



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### C. OTRAS DISPOSICIONES

#### **AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**

*ACUERDO de 10 de abril de 2015, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual n.º 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca «Tipologías edificatorias y construcciones sobre la altura de cornisa».*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de abril de 2015, acordó prestar su APROBACIÓN POR UNANIMIDAD, al Dictamen que sigue:

«La Comisión Informativa de Fomento y Patrimonio, en Sesión de celebrada el día 1 de abril de 2015, ha conocido la propuesta de la Gerencia del Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo que, literalmente transcrita, dice así:

**INFORME PROPUESTA EN RELACIÓN CON LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 7 DEL PGOU DE SALAMANCA «TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA DE CORNISA».**

##### I.- ANTECEDENTES DE HECHO.

*Primero.*– El fundamento de la presente Modificación reside, tal y como se indicaba en los informes Técnicos y Jurídicos emitidos al efecto para su aprobación inicial, en evitar posibles incongruencias, ya que habían sido detectados falta de concreción y contradicciones en algunos puntos de la normativa de aplicación así como de los diferentes planeamientos de desarrollo, realizando un estudio general del PGOU en relación con estos aspectos, y la formulación de una propuesta de aclaración normativa de sus Ordenanzas edificatorias, que resuelva la casuística detectada y conceda la necesaria *seguridad jurídica*.

Se pretende completar y/o aclarar las determinaciones de las ordenanzas edificatorias del PGOU de forma que se concreten en todas ellas las posibilidades y/o prohibiciones de construcciones por encima de la altura de cornisa, así como regular un criterio de asignación de tipología edificatoria equivalente con las definidas por las Ordenanzas del PGOU; todo ello sin implicar modificación alguna de las diferentes fichas de Planeamiento Asumido, Suelos Urbanos No Consolidados, y Suelos Urbanizables Delimitados y No Delimitados o de planeamientos de desarrollo aprobados.

*Segundo.*– En relación a la presente Modificación, se emitieron Informes por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la EPE PMVU para su Aprobación Inicial, con fecha 11 y 29 de abril de 2014 respectivamente, y a su vez, ha sido informada por el Sr. Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, con fecha de 29 de mayo de 2014; Mediante *Resolución del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de octubre de 2014*, se acordó prestar su aprobación por unanimidad,

a la **APROBACIÓN INICIAL** de la Modificación Puntual n.º 7 del P.G.O.U. de Salamanca - «Tipologías edificatorias y Construcciones sobre la altura de cornisa».

El expediente ha sido sometido a Información Pública por espacio de dos (2) meses mediante la publicación de anuncio en la página web municipal el 14 de octubre de 2014, prensa local («La Gaceta Regional de Salamanca») de 15 de octubre de 2014, y «B.O.C. y L.» n.º 208 – página 73811 de 29 de octubre de 2014.

Mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2014 un ejemplar de la Modificación fue remitida a los Registros de la Propiedad n.º 1, 3 y 4 a efectos de su publicidad y constancia.

Durante el período de exposición al público, tal y como consta en la Diligencia emitida al respecto por el Técnico de Administración General de la EPE PMVU, no han sido presentadas alegaciones al texto de la Modificación Puntual planteada.

Se ha emitido informe Técnico-Jurídico por el Coordinador de la Gerencia de la EPE PMVU y el Técnico de Administración General de fecha 16 de marzo de 2015 favorable a la aprobación definitiva de la presente modificación.

*Tercero.*– De conformidad con la normativa urbanística y sectorial de aplicación, fueron solicitados informes de los siguientes Organismos y Entidades: Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León; Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León; Subdelegación del Gobierno de Salamanca; y Excma. Diputación Provincial de Salamanca.

*Cuarto.*– El documento objeto del presente informe fechado en marzo de 2015, ha sido redactado por los Técnicos de la EPE PMVU para su sometimiento a aprobación definitiva.

## II.– FUNDAMENTOS DE DERECHO.

1.º– Los artículos 56 y 167 de la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León respectivamente permiten alterar las determinaciones de ordenación establecidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, señalando al respecto que *«Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones Públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones Públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes»*.

En concreto, y por lo que respecta a los cambios en los instrumentos de planeamiento general, que es lo que se pretende con el documento objeto de informe, los Arts. 58 de la LUCyL y 169 del RUCyL señalan que *«Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos»*. En base a ello, el documento redactado se plantea como una Modificación, por no encajar en ninguno de los supuestos que el Art. 168.1 del RUCyL prevé como determinantes de una Revisión.

2.º– El objeto de la Modificación Puntual n.º 7 es, como hemos indicado evitar posibles incongruencias, en algunos puntos de la normativa de aplicación así como de

los diferentes planeamientos de desarrollo, realizando un estudio general del PGOU en relación con estos aspectos, y la formulación de una propuesta de aclaración normativa de sus Ordenanzas edificatorias, que resuelva la casuística detectada y conceda la necesaria *seguridad jurídica*.

3.º– La tramitación de la Modificación se adecua hasta el momento a lo establecido en los artículos 58.3 de la LUCyL y 169.4 del RUCyL, habiéndose seguido en base a ello lo preceptuado en los artículos 51 y siguientes de la LUCyL y concordantes del RUCyL, tal y como ha quedado expuesto en los antecedentes segundo y tercero.

El plazo del Ayuntamiento para resolver sobre la aprobación provisional es de doce (12) meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, (Art. 159 del RUCyL), por lo que teniendo en cuenta que el primero de los anuncios se publicó el 14 de octubre de 2014, y el último el 29 de octubre de 2014, la aprobación provisional por el Ayuntamiento se produce dentro del plazo normativamente previsto. El acuerdo de aprobación deberá señalar los cambios introducidos en el documento respecto de lo inicialmente aprobado (si los hubiere), y notificarse a todos los organismos que han emitido informes así como a quienes hayan presentado alegaciones (caso de haberlas).

Tras la aprobación provisional, la documentación técnica y el expediente de la Modificación Puntual n.º 7 será remitida a la Consejería de Fomento a efectos de su aprobación definitiva, todo ello a tenor de los artículos 54 de la LUCyL, y 159 y 160 del RUCyL.

No obstante lo anterior, y como señalaremos posteriormente, a la vista del informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, al tratarse de una modificación general que afecta a la ordenación detallada, prevé que la aprobación definitiva de la misma, se realice por el propio Ayuntamiento Pleno.

4.º– Al respecto del contenido y documentación de la Modificación propuesta, la misma incluye una Memoria Vinculante comprensiva de los aspectos requeridos por el artículo 169.3 b) del RUCyL, y expresiva de los cambios que se pretenden introducir en el P.G.O.U., quedando los mismos perfectamente identificados y justificada su conveniencia e interés público, de conformidad con la documentación técnica examinada, dado que al tratarse de una actuación de delimitación y alineación de parcela, manteniendo su condición y titularidad, procurando una mejor accesibilidad.

5.º– Por lo que respecta a los informes sectoriales emitidos, el contenido de los mismos puede concretarse en los siguientes:

*A.– Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo (DGVAU).*

En primer lugar a este respecto, se debe significar la existencia de una incidencia en la tramitación debida a que la notificación remitida a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, fue entregada, por error, en la sede de la Agencia de Protección Civil de Castilla y León con fecha 7 de octubre de 2014, y emitiendo informe con fecha 19 de noviembre de 2014 (R.G.E. EPE PMVU de 24 de noviembre de 2014 N.º 359).

En el citado informe se solicitaba la realización de un análisis de riesgos sobre la zona en la que se pretendía actuar, remitiéndose a la citada Agencia Autonómica.

Con fecha 26 de noviembre de 2014, se emite el informe señalado donde se manifiesta que la presente Modificación no conlleva aumento o variación de riesgos en cuanto a la materia de protección civil; remitiéndose a la Agencia de Protección Civil de Castilla y León el 27 de noviembre de 2014, emitiéndose nuevo informe por el citado organismo el 11 de diciembre de 2014 (R.G.E. EPE PMVU de 23 de diciembre de 2014 n.º 396) manifestando que se habían incluido las observaciones ante los riesgos naturales y tecnológicos sobre los que ese centro directivo informa, por lo que no estiman necesario ningún otro requerimiento a efectos de la tramitación de la Modificación Puntual n.º 7.

Así las cosas se procedió a remitir nueva Comunicación a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, notificada el 1 de diciembre de 2014, habiéndose recibido el informe previo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, de fecha 2 de marzo de 2015 (R.G.E. EPE PMVU de 12 de marzo de 2015 n.º 72), en el que se concluye: «*La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo informa favorablemente modificación n.º 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, relativa a las tipologías edificatorias y construcciones permitidas sobre la altura de cornisa, promovido por el Ayuntamiento.*»

Del mismo modo, se indica en el citado informe, que la presente modificación del planeamiento afecta únicamente a la ordenación detallada, por lo que el Ayuntamiento debe seguir los trámites previstos en los Arts. 52 LUCyL y 154 y siguientes RUCyL, cuyo hito más destacado será que la aprobación definitiva de la modificación no se llevará a cabo por la Consejería de Fomento, si no que se realizará por el Ayuntamiento Pleno y una vez aprobado, se remitirá la documentación para su archivo en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

#### *B.– Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.*

Con fecha de registro de entrada en este Patronato Municipal de 30 de diciembre de 2014 n.º 400, se ha recibido el informe sectorial correspondiente en el que se afirma que «... *La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de diciembre de 2014, en relación con la **Modificación puntual núm. 7 del P.G.O.U. de Salamanca “Tipologías edificatorias y construcciones sobre la altura de cornisa”, promovido por el Ayuntamiento de Salamanca, en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 7.2 a) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha adoptado el siguiente acuerdo: INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación puntual núm. 7 del P.G.O.U. de Salamanca “Tipologías edificatorias y construcciones sobre la altura de cornisa.***»

Por lo tanto se considera innecesaria la realización de cambios en el texto de la Modificación Puntual n.º 7 en tramitación.

