínima de un metro por debajo de la cota más inferior de cualquier infraestructura de servicios públicos existente en el ámbito de actuación.- Estos aparcamientos deberán cumplir las condiciones particulares de aparcamientos de residentes, contempladas en la Sección Segunda de este Capítulo.- Para los casos de aparcamientos de residentes existentes y/o proyectados en el momento de aprobación inicial de esta Modificación de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, se aceptarán las condiciones existentes de su construcción y/o proyecto.- Será necesario un acuerdo municipal previo que contenga los informes necesarios justificativos del cumplimiento de estas condiciones, tras el cual se procederá al trámite de desafectación del subsuelo vinculado al aparcamiento, a los efectos de cambio de condición demanial a patrimonial. <p>2. La compatibilidad señalada en este artículo se permite en las siguientes ubicaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aparcamiento de residentes construidos en la actualidad:<ul style="list-style-type: none">• Plaza de Carmelitas.
--	---



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

	<ul style="list-style-type: none">• Plaza de Julián Sánchez "El Charro".• Avenida de Portugal. <p>- Futuros Aparcamientos de residentes, recientemente adjudicados:</p> <ul style="list-style-type: none">• Paseo de San Antonio.• Parque de Garrido."
--	--

b. Modificación del Capítulo 8.16 "Ordenanza 15ª de Sistemas Generales de Vías Públicas".

En base a la modificación propuesta en el uso de "Garaje – Aparcamiento", se propone la modificación del art. 8.16.2, tal y como puede comprobarse en el siguiente texto comparado:

<p>Art. 8.16.2. Usos.</p> <p>Usos compatibles: En los terrenos calificados como Sistema General de Vías Públicas, en las clases de Vías interurbanas y estructurantes, podrán realizarse las instalaciones de los Servicios Urbanos en su categoría de Servicios de Infraestructuras.</p> <p>El uso de garaje-aparcamiento, también será compatible con esta calificación en situación de plantas bajo rasante, sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.</p> <p>Usos prohibidos: Residencial, Industrial y Terciario.</p>	<p>Art. 8.16.2. Usos.</p> <p>Usos compatibles: En los terrenos calificados como Sistema General de Vías Públicas, en las clases de Vías interurbanas y estructurantes, podrán realizarse las instalaciones de los Servicios Urbanos en su categoría de Servicios de Infraestructuras.</p> <p>El uso de garaje-aparcamiento, también será compatible con esta calificación en situación de plantas bajo rasante, sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.</p> <p>Del mismo modo, se podrá considerar como uso compatible el de Garaje Aparcamiento "Aparcamiento privado", en los casos y con las condiciones señaladas en la Sección Quinta "Normas de compatibilidad de suelo público con subsuelo privado" del Capítulo 7.3 "Uso Garaje Aparcamiento", procediendo el Excmo. Ayto. de Salamanca a la delimitación de una división entre el suelo y subsuelo, y previa a los trámites correspondientes de desafectación del subsuelo con carácter patrimonial definido.</p> <p>Usos prohibidos: Residencial, Industrial y Terciario</p>
--	---

c. Modificación del Capítulo 8.17 "Ordenanza 16ª de Sistemas Locales de Vías Públicas".

En base a la modificación propuesta en el uso de "Garaje – Aparcamiento", se propone la modificación del art. 8.17.2, tal y como puede comprobarse en el siguiente texto comparado:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

<p>Art. 8.17.2. Usos.</p> <p>Usos compatibles: En los terrenos calificados como Sistema Local de Vías Públicas, podrán realizarse las instalaciones de los Servicios Urbanos en su categoría de Servicios de Infraestructuras. El uso de garaje-aparcamiento, también será compatible con esta calificación en situación de plantas bajo rasante en las vías y plazas públicas que no se encuentren en el interior del Conjunto Histórico, sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.</p> <p>Usos prohibidos: Residencial, Industrial y Terciario.</p>	<p>Art. 8.17.2. Usos.</p> <p>Usos compatibles: En los terrenos calificados como Sistema Local de Vías Públicas, podrán realizarse las instalaciones de los Servicios Urbanos en su categoría de Servicios de Infraestructuras. El uso de garaje-aparcamiento, también será compatible con esta calificación en situación de plantas bajo rasante en las vías y plazas públicas que no se encuentren en el interior del Conjunto Histórico, sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente. Del mismo modo, se podrá considerar como uso compatible el de Garaje Aparcamiento "Aparcamiento privado", en los casos y con las condiciones señaladas en la Sección Quinta "Normas de compatibilidad de suelo público con subsuelo privado" del Capítulo 7.3 "Uso Garaje Aparcamiento", procediendo el Excmo. Ayto. de Salamanca a la delimitación de una división entre el suelo y subsuelo, y previa a los trámites correspondientes de desafectación del subsuelo con carácter patrimonial definido.</p> <p>Usos prohibidos: Residencial, Industrial y Terciario.</p>
---	--

d. Creación de nuevos artículos en el Capítulo 8.20 "Ordenanza 19ª de Espacios Libres Públicos".