#### *C.– Subdelegación del Gobierno de Salamanca.*

Con fecha de registro de entrada en este Patronato Municipal de 4 de febrero de 2015 n.º 24 y 25, se ha recibido el informe de la Subdelegación de Gobierno en Salamanca, en el que acompaña tabla de posibles informes sectoriales a solicitar, así como el informe, de fecha 2 de febrero de 2015, de la Dependencia Provincial de Industria y Energía, en el que se afirma «*que no afecta a la infraestructura energética básica de competencia de la Administración General del Estado, es decir, la relativa a oleoductos, gaseoductos y transporte de energía eléctrica.*»



*D.– Diputación Provincial de Salamanca.*

Con fecha de registro de entrada Ayuntamiento de Salamanca de 5 de noviembre de 2014 n.º 2014030375 y de la EPE PMVU de 14 de noviembre de 2014 n.º 344, se ha recibido Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Diputación de Salamanca de fecha 22 de octubre de 2014 favorable a los efectos de patrimonio la presente Modificación Puntual.

Del mismo modo, cumpliendo con lo dispuesto en el Art. 54 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL), consta en el expediente informe favorable a la aprobación definitiva de la presente modificación emitido por el Sr. Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, de fecha 27 de marzo de 2015.

Por todo ello, vistos los informes favorables a la aprobación definitiva así como los artículos 52 a 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, 79, 169.4 y 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, 22.2c) y 47.2II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se propone que por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca en Pleno se adopte el siguiente acuerdo:

PROCEDER A LA APROBACIÓN DEFINITIVA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 7 DEL PGOU DE SALAMANCA «TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA DE CORNISA», según documentación fechada en MARZO de 2015, procediendo a continuación la remisión del expediente a la Consejería de Fomento para su inclusión en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

Contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa según el artículo 109 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, conforme al Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, que se interpondrá ante la Sala de idéntica denominación, con sede en Valladolid, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de su publicación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 46 de la misma.

Salamanca, 24 de abril de 2015.

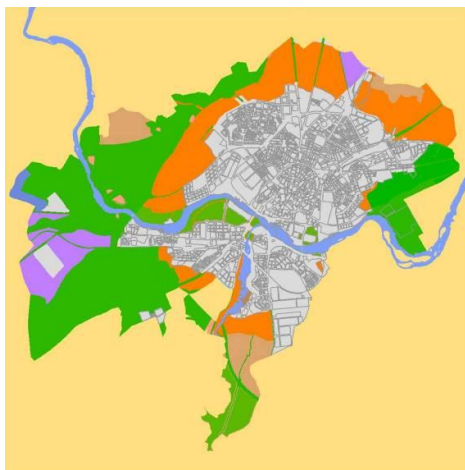
*El Alcalde,*

P.D. El Quinto Tte. de Alcalde  
Fdo.: CARLOS M. GARCÍA CARBAYO



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



## MODIFICACIÓN Nº 7

**TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y  
CONSTRUCCIONES SOBRE LA  
ALTURA DE CORNISA**

**Aprobación DEFINITIVA  
Marzo 2015**

C/ Pozo Amarillo nº 2 – 37001 SALAMANCA – Tfno.: 923.28.18.88 – FAX: 923.28.13.29.  
Email: [pmvu@aytosalamanca.es](mailto:pmvu@aytosalamanca.es) – Web: <http://pmvu.aytosalamanca.es> - [www.pmvu.es](http://www.pmvu.es)



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

## **EQUIPO REDACTOR:**

Andrés García Alcalde. Arquitecto P.M.V.U..

Beatriz Diosdado Calvo. Arquitecto P.M.V.U..

José Ángel Perfontan Guerrero. Arquitecto P.M.V.U..

Mercedes Guerra Prado. Arquitecto Técnico P.M.V.U..

Eugenio Corcho Bragado. Arquitecto P.M.V.U..

## **RESPONSABLE DEL EQUIPO REDACTOR:**

Eugenio Corcho Bragado. Arquitecto P.M.V.U..



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

## ÍNDICE:

### **DOCUMENTO N° 1: MEMORIA VINCULANTE.**

#### **ANEJOS.**

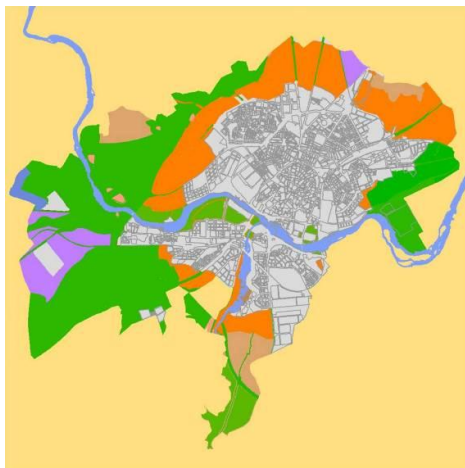
**Anejo 1.** Tablas estado actual.

**Anejo 2.** Tablas propuesta de modificación.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



## MODIFICACIÓN Nº 7

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y  
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA  
DE LA ALTURA MÁXIMA.

DOCUMENTO Nº 1.

MEMORIA VINCULANTE.

**Aprobación DEFINITIVA**  
**Marzo 2015**





PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

## ÍNDICE DOCUMENTO Nº1 - MEMORIA VINCULANTE:

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.....	1
2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	1
3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE .....	2
4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	4
5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	4
6. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN-INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL.....	7
7. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE .....	8
8. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. ESTADO ACTUAL .....	9
8.1.- Tipologías .....	9
8.1.1.- Planeamiento Asumido – PA .....	10
8.1.2.- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado – SUNC .....	11
8.1.3.- Sectores de Suelo Urbanizable .....	12
8.1.4.- Resumen de tipologías existentes .....	13
8.2- Construcciones sobre la altura de cornisa .....	16
8.2.1.- Suelo Urbano Consolidado .....	16
8.2.2.- Planeamiento Asumido – PA .....	19
8.2.3.- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado – SUNC .....	22
8.2.4.- Sectores de Suelo Urbanizable .....	24
8.3- Conclusión del estado actual .....	26



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

9. ESTADO PROPUESTO, JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN AL INTERÉS PÚBLICO.....	26
9.1.- Tipologías .....	27
9.1.1.- Planeamiento Asumido – PA .....	27
9.1.2.- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado – SUNC .....	34
9.1.3.- Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado .....	42
9.1.4.- Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado .....	45
9.1.5.- Conclusión – Propuesta .....	45
9.2.- Construcciones sobre la altura de cornisa .....	47
9.2.1.- Determinaciones tipologías edificatorias del PGOU .....	47
9.2.1.1.- Ordenanza 4ª: Tipología de Edificación en Bloque Abierto .....	48
9.2.1.2.- Ordenanza 6ª: Tipología de Edificación en Manzana con Patio .....	49
9.2.1.3.- Ordenanza 7ª: Tipología de Edificación de Casco Histórico .....	51
9.2.1.4.- Ordenanza 9ª: Tipología de Zonas Mixtas .....	51
9.2.1.5.- Propuesta – Conclusión .....	53
9.2.2.- Criterios de aplicación subsidiaria de las Ordenanzas Tipológicas del PGOU ...	55
9.2.2.1.- Planeamiento Asumido – PA .....	56
9.2.2.2.- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado – SUNC .....	63
9.2.2.3.- Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado .....	71
9.2.2.4.- Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado .....	75
9.2.2.5.- Conclusión – Propuesta .....	76
9.3.- Propuesta de modificación del articulado Normas Urbanísticas del PGOU .....	84
9.3.1.- Planeamiento Asumido – PA .....	84
9.3.2.- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado – SUNC .....	86
9.3.3.- Sectores de Suelo Urbanizable .....	87
9.4.- Acreditación del Interés Público .....	90
10. CONCLUSIÓN – PROPUESTA .....	90
11. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.....	98
12. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....	98
13. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL .....	99
14. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL .....	100



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

15. NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO.....	101
16. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCYL .....	102
17. CUMPLIMIENTO DEL ART 172 DEL RUCYL.....	103
18. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCYL .....	103
<b>ANEJOS .....</b>	<b>104</b>
<b>ANEJO Nº 1 - TABLAS ESTADO ACTUAL .....</b>	<b>105</b>
Anejo 1.1. Denominaciones tipológicas actuales .....	106
Anejo 1.2. Ordenanzas Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca vigente .....	107
Anejo 1.3. Planeamiento Asumido – PA .....	108
Anejo 1.4. Suelo Urbano No Consolidado – SUNC .....	109
Anejo 1.5. Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado .....	110
<b>ANEJO Nº 2 - TABLAS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN .....</b>	<b>111</b>
Anejo 2.1. Propuesta de equivalencia de denominaciones tipológicas .....	112
Anejo 2.2. Propuesta Ordenanzas .....	113
Anejo 2.3. Planeamiento Asumido – PA .....	114
Anejo 2.4. Suelo Urbano No Consolidado – SUNC .....	115
Anejo 2.5. Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado .....	116



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

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

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 7 de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, por iniciativa pública del Ayuntamiento de Salamanca, a través de su Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo, siendo competente para esta iniciativa de acuerdo con lo establecido en el art. 149 y 5.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## **2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

El marco legal de aplicación de la presente modificación puntual lo constituye entre otros, los siguientes preceptos legales:

### Normativa estatal:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.

### Normativa autonómica:

- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

### 3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

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:

- o 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.
- o Modificación Puntual Nº 1 denominada “Puerto Seco” aprobada definitivamente mediante Orden FOM/1270/2009, de 4 de mayo.
- o Corrección de error material relativa a la exclusión de la parcela nº 56 del sector SU-NC 21 (14/7/2008).
- o 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).
- o Modificación Puntual Nº 2.1. Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso.
- o Modificación Puntual Modif. Nº 2.2. Corrección ficha nº 9 “acción 34 P.E.R.I. ACCIÓN 34 (CALLE BILBAO).
- o Modificación Puntual Nº 2.3. Corrección plano ficha nº25 Plan Parcial Sector 65 “El Zurguén” Polígonos A y B.
- o Modificación Puntual Nº 2.4. Modificación de la ordenación detallada de Mercasalamanca.
- o Modificación Puntual Nº 2.5 Modificación de la ficha nº 22 del Catálogo de Edificios de Interés correspondiente al Hospital de la Santísima Trinidad.
- o Modificación Puntual Nº 2.6. Modificación de la calificación de la parcela denominada “Colegio Carvajal” situada en la Plaza de Carvajal nº 6.





PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- Modificación Puntual Nº 2.7 Modificación Ficha nº 426 del Catálogo de Edificios protegidos y condiciones urbanísticas de la parcela catastral 59829.05, situada en la C/ Consuelo 32, Calle Miñagustín y Plaza de Colón de Salamanca.
- Modificación Puntual Nº 2.8: Modificación ordenación detallada en terrenos del sistema local de viario público situados en la confluencia de la Avenida de los Agustinos Recoletos y de la Avenida de Salamanca.
- Modificación Puntual Nº 2.9. Modificación puntual de la normativa de la regulación de usos.
- Modificación Puntual Nº 2.10. Modificación de artículos de los títulos siguientes de las Normas urbanísticas:
  - Título VI: Normas generales de la edificación.
  - Título VII: Condiciones generales en función del uso.
  - Título VIII: Normas específicas en suelo urbano. Ordenanzas.
- Modificación Puntual Nº 2.11. Modificación parámetros edificabilidad y ocupación de usos compatibles deportivos públicos en dotaciones espacios libres .
- Modificación Puntual Nº 2.12. Aclaración del art. 6.4.19 “Evacuación de residuos sólidos”.
- Modificación Puntual Nº 2.13. Modificaciones relativas al “Uso garaje - aparcamiento”, Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 de las Normas Urbanísticas.
- Modificación Puntual Nº 2.14. Creación del Capítulo 7.7 “Usos en edificios existentes” de las Normas Urbanísticas.
- Modificación Puntual Nº 2.15. Correcciones de errores materiales.
- Modificación Puntual Nº 2.16. Rectificación de alineaciones en C/ Obispo Alcolea nº 11, esquina C/ San Agapito.
- Modificación Puntual Nº 3 Plan General de Ordenación Urbana “Centro de Transporte”
- Modificación Puntual Nº 4 PGOU- Nuevo Sector SUNC-52 “Sendero De Las Cregas” En el ámbito de los sectores SUNC Nº 30 y 36 del PGOU Revisión/Adaptación 2004 de Salamanca.
- Modificación Puntual nº 5 Parcela Dotacional “Victoria Agradados” y Plaza Maestro García Bernalt. Cuenta con aprobación inicial en sesión plenarias de 27/12/2013 (BOCyL 30/1/2014) (en tramitación).
- Modificación Puntual nº 6 “Parcela Dotacional – Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la JCyL”, actualmente en tramitación.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

#### **4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.**

La presente Modificación Puntual nº 7, debido a su objeto de análisis de algunos aspectos concretos de la Normativa Urbanística de la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (en adelante PGOU), no posee un ámbito concreto sino que su influencia se extiende a todo el término municipal de Salamanca.

#### **5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

La actividad urbanística es una función pública que debe asegurar en todo caso que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

Tras una vigencia de siete años desde la aprobación definitiva del PGOU, y el amplio desarrollo realizado tanto de planeamiento como de gestión que se ha producido durante estos años, se han detectado una serie de omisiones y contradicciones en el texto de la Normativa Urbanística del PGOU así como de los diferentes planeamientos de desarrollo, que han planteado una serie de dudas sobre su aplicación que pretende resolver la presente Modificación Puntual.

En concreto, se analizan aspectos sobre tipologías edificatorias y construcciones permitidas sobre la altura de cornisa (por encima del último forjado autorizado o altura máxima), en edificaciones residenciales.

En la primera cuestión sobre tipologías edificatorias residenciales, se han planteado dudas en algunos casos sobre la aplicación subsidiaria de una Ordenanza concreta de las señaladas en la Normativa Urbanística del PGOU, en el caso de falta de referencia a ella bien en las propias fichas del PGOU, bien en los diferentes planeamientos de desarrollo, al no coincidir, o poder entender incluso que se referieren a varias, la denominación de las tipologías edificatorias que éstos señalan con las tipologías que se contemplan en las Ordenanzas Edificatorias que se incluyen en el Título VIII – Normas Específicas del Suelo Urbano del PGOU.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

En la segunda cuestión, se han planteado dudas sobre la posibilidad de construcción de plantas bajo cubierta y/o áticos, que se recogen en la Sección Segunda “De las construcciones sobre la altura de cornisa”, del Capítulo 6.3 “Condiciones de volumen y forma de los edificios”, art. 6.3.9 y 6.3.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU, y ello dado que se producen las siguientes situaciones en edificaciones residenciales:

- En las Ordenanzas del Título VIII del PGOU, se indican en cada una de ellas los casos en que se permiten o prohíben estas construcciones, salvo en:
  - La Ordenanza 4ª de Edificación en Bloque Abierto, donde en su artículo 8.5.9, se indica la posibilidad de construcción de una planta de ático retranqueado (hace referencia a un artículo inexistente 28, cuestión que se deberá corregir por art. 6.3.10), pero no menciona nada de la posibilidad o prohibición de planta bajo cubierta.
  - La Ordenanza 6ª de Manzana con Patio, donde no se señala ni la posibilidad de su construcción ni la prohibición de los mismos.
  - La Ordenanza 7ª de Edificación en Casco Histórico, se remite a sus fichas de edificación catalogada, así como una regla general en sus artículos 8.8.11 y 8.8.17 en los que define una posibilidad de utilización del bajo cubierta. No menciona nada de los áticos, si bien por las exigencias del art. 8.8.17.2 (*las cubiertas deberán resolverse con soluciones a dos aguas... No se permiten casetones para ascensores que sobresalgan de los paños de cubierta...*), parece clara la intención de su prohibición.
  - La Ordenanza 9ª de Zonas Mixtas prohíbe estas construcciones en sus grados 1º y 3º, pero en el grado 2º únicamente contempla la posibilidad de construcción de una planta bajo cubierta, sin mencionar la posibilidad o prohibición de planta de ático.
- Como se ha visto en las Ordenanzas edificatorias del PGOU, también ocurre la misma situación en las diferentes fichas de las Normas Urbanísticas del PGOU (planeamiento asumido, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado), al no seguirse un criterio homogéneo en el sentido de contemplar las construcciones permitidas, señalando en caso contrario que están prohibidas, o viceversa, existiendo casos donde se señalan las construcciones permitidas y no las prohibidas, otros en que se señalan las



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

prohibidas y no las permitidas, otros en que señalan ambos casos, y finalmente otros donde no dice nada, dificultando la determinación de un criterio ante la falta de concreción de la posibilidad o prohibición de alguna de estas construcciones sobre la altura de cornisa.

- Finalmente, esta situación también se reproduce en algunos planeamientos de desarrollo que se han tramitado.

Estas situaciones señaladas, han provocado, o pueden llegar a hacerlo, resultados no deseados o imprevistos por el PGOU por la falta de concreción, **siendo el objeto de la presente Modificación Puntual, el estudio general del PGOU en relación con estos aspectos, y la formulación de una propuesta de aclaración normativa de sus Ordenanzas edificatorias, que resuelva la casuística detectada y conceda la necesaria seguridad jurídica.** Es decir, se pretende completar y/o aclarar las determinaciones de las ordenanzas edificatorias del PGOU de forma que se concreten en todas ellas las posibilidades y/o prohibiciones de construcciones por encima de la altura de cornisa, así como regular un criterio de asignación de tipología edificatoria equivalente con las definidas por las Ordenanzas del PGOU; **todo ello sin implicar modificación alguna de las diferentes fichas de Planeamiento Asumido, Suelos Urbanos No Consolidados, y Suelos Urbanizables Delimitados y No Delimitados o de planeamientos de desarrollo aprobados.**

Del mismo modo recordar que, dada la casuística detectada, **nos referiremos exclusivamente a las parcelas con uso residencial**, tanto en suelo urbano consolidado, como las resultantes de los planeamientos asumidos y sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

**El análisis detallado de las condiciones urbanísticas vigentes y propuestas se exponen en los siguientes puntos de la presente Memoria Vinculante, incluyendo al final como anejo unas tablas interpretativas de los criterios propuestos y que únicamente poseen un carácter informativo o expositivo de la presente Modificación Puntual, sin que ello implique mayor modificación del PGOU o de las condiciones de ordenación general o detallada de las correspondientes fichas o planeamientos de desarrollo.**



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

## **6. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN – INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL.**

De acuerdo con el art. 57 del texto vigente de la Ley 5/1999, de 8 de abril (en adelante LUCyL), “*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 texto vigente del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), 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 Puntual, al tener por objeto una aclaración de la normativa urbanística, no se produce ninguna reconsideración total 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%, ni aisladamente por esta Modificación Puntual ni en conjunto de las aprobadas anteriormente y que se señalan en el apartado 3 de esta Memoria, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará en los siguientes apartados.

Por lo tanto podemos concluir que ni se reconsidera totalmente la ordenación general vigente, ni la modificación puntual supone un detrimento de las determinaciones de ordenación general vigentes, ni tampoco se dan los requisitos particulares que se señalan en los art. 57 de la LUCyL y 167 del RUCyL, tanto de manera unitaria para esta Modificación Puntual nº 6, ni en unión de las demás modificaciones puntuales aprobadas hasta la fecha y señaladas en el apartado 3 de la presente Memoria Vinculante.