En base a la modificación propuesta en el uso de "Garaje – Aparcamiento", se propone la creación de un nuevo art. 8.20.3, así como la concreción de usos prohibidos que carecía este Capítulo de la Ordenanza en un nuevo art. 8.20.4, todo ello con la siguiente redacción:

	<p>Art. 8.20.3 Compatibilidad con el uso de Garaje – Aparcamiento.</p> <p>Además de los usos definidos para cada tipo de Espacio Libre definido en los art. 8.20.1 y 8.20.2, se define como compatible el uso de Garaje Aparcamiento, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">• Las entradas y salidas del garaje aparcamiento, tanto rodadas como peatonales, no dificultarán el uso público previsto en el planeamiento de la superficie, permitiendo su mejor utilización.• No se desnaturalizará el uso de la superficie, por lo que, en el caso de espacios libres o bien en los arbolados de alineación u otras superficies ajardinadas de las vías públicas, se deberá justificar como mínimo el mantenimiento de dichas superficies verdes o bien la reposición de las mismas.• Se deberá justificar la posibilidad de plantación de arbolado de porte.• Al objeto de conseguir la salvaguarda del uso principal de los espacios libres públicos, se garantizará que tanto los sistemas viarios que sirvan de acceso para los vehículos, así como las instalaciones en superficie necesarias para el funcionamiento del aparcamiento subterráneo no superen en ningún caso (junto con el resto
--	--



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

	<p>de usos dotacionales compatibles existentes o previstos en el Espacio Libre Público) el 10% de su superficie total, tal y como se recoge en el artículo 94.1.2º del R.U.C. y L., o texto vigente en su momento.</p> <ul style="list-style-type: none">• La urbanización de la superficie cumplirá las exigencias que determine el Excmo. Ayto. de Salamanca, en especial en cuanto a materiales y dimensionamiento de infraestructuras.• Se deberá justificar la posibilidad de mantenimiento y creación de infraestructuras públicas en la franja de terreno de dominio público, para lo cual ésta tendrá una profundidad mínima de un metro por debajo de la cota más inferior de cualquier infraestructura de servicios públicos existente en el ámbito de actuación. <p>Del mismo modo, se podrá considerar como uso compatible el de Garaje Aparcamiento "Aparcamiento privado", en los casos y con las condiciones señaladas en la Sección Quinta "Normas de compatibilidad de suelo público con subsuelo privado" del Capítulo 7.3 "Uso Garaje Aparcamiento", procediendo el Excmo. Ayto. de Salamanca a la delimitación de una división entre el suelo y subsuelo, y previa a los trámites correspondientes de desafectación del subsuelo con carácter patrimonial definido.</p> <p>Art. 8.20.4 Usos prohibidos.</p> <p>Todo uso no definido en los artículos precedentes debe considerarse como prohibido.</p>
--	--

e. Creación de un nuevo cuadro de compatibilidad de usos.

Se propone un nuevo cuadro que complete los señalados en el art. 8.23.1, en el que se definan las compatibilidades entre todos los usos y el uso de garaje – aparcamiento en cada una de sus tres clases y dentro de cada clase en las cuatro posibles tipologías.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