Del mismo modo, el art. 58 de la LUCyL, y el art. 169 del RUCyL afirman que: “*Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se*





PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

*considerarán como modificación de los mismos*". Nos encontramos claramente en esta situación, ya que la Modificación Puntual nº 7 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, en relación a aclaraciones de la Normativa Urbanística del PGOU sobre aspectos concretos como la asignación de tipologías edificatorias y la posibilidad de construcción por encima de la altura máxima permitida.

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

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación Puntual nº 7 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 RUCyL.

Por tanto, en el contenido de la presente memoria, se describe con detalle 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 los diferentes apartados que se incluyen en la presente Memoria, y tal y como se indicaba anteriormente, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo por tratarse de una aclaración de la normativa urbanística vigente, es claro que no posee influencia alguna ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

## 8. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. ESTADO ACTUAL.

Se detallan a continuación las consideraciones, criterios y exigencias del vigente PGOU en los dos temas objeto de la presente Modificación Puntual:

### 8.1. Tipologías.

El Título VIII “Normas Específicas del suelo urbano” de las Normas Urbanísticas del PGOU incluye la definición de 21 Ordenanzas tipológicas que cubren las diferentes calificaciones urbanísticas.

Como se ha comentado en los apartados anteriores analizaremos la situación actual de definición de tipologías así como de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en el PGOU a la normativa particular existente en las fichas de planeamiento asumido (Capítulo 8.9), sectores de suelo urbano no consolidado (Capítulo 8.11) y sectores de suelo urbanizable (Capítulo 1 del Título IX), para los casos de edificaciones residenciales al ser en éstos donde se ha detectado la problemática planteada en esta Modificación Puntual.

De esta forma, el PGOU contempla las siguientes Ordenanzas:

Nº Ordenanza	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS
1ª	Edificación en Manzana Compacta Intensiva
2ª	Edificación en Manzana Compacta Extensiva
3ª	Edificación Consolidada
4ª	Edificación en Bloque Abierto
5ª	Edificación en Vivienda Unifamiliar
6ª	Edificación en Manzana con Patio
7ª	Edificación de Casco Histórico
9ª	Zonas Mixtas



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

Todas ellas, de aplicación directa al suelo urbano consolidado, se encuentran correctamente definidas y diferenciadas, si bien las diferencias existentes entre la Ordenanza 1ª de Manzana Compacta Intensiva y 2ª de Manzana Compacta Extensiva, son mínimas a nivel de ordenanza, existiendo pequeñas variaciones como la superficie mínima de parcela, señalamiento de un caso especial de ocupación de parcela en manzana compacta extensiva, matizaciones y diferencias en los casos de altura de la edificación (más limitada en la extensiva) o las particularidades de las edificabilidades concretas a las edificaciones existentes. Estas pequeñas variaciones en texto normativo, sin embargo si tienen una mayor diferencia conceptual como se puede observar claramente al ver las edificaciones calificadas con cada tipología.

Sin embargo en el momento de proceder a un estudio de las tipologías que propone el propio PGOU en sus diferentes fichas, como en las que se definen y concretan en los planeamientos de desarrollo planteados, se observa una dispersión en denominaciones tipológicas que si bien existen casos de clara referencia a las indicadas en el PGOU (bien por similitud de texto, bien por señalamiento de esta referencia en los artículos mencionados en las fichas y/o normativa de dichos planeamientos), existen otros casos en los que ni se indica la referencia a la tipología del PGOU, para su aplicación subsidiaria, o bien pueden existir dudas de a cuál o a cuales son las ordenanzas tipológicas a las que debe aplicarse dicha subsidiaridad para el caso de falta de definición de algún aspecto de la ordenación detallada, como es el caso de las construcciones sobre la altura de cornisa y que posteriormente se analizará.

De esta forma debemos considerar:

#### 8.1.1. Planeamiento Asumido:

Se regula normativamente en el Capítulo 8.9 “Ordenanza 8ª”, contemplando con esta calificación “*el planeamiento de segundo grado, en desarrollo de Plan General de 1984, que es asumido por el nuevo Plan General, estableciéndose determinadas adaptaciones o modificaciones, en su caso, que quedan recogidas en las fichas correspondientes*”, y señalando en el art. 8.9.1 las determinaciones que



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

deben considerarse de ordenación general (usos predominantes, compatibles y prohibidos; edificabilidad máxima, densidad de población y sistemas generales en su caso), correspondiendo a Ordenación Detallada el resto de las determinaciones incluidas en las fichas del art. 8.9.3. Finalmente indica la regla general de densidad máxima de población para los casos que no se especifiquen en las referidas fichas (art. 8.9.2).

#### 8.1.2. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado:

Se regula normativamente en el Capítulo 8.11 “Ordenanza 10ª”, señalando que “*Se incluyen en esta Ordenanza las áreas de suelo urbano no consolidado, cuya ordenación detallada se remite a la redacción de un Estudio de Detalle posterior, o bien se realiza dicha ordenación desde el propio Plan General o se establecen algunas directrices básicas de ordenación (Alineaciones, alturas, etc.,...)*”.

Del mismo modo al anterior, en las fichas incluidas en el art. 8.11.3 se señalan las determinaciones que deben considerarse como de Ordenación General (tanto la obligatoria reglamentariamente como las potestativas, encontrándose entre éstas últimas la tipología y altura máxima), y como de Ordenación Detallada no vinculantes.

A los efectos de esta Modificación Puntual, es de especial importancia señalar lo dispuesto en el art. 8.11.2.2 que indica: “*Los Estudios de Detalle podrán establecer las calificaciones previstas en el Plan General (manzana compacta intensiva, extensiva, bloque abierto, etc...) y ajustarse a sus determinaciones, con la particularidad de que la edificabilidad por parcela neta será la establecida en la propia ordenación detallada. Sin embargo, dichos Estudios de Detalle podrán establecer ordenaciones que no se ajusten exactamente a las tipologías asociadas a cada una de las calificaciones, o bien ordenaciones mixtas, que deberán justificar los condicionantes urbanísticos propuestos (parcela mínima, retranqueos, ocupación, condiciones estéticas) y que quedan supeditadas a la aprobación por el Ayuntamiento*”. Por lo tanto, para los casos de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, el PGOU permite que el planeamiento de desarrollo posterior, más cercano en el tiempo a la ejecución de la actuación y por ello, con



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

posibilidad de contemplar con mayor concreción la demanda existente y diseñar la mejor planificación y distribución tipológica de la actuación, pueda remitirse a las tipologías contempladas en las Ordenanzas del PGOU, o diseñar unas propias, o incluso hacer composiciones mixtas que maticen aspectos concretos o particulares y se refieran en el resto de las determinaciones a las Ordenanzas incluidas en el PGOU.

Esta cuestión que debe considerarse positiva, se ha desarrollado de una forma no homogénea, tal y como se ha señalado anteriormente, tanto por el propio PGOU en sus fichas de Suelo Urbano No Consolidado, como en algunos sectores en los que el PGOU determina su ordenación detallada, así como por algunos de los Estudios de Detalle aprobados posteriormente, creando la situación que plantea aclarar y solucionar la presente Modificación Puntual.

#### 8.1.3. Sectores de Suelo Urbanizable:

Se regula normativamente en el Título IX de las Normas Urbanísticas del PGOU, señalando mediante fichas individuales las determinaciones que deben considerarse como de Ordenación General (tanto la obligatoria reglamentariamente como las potestativas, encontrándose entre éstas últimas la tipología y altura máxima), y como de Ordenación Detallada no vinculantes.

Al igual que sucede con el mencionado artículo 8.11.2.2 de la Ordenanza 10ª de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, el art. 9.1.4.2 del Capítulo 1, del Título IX “Normas específicas para el suelo urbanizable”, contempla literalmente el mismo texto, con la salvedad de la anterior referencia a Estudios de Detalle lo es ahora a Planes Parciales, por lo que también permite una diversidad y variaciones en las calificaciones tipológicas previstas en el PGOU.

Al igual que en el caso de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, tanto por el propio PGOU en sus fichas de Suelo Urbanizable como por algunos de los Planes Parciales aprobados posteriormente, se produce la misma falta de





**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

homogeneidad creando la situación que plantea aclarar y solucionar la presente Modificación Puntual.

#### 8.1.4. Resumen de tipologías existentes.

En las tabla que se acompañan a continuación se recogen la diferentes tipologías edificatorias que se indican bien en las fichas del PGOU mencionadas, o bien, en el caso de existencia, en los Estudios de Detalle o Planes Parciales de los diferentes sectores.

Esta misma tabla se incluye a mayor tamaño en el anejo nº 1.1 de la presente Modificación Puntual



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

SECTOR	TIPOLOGIA EXISTENTE
PA-1	Edificación con definición de alineación interior
PA-7	
PA-10	
PA-11	
PA-15	
PA-16	
PA-17	
PA-18	
PA-19	
PA-20	
SUNC-22	Multifamiliar en vivienda en bloque
SUNC-32	Alineación exterior que limita con la vía pública alineación interior del patio de manzana
SUNC-8	Manzana con patio
SUNC-13	
SUNC-46	
SUNC-52	
EL PILAR	
LAS CABEZAS	
CRUZ VERDE	
LAS GALANAS	
MARIN I	
MIRALRIO	
YUGADAS	RC - Edificación en vivienda COLECTIVA - MANZANA CON PATIO
PA-1	Edificación aislada en bloque abierto
PA-2	
PA-15	
PA-20	
PA-35	
PA-21	Edificación en Bloque Abierto
PA-22	
PA-23	
PA-25	
SUNC-1	Bloque Abierto
SUNC-2	
SUNC-3	
SUNC-12	
SUNC-13	
SUNC-15	
SUNC-16	
SUNC-18	
SUNC-24	
SUNC-28	
SUNC-31	
SUNC-33	
SUNC-34	
SUNC-35	
SUNC-39	
SUNC-41	
SUNC-45	
SUNC-51	
SUNC-52	
EL PILAR	
LAS CABEZAS	
PEÑISCAS I	
CRUZ VERDE	
VALLE DE SAN MARTIN	
LAS GALANAS	
MARIN II	
MARIN I	
MIRALRIO	
SUNC-26	Bloque aislado
SUNC-27	
PA-36	Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar Rb
TEJAR DE AULINO	Colectiva libre



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

SECTOR	TIPOLOGIA EXISTENTE
YUGADAS	RC - Edificación en vivienda COLECTIVA - BLOQUE ABIERTO
PA-31	
PA-32	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras con fijación de fondos
PA-33	
PA-1	
PA-3	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras.
PA-13	
PA-16	
SUNC-4	
SUNC-5	
SUNC-6	
SUNC-16	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
SUNC-19	
SUNC-29	
SUNC-42	
SUNC-43	
PA-12	Manzana Compacta
SUNC-13	
SUNC-21	Manzana Compacta Extensiva
SUNC-38	Edificación en manzana cerrada o entre medianeras
TEJAR DE AULINO	Colectiva protegida
PA-6	
PA-8	
PA-9	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras.
PA-38	
SUNC-33	
SUNC-35	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
PA-36	Manzana Compacta Intensiva de Vivienda Multifamiliar Rm
SUNC-37	Manzana Compacta Intensiva
PA-2	
PA-14	Edificación de vivienda agrupada en hilera
PA-20	
PA-24	
SUNC-17	Edificación agrupada en hilera
PA-26	Edificación de vivienda unifamiliar en hilera
PA-28	
PA-36	Agrupaciones de vivienda unifamiliar
PA-18	Edificación de vivienda unifamiliar
PA-23	
SUNC-7	
SUNC-12	
SUNC-18	
SUNC-23	
SUNC-24	
SUNC-46	Vivienda unifamiliar
EL PILAR	
LAS CABEZAS	
PENISCAS I	
CRUZ VERDE	
LAS GALANAS	
PA-21	
PA-22	Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.
PA-25	
SUNC-27	
YUGADAS	Vivienda unifamiliar en todos sus grados
TEJAR DE AULINO	
SUNC-9	Vivienda Unifamiliar aislada, pareada o adosada
SUNC-15	
SUNC-1	
SUNC-2	Vivienda Unifamiliar adosada y pareada
SUNC-11	
VALLE DE SAN MARTIN	Vivienda unifamiliar adosada
VALLE DE SAN MARTIN	Vivienda unifamiliar aislada
SUNC-7	LIBRE



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

SECTOR	TIPOLOGIA EXISTENTE
SUNC-10	LIBRE
SUNC-14	
SUNC-23	
SUNC-40	
SUNC-47	
SUNC-48	
SUNC-49	
BOTIJAS	
VALHONDO	
LA MORAL	
TEJAR VIEJO	
LAS PEÑISCAS II	
LOS PISONES	
LOS CLAUDIOS	

## 8.2. Construcciones sobre la altura de cornisa.

En los artículos 6.3.9 y 6.3.10, de la Sección Segunda “De las construcciones sobre la altura de cornisa” del Capítulo 6.3 “Condiciones de volumen y forma de los edificios” del Título VI de las Normas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, señalan las condiciones generales que deben cumplir los bajo cubiertas y áticos cuya construcción se permita en las tipologías edificatorias de aplicación.

Para la aplicación de estos artículos deben considerarse las siguientes situaciones:

### 8.2.1. Suelo Urbano Consolidado.

Serán de aplicación directa las Ordenanzas tipológicas del PGOU. En la tabla siguiente se indican resumidamente la posibilidad de construcción señaladas, por lo que el **SI implica que se permite**, y el **NO implica que está prohibido**:



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

Nº Ordenanza	ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	ÁTICO	BAJO CUBIERTA
1ª	Edificación en Manzana Compacta Intensiva	SI, si no está expresamente prohibido	SI, si no está expresamente prohibido
2ª	Edificación en Manzana Compacta Extensiva	SI, si no está expresamente prohibido	SI, si no está expresamente prohibido
3ª	Edificación Consolidada	EXISTENTES	EXISTENTES
4ª	Edificación en Bloque Abierto	SI	¿?????
5ª	Edificación en Vivienda Unifamiliar	NO	NO
6ª	Edificación en Manzana con Patio	¿?????	¿?????
7ª	Edificación de Casco Histórico	CATALOGADO: S/FICHA. RESTO: ¿?????	CATALOGADO S/FICHA. RESTO: SI
9ª	Zonas Mixtas	GRADO 1º: NO. GRADO 2º: ¿????? GRADO 3º: NO.	GRADO 1º: NO. GRADO 2º: SI. GRADO 3º: NO.

Como puede observarse, y tal y como se ha indicado en el apartado 5 “Objeto de la Modificación” de esta Memoria Vinculante, la posibilidad o prohibición de construcción están perfectamente contempladas, excepto en la Ordenanza 4ª de Edificación en Bloque Abierto, donde no se menciona la posibilidad de bajo cubierta; en la Ordenanza 6ª de Manzana con Patio, donde no señala nada ni en el sentido de prohibición ni en el de posibilidad de construcción; en la ordenanza 7ª de Edificación en Casco Histórico, en la que su regla general no menciona nada sobre áticos; y en la Ordenanza 9ª de Zonas Mixtas, en la que en el art. 8.10.9 señala que “En los grados 1º y 3º... por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamiento bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado. En el grado 2º, el número máximo de plantas será de tres más aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones establecidas en el Art. 6.3.9”. Este último es un claro ejemplo de la cuestión planteada por la presente Modificación Puntual al observarse que en unos grados habla en sentido de prohibición, y en otro grado de posibilidad pero sin mencionar una de las posibles construcciones por encima de la última planta.

Estas situaciones detectadas, y la consecuente falta de criterio uniforme, deberán ser objeto de propuesta de aclaración en la presente Modificación Puntual. A continuación se incluye una tabla más detallada, que posee un carácter meramente informativo, con indicación del artículo de referencia de la Ordenanza así como las determinaciones de altura máxima y número de plantas. Esta misma tabla se incluye a mayor tamaño en el anejo nº 1.2 de la presente Modificación Puntual.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

Nº Ordenanza	ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	ART. ORDENANZA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ATICO	BAJO CUBIERTA
1ª	Edificación en Manzana Compacta Intensiva	8.2.7	Hasta 8 plantas/25,75m Por encima del nº max. de plantas (si no está expresamente prohibido) se permitirá la construcción de una planta bajo cubierta o de ático retranqueado (s/ art. 6.3.9 y 6.3.10)	Si si no está expresamente prohibido	Si si no está expresamente prohibido
2ª	Edificación en Manzana Compacta Extensiva	8.3.7	Hasta 6 plantas/19,75m. Por encima del nº max. de plantas (si no está expresamente prohibido) se permitirá la construcción de una planta bajo cubierta o de ático retranqueado (s/ art. 6.3.9 y 6.3.10). Limitaciones en zona sur y edificios de tres plantas sin ático.	Si si no está expresamente prohibido	Si si no está expresamente prohibido
3ª	Edificación Consolidada	8.4.4	Las existentes	EXISTENTES	EXISTENTES
4ª	Edificación en Bloque Abierto	8.5.9	Hasta 8 plantas/25,75m Por encima del nº max. de plantas se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado (s/ art.28)	SI	???????
5ª	Edificación en Vivienda Unifamiliar	8.6.9	Hasta 3 plantas/10,50m Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado	NO	NO
6ª	Edificación en Manzana con Patio	8.7.7	Hasta 8 plantas/25,75m 1. Edificios catalogados: ficha catálogo. 2. Resto hasta 5 plantas/15,80m en calles ancho s 8 metros ó 5 plantas/16,20m en resto. Las alturas son máximas y por tanto no son obligatorias de alcanzar. El Órgano Competente en materia de protección del Patrimonio podrá, justificadamente, (pendiente de la calle, coincidencia con edificios catalogados, etc) exigir una reducción de la altura máxima. SE PERMITE BAJOCUBIERTA PARA INSTALACIONES, TRASTEROS INDIVIDUALES Y USO PRINCIPAL. S/ ART. 6.8.17	???????	???????
7ª	Edificación de Casco Histórico	8.8.8 8.8.11 8.8.17	Ver hoja	1. S/FICHA. 2. ???????	1. S/FICHA. 2. SI
8ª	Planeamiento Asumido		Ver hoja	S/ FICHA	S/ FICHA
9ª	Zonas Mixtas	8.10.9	En los grados 1º y 3º, el nº max. de plantas será de 3 y la altura max. de cornisa no será superior a 10,50m. Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado. En el grado 2º, el nº max. de plantas será de 3 más aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones establecidas en el Art.6.3.9	GRADO 1º y 3º: NO GRADO 2º: ???	GRADO 1º y 3º: NO GRADO 2º: SI
10ª	Sectores de Suelo Urbano No Consolidado	8.11.2.2	Ver hoja Los Estudios de Detalle podrán establecer las calificaciones previstas en el Plan General (manzanas compactas intensiva, extensiva, bloque abierto, etc.) y ajustarse a sus determinaciones. La calificación de cada parcela de edificabilidad por parcela será la establecida en el estudio de detalle. Sin embargo, dichos Estudios de Detalle podrán establecer modificaciones de calificación de las parcelas que se ajusten exactamente a las tipologías asociadas a cada una de las calificaciones previstas en el Plan General, siempre que se justifiquen las condiciones urbanísticas propuestas (parcela mínima, retranqueo, ocupación, condiciones estéticas) y que quedan supeditadas a la aprobación por el Ayuntamiento.	S/ FICHA	S/ FICHA



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

### 8.2.2. Planeamiento Asumido.

En las fichas incluidas en el art. 8.9.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se indican tanto la altura máxima como el número máximo de plantas señalando, en algunos casos, la posibilidad y/o prohibición de estas construcciones por encima de la altura de cornisa.