CUADRO COMPATIBILIDAD DE USOS GARAJE-APARCAMIENTO

	ZONA 1				ZONA 2				ZONA 3				ZONA 4				ZONA 5							
	Privado		Residentes		Privado		Residentes		Privado		Residentes		Privado		Residentes		Privado		Residentes					
	I	II	III	IV																				
- Ordenanza 1ª de Edificación en Manzana Compacta Intensiva.	2	2	4	4	3	3	4	2					2	2	2	2	3	3	2	2				
- Ordenanza 2ª de Edificación en Manzana Compacta Intensiva.	2	2	4	4	3	3	4	2					2	2	2	2	3	3	2	2				
- Ordenanza 3ª de Edificación Consolidada.	2	2	4	4	3	3	4	2					2	2	2	2	3	3	2	2				
- Ordenanza 4ª de Edificación en Barco Abierto.					4	4	4	2	2	2	4	4					2	2	2	2	4	4	4	4
- Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar.					4	4	4	2	2	2	4	4					4	4	4	4	2	2	2	2
- Ordenanza 6ª de Edificación en Manzana con pasillo.					4	4	4	2	2	2	4	4					4	4	4	4	2	2	2	2
- Ordenanza 7ª de Edificación de Casco Histórico.	4	4	4	4	3	3	4	4					4	4	4	4	3	3	2	2				
- Ordenanza 8ª de Planamiento Asimétrico.													4	4	4	4	3	3	2	2				
- Ordenanza 9ª de Zonas Mixtas.													2	2	2	2	2	2	2	2				
- Ordenanza 10ª de Sectores de suelo urbano no consolidado.													4	4	4	4	2	2	2	2				
- Ordenanza 11ª de Industria Urbana.	2ª	2ª	4	4	2ª	2ª	4	2					4	4	4	4	2	2	2	2				
- Ordenanza 12ª de Sistemas Generales de Equipamiento.	2ª	2ª	4	4	2ª	2ª	4	2					2	2	4	2	2	2	2	2				
- Ordenanza 13ª de Sistemas Locales de Equipamiento.	2ª	2ª	4	4	2ª	2ª	4	2					2	2	4	2	2	2	2	2				
- Ordenanza 14ª de Dotaciones Generales de Control y JAC p/abajo.	2ª	2ª	4	4	2ª	2ª	4	2					2	2	4	2	2	2	2	2				
- Ordenanza 15ª de Sistema General de Vías Públicas.	2ª	2ª	4	4	2ª	2ª	4	2					2	2	4	2	2	2	2	2				
- Ordenanza 16ª de Sistema Local de Vías Públicas.	2ª	2ª	4	4	2ª	2ª	4	2					2	2	4	2	2	2	2	2				
- Ordenanza 17ª de Sistema General de Servicios Urbanos.													4	4	4	4	2	2	2	2				
- Ordenanza 18ª de Sistema Local de Servicios Urbanos.													4	4	4	4	2	2	2	2				
- Ordenanza 19ª de Espacios Libres públicos.	2ª	2ª	4	4					2	2	4	4					4	4	4	4	2	2	2	2
- Ordenanza 20ª de Zonas Libres de uso y dominio privados.	2ª	2ª	4	4					2	2	4	4					4	4	4	4	2	2	2	2
- Ordenanza 21ª de Zona Técnica.									2	2	4	4					2	2	2	2				

* Excepto Barrio Antiguo

Tipo I: Bajo rasante
Tipo II: Plata Baja
Tipo III: Placa de placa
Tipo IV: en superficie

2 | Uso Compatible.
2ª | Uso Compatible excepto Barrio Antiguo.
2ª | Uso Compatible previo acuerdo Municipal de desafectación subsuelo.
3 | Uso Complementario o exigible
4 | Uso Prohibido.



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 2.13 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 2.13 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: (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	► Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art. 25.3) / RD 834/2003 Reglamento de Uso Público Hídrico (Art. 14).
► Incendios forestales.	► ORDEN VAP/831/2010, 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 657/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente puentes (NCS-P-07).
► Desprendimientos y movimientos de tierras.	► INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMÉTRICO DE ESPAÑA. - (1988): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Instituto GeoAmbiental, Madrid. - (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. IC de Industria y Energía, Madrid.
► Condiciones climatológicas tales como heladas, niebles y nevadas.	►
TECNOLÓGICOS:	
► Nucleares.	► Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
► Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	► REAL DECRETO 703/2006, 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 SEVERO o en otro tipo de establecimientos.	► Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidas a la presente Ley todas las 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 cubrir un vacío detectado de la normativa de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca y completar otras determinaciones existentes, respecto al uso de garaje - aparcamiento, desarrollando una normativa que contemple una mayor casuística.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de conclusión de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas así como el nuevo articulado, incluyendo el nuevo texto propuesto en forma



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

de texto comparado con el articulado vigente de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

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 y complemento del articulado del capítulo 7.3 “Uso de garaje – aparcamiento”. En particular, la modificación propuesta de contemplar un garaje – aparcamiento de uso privado en el subsuelo de un sistema local y/o general y/o espacio libre público, no comporta incremento de edificabilidad ya que el art. 6.2.16.9 de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, contempla que las superficies destinadas a garaje – aparcamiento en plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública, están excluidas del cómputo de edificabilidad.

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

Nuevo cuadro de compatibilidad de usos que complete los señalados en el art. 8.23.1, en el que se definan las compatibilidades entre todos los usos y el uso de garaje – aparcamiento en cada una de sus tres clases y dentro de cada clase en las cuatro posibles tipologías.