En la tabla que se reproduce a continuación se señala la situación de cada planeamiento asumido según las mencionadas fichas del PGOU, concretando la tipología edificatoria propuesta, el número máximo de plantas permitido, y la posibilidad o no de construcción de un bajo cubierta y/o ático que se señalan en dichas fichas.

Como puede observarse, si bien de forma general y en la mayoría de los casos se encuentra perfectamente detallada la posibilidad/prohibición de construcción de ático y/o bajo cubierta, se han detectado algunas otras situaciones de falta de concreción de la posibilidad/prohibición de construcción de ático y/o bajo cubierta, si bien con la posibilidad de subsanación por remisión a la ordenanza tipológica correspondiente, máxime tras la propuesta señalada en el apartado anterior de concreción de las tipologías planteadas en las Ordenanzas del PGOU.

Esta misma tabla, que posee un carácter meramente informativo, se incluye a mayor tamaño en el anexo nº 1.3 de la presente Modificación Puntual.





**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

PLANEAMIENTO ASUMIDO			
PA	Descripción	Tipología	Nº de plantas máximo
PA-1		1) Edificación con definición de alineación interior. (ref patios manzana) 2) Edificación aislada en bloques abiertos. (ref patios bloque abierto) 3) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta extensiva)	1) Edificación con definición de alineación interior. - Manzana 6: 6 plantas y bajo cubierta. <b>Ático prohibido</b> . Altura max: 18,75m (medida desde la rasante del patio de manzana) 2) Edificación aislada en bloques abiertos. - Manzana 3: 4 plantas y <b>ático</b> en la <b>alineación sur</b> que constituirá la cuarta planta hacia la alineación norte. Altura max: 13,50m - Manzana 5: 3 plantas y <b>ático</b> en la <b>alineación sur</b> que constituirá la tercera planta hacia la alineación norte. Altura max: 10,50m 3) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. - Manzana 2: 4 plantas + <b>ático</b> o bajo cubierta. Altura max: 13,50m - Manzana 8: 4 plantas. <b>Ático prohibido</b> . Altura max: 13,50m
PA-2	PERI Acción 7	1) Edificación aislada en Bloque Abierto. 2) Edificación de vivienda agrupada en hilera	1) Edificación aislada en bloque abierto. - Parcelas A1 y B1: 3 plantas. Altura max: 10,50m - Parcelas A2b, A2c y B2b: 6 plantas. Altura max: 19,50m - Parcelas A2a, A2d, B2a y B2c: 4, 5 y 6 plantas. Altura max: 13,50m, 16,50m y 19,50m (s/ nº plantas) En parcelas A1 y B1 se permite <b>ático</b> con <b>retranqueo</b> a vía pública. En el resto se permite construir la última planta en tipología de <b>ático</b> , para lo cual se producirá el <b>retranqueo</b> obligatorio al menos a una de las fachadas. 2) Edificación de vivienda agrupada en hilera, G 1º. 3 plantas y 1 planta (s/ plano P.1.3). Por encima de la altura máxima se prohíbe planta bajo cubierta y de ático. Altura max: 10,50m 3 plantas y <b>ático</b> <b>retranqueado</b> .
PA-3	PERI Acción 9. Área Norte del Barrio Blanco	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. (ocupación remisión artículo manzana compacta extensiva)	Se podrá autorizar sobrados o desvanes, bajo los faldones inclinados de las cubiertas, siempre que no se fuerce la forma ni la inclinación de las mismas. La altura de la cumbre no será superior a 4m. Pte max: 58% (30º). Altura max: 10,50m Av/ Alfonso IX: 6 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de ático. Altura max: 19,75m Calle Ávila y Wellington: 5 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de ático. Altura max: 16,75m Calle Miguel de Unamuno: 4 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de ático. Altura max: 13,75m
PA-6	PERI Acción 19. Avenida de Alfonso IX	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)	
PA-7	PERI Acción 20. Avenida de Paris	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	Calle Magallanes: 5 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de ático. Altura max: 16,50m Av. de Paris: 6 plantas. Se permite planta de bajo cubierta o de ático. Altura max: 19,50m En la alineación correspondiente al fondo máximo no será necesario retranquear el ático.
PA-8	PERI Acción 30. Avenida de Campoamor	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)	Obligatorio 8 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de ático. Altura max: 25,50m
PA-9	PERI Acción 34. Calle de Bilbao	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)	5 plantas (incluida planta de ático o bajo cubierta) Se considerará la modificación de cotas alimétricas aprobadas por Resolución de Alcaldía, 30 enero 2002 Altura max: 16,50m
PA-10	PERI Acción 38. Las Pajas	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	4 plantas. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático. Altura max: 13,50m
PA-11	PERI Acciones 52 y 53. Laboratorios Coca-Chamberl	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	Manzana RM-1: 4 plantas obligatorio Manzana RM-2: 4 plantas <b>Ático prohibido</b> . Se permite bajo cubierta. Altura max: 13,50m
PA-12	MODIFICACIÓN PERI Acción 55. Chamberl	Manzana compacta s/ PERI	s/ PERI
PA-13	PERI Acción 64. La Fontana	1) y 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta extensiva)	1) Edificaciones con fachada a C/ Jardines y C/ Bailén: obligatorio 7, 6 y 5 plantas, según plano NF-6. Altura max: 22,75m, 19,75m y 16,75m, respectivamente. Se permite planta de ático. 2) Edificaciones con fachada a C/ Pradillo y C/ San José: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Se permite planta bajo cubierta. No se permiten retranqueos, terrazas o cualquier otra modificación del faldón de cubierta (salvo ventanas tipo velux)
PA-14	Plan Parcial Sector 33-D. Las Pajas Este	Edificación agrupada en hilera (ref a viv unifamiliar)	2 plantas. Altura max: según línea de cornisa de edificación colindante.
PA-15	Plan Parcial Sector 29B	1) Edificación con definición de alineación interior. 2) Edificación aislada en bloques abiertos.	1) Edificación con definición de alineación interior: - Manzana Rm-4: 7 plantas. Altura max: 21,50m. - Manzana Rm-9, 10, 11, 12, 13, 14: 3 plantas. Altura max: 10,50m 2) Edificación aislada en bloque abierto: - Manzana Rb-7 y 8: 3 plantas. Altura max: 10,50m <b>Ático Prohibido</b> . Se permite planta bajo cubierta (ver anejo ficha nº 15) con las siguientes condiciones: - La pendiente máxima será de 27º, en todas las alineaciones. - Se permiten patios, dentro de la altura máxima, que no sobrepasen la altura de 1,00m medida desde la parte superior del último forjado de pisos. - Altura máxima a cumbre 4m. - Pendiente única.
PA-16	Plan Parcial Sector 30B	1) Edificación con definición de alineación interior. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías.	1) Edificación con definición de alineación interior: 6 plantas. Altura max: 18,75m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático. 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: 3 plantas. Altura max: 10,50m. <b>Ático permitido</b> .
PA-17	Plan Parcial Sector 32B	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	6 plantas. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático. Altura máxima: 19,50m
PA-18	Plan Parcial Sector 35C. Alambres-Vistahermosa	1) Edificación con definición de alineación interior. (posibilidad de combinación con viv unifamiliar) 2) Edificación de vivienda unifamiliar	1) Edificación con definición de alineación interior. - Manzana 15: 4 plantas. Altura max: 13,50m. <b>Prohibido bajo cubierta</b> . 2) Edificación de vivienda unifamiliar. - Manzanas: 16,17,18 y 21: 3 plantas. Altura max: 10,00m. <b>Prohibido planta bajo cubierta y de ático</b> .
PA-19	Plan Parcial Sector 36EFG	1) Edificación con definición de alineación interior. Ref patio a ordenanza manzana con patio	4 plantas. Altura max: 13,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.
PA-20	Plan Parcial Sector 39D	1) Edificación con definición de alineación interior. (Ref patio orden manzana con patio). 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera. (Ref patio orden viv unifamiliar) 3) Edificación aislada en bloque abierto (Ref patio orden bloque abierto).	1) Edificación con definición de alineación interior: 4 plantas. Altura max: 13,00m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático. 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera: 3 plantas. Altura max: 9,00m. 3) Edificación aislada en bloque abierto: 4 plantas. Altura max: 13,00m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.
PA-21	Plan Parcial Sector 45B	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.	1) Edificación aislada en bloque abierto: 4 plantas. Altura max: 13,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático. 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada: 3 plantas. Altura max: 10,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.
PA-22	Plan Parcial Sector 59B-69	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.	1) Edificación aislada en bloque abierto: 5 plantas. Altura max: 16,50m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático. 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada: - a) A C/ Juan Baullista y Juan de Herrera: 2 plantas. Altura max: 7,50m. Se admite planta bajo cubierta. - b) A C/ Alcalde Navarro González y Alcalde Gutiérrez González: 3 plantas. Altura max: 10,50m.





**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

PLANEAMIENTO ASUMIDO			
PA	Descripción	Tipología	Nº de plantas máximo
PA-23	Plan Parcial Sector 61	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación de vivienda unifamiliar	1) Edificación aislada en bloque abierto. - Manzanas 5 y 6: 4 plantas y <b>bajo cubierta</b> . Altura max: 13,50m, en las calles con pendiente se escalonará la edificación de modo que no se sobrepase en ningún punto los 15m. 2) Edificación de vivienda unifamiliar. - Manzanas 1, 7, 8, 9, 12, 25, 27, 35 y 36: 3 plantas y <b>bajo cubierta</b> . Altura max: 10m, en las calles con pendiente se escalonará la edificación de modo que no se sobrepase en ningún punto los 11m.  Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con las siguientes condiciones: - Pendiente max del faldón 40° y arranque desde el plano de fachada. - Huecos en dicho faldón, que permita iluminación de piezas vivideras, se dispondrán en el plano de cubierta o bien mediante iluminación vertical. - La longitud de los huecos será la mínima posible y nunca superior al 50% de la longitud de la fachada. - Su ejecución permitirá una lectura dominante del faldón de cubierta tanto en su inicio como en conjunto
PA-24	Plan Parcial Sector 62A	Edificación agrupada en hilera	3 plantas. Altura max: 10m
PA-25	Plan Parcial Sector 65. El Zurguén	1) Edificación en bloque abierto. 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.	1) Edificación en bloque abierto. 5 plantas. Altura max: 16,50m 7 plantas en bloques RmB-05 y RmB-10 con la condición de que las fachadas a la calle P-1, deberán retranquearse un mínimo de 3m a partir de la 5ª planta. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático. 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada. 2 plantas. En las parcelas de gran pendiente, las fachadas posteriores no incrementarán en más de una planta el número permitido. Sobre las dos plantas completas de edificación se podrá autorizar sobrados o desvanes, bajo los faldones inclinados de las cubiertas, siempre que no se fuerce la forma ni la inclinación de las mismas. Pendiente max 58% correspondiente a 30° sexagesimales. Altura max: 7,50m. En las parcelas de gran pendiente, nunca se producirán alturas de fachadas interiores superiores a 5m por efecto de la diferencia de cota altimétrica entre las rasantes de la calle y los espacios libres interiores.
PA-26	Plan Parcial Sector 71B	Edificación vivienda unifamiliar en hilera	3 plantas. Altura max: 9 m.
PA-27	Plan Parcial Sector 77	Plan Parcial	Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.
PA-28	Plan Especial de Protección del Barrio de la Vega	Edificación vivienda unifamiliar en hilera	No se especifican en la ficha. Remisión al Plan Parcial
PA-31	Ordenación detallada de la UA nº 2. Peñuelas de San Blas	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. (Ref a Orden casco Histórico)	1 y 2 plantas, según el tipo de parcela. Se admiten altillos en parcelas tipo 3 (remisión a fichas de anejo a la ficha nº 28). Altura max: La existente. Hacia el patio de manzana 2,50m, con cierto márgenes, ver Art. 10 y fichas-ordenanza del anejo a la ficha nº 28.
PA-32	Estudio de Detalle de la Manzana C de la UA nº 2	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. (Ref a Orden casco Histórico)	Según regulación del Plan General. Ver plano OD-8 (rango de calles y alturas) Según Art. 8.8.8 y Art. 8.8.9 de las Normas Urbanísticas. La planta baja no superará una altura de 3,50m.
PA-33	Estudio de Detalle del Barrio de San Vicente y modificaciones posteriores	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. (Ref a Orden casco Histórico)	Según regulación del Plan General, que se recoge en el Estudio de Detalle. Según Art. 8.8.8 y Art. 8.8.9 de las Normas Urbanísticas. La planta baja no superará una altura de 3,50m para usos no residenciales o de 2,75m para éste.  Según regulación del PG que recoge el ED: I) plantas: semisótano y planta baja. II) plantas: semisótano, planta baja y primera. III) plantas: semisótano, planta baja, primera y segunda. Si la parcela da frente a 2 calles opuestas con desnivel entre ellas, se computará en nº max. de plantas desde cada una de las dos rasantes escalonando la edificación en un punto comprendido entre 1/3 y 2/3 de la profundidad de la parcela (Gráfico 1)  Altura max total del edificio: Para I) plantas: 3,20m Para II) plantas: 6,25m Para III) plantas: 9,30m Si existe semisótano se podrán incrementar las alturas máximas en 1,20m
PA-34	Plan Especial del Cerro de San Vicente	ESTUDIO DE DETALLE 2011	No se especifican en la ficha. Remisión al Plan Especial del Cerro de San Vicente y Estudio de Detalle UE2, incluida en Anexo de Planeamiento Asumido
PA-35	Plan Parcial del Polígono del Tormes	Edificación aislada en bloque abierto	1) Parcela con frente a C/ Maestro Soler y C/ Maestro Sánchez Alló: 4 plantas. Altura max: Edificación residencial (tres plantas) altura por planta 3m y edificación complementaria (planta baja) altura 3,5m 2) Parcela con frente a C/ Maestro Gundí: 4 plantas. Altura max: 3m por planta
PA-36	El Zurguén II	1) Manzana Compacta Intensiva de Vivienda Multifamiliar Rm. 2) Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar Rb. 3) Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar RU	s/ Modif. Plan Parcial 2008
PA-38	PERI Acción 29. Calle Nicaragua	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)	1 planta. Altura max: 3,50m



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

### 8.2.3. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado:

Al igual que en el caso contemplado en el apartado anterior, en las fichas incluidas en el art. 8.11.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se indican tanto la altura máxima como el número máximo de plantas, señalando, en algunos casos, la posibilidad y/o prohibición de estas construcciones por encima de la altura de cornisa.

En la tabla que se reproduce a continuación, se señala la situación de cada sector, tal y como la define la ficha del PGOU o bien la normativa del Estudio de Detalle desarrollado en su caso, concretando la tipología edificatoria propuesta, el número máximo de plantas permitido, y la posibilidad o no de construcción de una planta bajo cubierta y/o ático que señalan dichos planeamientos.

Como puede observarse, al igual que en lo contemplado en el apartado anterior de Planeamiento Asumido, si bien de forma general y en la mayoría de los casos se encuentra perfectamente detallada la posibilidad/prohibición de construcción de ático y/o bajo cubierta, se han detectado algunas otras situaciones de falta de concreción de la posibilidad/prohibición de construcción de ático y/o bajo cubierta, si bien con la posibilidad de subsanación por remisión a la ordenanza tipológica correspondiente, máxime tras la propuesta señalada en el apartado anterior de concreción de las tipologías planteadas en las Ordenanzas del PGOU.

Esta misma tabla, y que posee un carácter meramente informativo, se incluye a mayor tamaño en el anejo nº 1.4 de la presente Modificación Puntual.

Como aclaración indicar que los sectores SUNC-30 y SUNC-36 han sido sustituidos por el nuevo sector SUNC-52 mediante la Modificación Puntual nº 4 del PGOU. El planeamiento del sector SUNC-37 ha sido anulado por Sentencia, existiendo en la actualidad una ausencia de planeamiento en este ámbito. Por este motivo figuran tachadas en la tabla dichos sectores.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
SUNC	Descripción	Tipología	Nº de plantas máximo
SUNC-1	Carretera de Zamora	a. Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. b. Bloque Abierto.	a. 3 plantas y 10,50m para vivienda unifamiliar b. 4 plantas y 13,75m para bloque abierto
SUNC-2	Av. de San Agustín	a. Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. b. Bloque Abierto.	3 plantas y 10,50m, <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-3	Prolongación de Av Federico Anaya	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m <b>más ático o bajo cubierta</b>
SUNC-4	Transferencias del Barrio de Pizarrales	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b> , excepto en C/ Caída de Valhondo hasta cruce con C/ La Luz, que será de 4 plantas y 13,75m, <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-5	Transferencias del Rosal de Buenavista	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b> , y 10,50m
SUNC-6	Transferencias del Barrio de Puente Ladrillo	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-7	Av de Jesús Arambarrí	a. Libre. b. Vivienda Unifamiliar (25%).	a. 4 plantas y 13,75m. b. 3 plantas y 10,50m para vivienda unifamiliar
SUNC-8	C/ Francisco Gil	Manzana con patio	4 plantas y 13,75m
SUNC-9	C/ Colombia y C/ Aldeanueva	Vivienda Unifamiliar aislada, pareada y adosada	2 plantas y 7,50m
SUNC-10	C/ Colombia y Av Jesús Arambarrí	Libre	5 plantas y 16,75m
SUNC-11	Transferencias zona Tejsa	Vivienda Unifamiliar pareada y adosada	2 plantas y 7,50m, <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-12	2ª Ronda de Circunvalación	a. Vivienda Unifamiliar. b. Bloque Abierto.	a. 2 plantas y 7,50m para vivienda unifamiliar, <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b> b. 3 plantas y 10,50m para bloque abierto, <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-13	Miraf - Av. de la Aldehuela	a. Manzana con patio b. Bloque Abierto (EN ANEJO NO FIGURA) c. Manzana Compacta (en condiciones de altura y ordenanza, en tipología viene viv unifamiliar que no hay en ordenación)	a. 6 plantas + ÁTICO (COND VINCULANTES FICHAS) y 18,50m en Manzana con Patio b. no especifica c. 5 plantas + ÁTICO (COND VINCULANTES FICHAS) y 16,50m en Manzana Compacta
SUNC-14	Calzada de Medina - Los Rubieros	Libre	5 plantas y 16,75m <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-15	Cordel de Merinas	a. Vivienda Unifamiliar aislada, adosada y pareada. b. Bloque Abierto.	3 plantas y 10,50m
SUNC-16	Av. de los Reyes de España	a. Bloque Abierto b. Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m
SUNC-17	Carretera de Vecinos	Vivienda Unifamiliar	3 plantas y 10,50m <b>más bajo cubierta o ático (pgou) 2 PLANTAS Y 7,50 M SIN ATICO NI BC. (E. Detalle)</b>
SUNC-18	C/ Mesonero Romanos	ZONA A: Bloque Abierto o Vivienda Unifamiliar ZONA B: Vivienda Unifamiliar	3 plantas y 10,50m, <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-19	C/ César Real de la Riva	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m
SUNC-21	Transferencias del Barrio de los Alambres	Manzana compacta EXTENSIVA	3 plantas y 10,50m, <b>sin ático ni planta bajo cubierta (S/ pgou: sí E. DETALLE no dice nada)</b>
SUNC-22	Av de Lasalle 162-176	Multifamiliar de vivienda en bloque (Est. Detalle)	3 - 4 plantas (Estudio Detalle)
SUNC-23	Av/ de Lasalle - La Garrocha	a. Libre b. Vivienda Unifamiliar (30% mínimo)	3 plantas y 10,50m
SUNC-24	Comandante Jerez - Industria Quilama	a. Vivienda Unifamiliar. b. Bloque Abierto.	a. 2 plantas y 7,50m <b>más bajo cubierta o ático para vivienda unifamiliar</b> b. 3 plantas y 10,50m <b>sin ático ni planta bajo cubierta para bloque abierto</b>
SUNC-26	Ampliación finca Buenos Aires	Bloque Aislado	4 plantas y 13,75m
SUNC-27	Vistahermosa I - Zona Este	a. Vivienda Unifamiliar en todos grados. b. Bloque Aislado	3 plantas y 10,50m <b>más ático o aprovechamiento bajo cubierta</b>
SUNC-28	Vistahermosa II - Zona Oeste	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m <b>más ático o aprovechamiento bajo cubierta</b>
SUNC-29	C/ Matrovia	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-30	Subestación Eléctrica "Garrido-Norte"	Bloque Abierto	6 plantas y 19,75m. <b>Se permite ático o planta bajo cubierta</b>
SUNC-31	Subestación Eléctrica "Av. Champagnat"	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m. <b>Se permite ático o planta bajo cubierta</b>
SUNC-32	Ps del Lunes de Aguas - Dependencias Municipales "Lasalle"	Alineación exterior que limita con la vía pública y alineación interior del patio de manzana	4 plantas y 13,75m
SUNC-33	Ps de Carmelitas - Hospital de la Stma Trinidad	a. Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ver Ord 2ª Manzana Compacta Intensiva) b. Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m
SUNC-34	Ctra de Aldeanueva - Instituto García Bernalt	Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático</b>
SUNC-35	Ctra de Aldeanueva - Campo fútbol "Monterrey"	a. Bloque Abierto b. Edificación en manzana compacta o entre medianerías.	5 plantas y 16,75m. <b>Ático permitido. Se prohíbe planta bajo cubierta</b>
SUNC-36	Calzada de Medina - Mercasalamanca		<b>No se especifican en la ficha. Remisión al Anexo de Sectores de SUNC (modificación nº 12 del PGOU de 1984)</b>
SUNC-37	Av-Federico Anaya - Antiguo Cuartel "Julán-Sánchez-el Charro"	a.-Tercoario b.-Manzana compacta intensiva	b.-hasta 7 plantas y 22,75 m
SUNC-38	Plaza del Zoco	Edificación en manzana cerrada o entre medianerías	3 plantas y 10,50m. <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-39	Calle del Místico Antonio José	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m. <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-40	Hospital Psiquiátrico - Diputación Provincial	Libre	3 plantas y 10,50m. <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-41	Polligano "El Tormes"	Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m. <b>Se prohíbe ático o planta bajo cubierta</b>
SUNC-42	Calle Méndez Núñez 82-86	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m. <b>Se prohíbe ático y planta bajo cubierta</b>
SUNC-43	Calle Santa Teresa del Niño Jesús 86	Manzana compacta extensiva (Estudio de Detalle)	3 plantas y 10,50m. <b>Se prohíbe ático y planta bajo cubierta</b>
SUNC-45	Parque de los Jesuitas - Calle Vergara	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m. <b>Se prohíbe ático y planta bajo cubierta</b>
SUNC-46	Camino de Cabrerizos	a. Vivienda Unifamiliar b. Manzana con patio	a. 3 plantas y 10,50m <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b> b. 3 plantas y 10,50m <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-47	Calle de los Francos	Libre	3 plantas y 10,50m <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-48	Calle de los Portugaleses	Libre	3 plantas y 10,50m <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-49	Calle Bahía	Libre	3 plantas y 10,50m <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-50	Montessori	1 ERCCARIO (edif. Libre)	4 plantas y 13,50m <b>se prohíbe ático y planta bajo cubierta</b>
SUNC-51	Colegio de los Hermanos de San Juan de Dios	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-52	SENDERO DE LAS CREGAS (MODIF Nº 4 PGOU)	a. Bloque Abierto b. Manzana con patio	a. 6 plantas y 19,75m. <b>Se prohíbe ático o planta bajo cubierta</b> b. 5 plantas y 16,75m <b>Se prohíbe ático o bajo cubierta</b>



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

#### 8.2.4. Sectores de Suelo Urbanizable:

Al igual que en el caso contemplado en el apartado anterior, en las fichas incluidas en el art. 9.1.1. (suelo urbanizable delimitado, según denominación del PGOU) y 9.1.2. (suelo urbanizable no delimitado, según denominación del PGOU) de las Normas Urbanísticas del PGOU, se indican tanto la altura máxima como el número máximo de plantas señalando, en algunos casos, la posibilidad y/o prohibición de estas construcciones por encima de la altura de cornisa.

En las tablas que se reproduce a continuación se señala la situación de cada sector, tal y como la define la ficha del PGOU y/o la normativa urbanística del Plan Parcial (en caso de haberse desarrollado), concretando la tipología edificatoria propuesta, el número máximo de plantas permitido, y la posibilidad o no de construcción de un bajo cubierta y/o ático.

Como puede observarse, se producen las siguientes situaciones:

- Tipología Libre: Será el desarrollo del Plan Parcial correspondiente el que concrete la tipología edificatoria a planificar, y por ende, la posibilidad de construcción/prohibición de ático y/o bajo cubierta.
- Como puede observarse, si bien de forma general y en la mayoría de los casos se encuentra perfectamente detallada la posibilidad/prohibición de construcción de ático y/o bajo cubierta, se han detectado algunas otras situaciones de falta de concreción de la posibilidad/prohibición de construcción de ático y/o bajo cubierta, si bien con la posibilidad de subsanación por remisión a la ordenanza tipológica correspondiente, máxime tras la propuesta señalada en el apartado anterior de concreción de las tipologías planteadas en las Ordenanzas del PGOU.

Estas mismas tablas, que poseen un carácter meramente informativo, se incluyen a mayor tamaño en el anejo nº 1.5 de la presente Modificación Puntual.





**PATRÓNATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
SECTOR	TIPOLOGIA	Nº de plantas máximo S/ PGOU
EL PILAR	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m
LAS CABEZAS	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m
LAS PEÑISCAS I	1) Bloque Abierto 2) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m
CRUZ VERDE	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	8 plantas y 25,50m
VALLE SAN MARTÍN (en redacción)	1) Unifamiliar Aislada 2) Unifamiliar Adosada 3) Bloque Abierto	8 plantas y 25,50m
LAS GALANAS	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m
BOTIJAS	sin redaccion P.P.	6 plantas y 19,50m
VALHONDO	sin redaccion P.P.	6 plantas y 19,50m
LA MORAL	sin redaccion P.P.	6 plantas y 19,50m
MARÍN II	Bloque Abierto	4 plantas y 13,50m En usos terciarios: 16,00m
MARÍN I	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio	4 plantas y 13,50m
MIRALRÍO	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio	4 plantas y 13,50m
TEJAR VIEJO	sin redaccion P.P.	3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7
TEJAR DE AULINO	1) Unifamiliar 2) Colectiva Libre (ord 4ª Bloque Abierto) 3) Colectiva Protegida (Ord 2ª compacta extensiva)	PGOU 3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7 PP aprobado definitivamente: 1) 3 plantas sin BC 2) 3 plantas sin ático ni BC 3) 3 plantas sin ático ni BC.
LAS YUGADAS (en tramitación)	1) Unifamiliar 2) RC Edificación en vivienda Colectiva - Manzana con Patio. 3) RC- Edificación en vivienda COLECTIVA - BLOQUE ABIERTO.	PGOU 3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7 PP aprob ini: 1) No dice nada por lo que referencia a ord. 5ª que no permite BC ni ático. 2) No dice nada de alturas, SI EN PLANOS, CORREGIR EN APROB. DEFINITIVA. 3) NO dice nada de alturas, SI EN PLANOS, CORREGIR EN APROB DEFINITIVA

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO		
SECTOR	TIPOLOGIA	Nº de plantas máximo
LAS PEÑISCAS II	Libre	3 plantas y 10,50m
LOS PISONES	Libre	3 plantas y 10,50m
LOS CLAUDIOS	Libre	5 plantas y 16,50m más bajo cubierta o ático



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

### 8.3. Conclusión del estado actual.

Como ha podido observarse en los apartados anteriores, se han señalado de forma concreta y patente las dos cuestiones que pretende aclarar y solucionar la presente Modificación Puntual, y que se concretan en:

1. Diferentes denominaciones de las tipologías edificatorias respecto a las señaladas en las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas del PGOU, lo cual complica y confunde en ocasiones la correcta aplicación, tanto directa como subsidiaria, de las condiciones edificatorias señaladas por el PGOU y/o planeamiento de desarrollo.
2. La falta de homogeneidad en el criterio de señalamiento de la posibilidad o prohibición de la construcción de bajo cubierta y/o áticos sobre la altura de cornisa, señalándose a veces de forma positiva, otras negativas y otras sin determinación alguna.

De esta forma la presente Modificación Puntual persigue realizar una propuesta de **aclaración de la normativa vigente del PGOU sobre las parcelas de uso residencial**, que resuelva la casuística detectada y conceda la necesaria seguridad jurídica, **sin que todo ello implique modificación alguna de las diferentes fichas de Planeamiento Asumido, Suelos Urbanos No Consolidados, y Suelos Urbanizables Delimitados y No Delimitados o de planeamientos de desarrollo aprobados, o mayor modificación del PGOU o de las condiciones de ordenación general o detallada de las correspondientes fichas o planeamientos de desarrollo.**

## 9. ESTADO PROPUESTO, JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN AL INTERÉS PÚBLICO.

A la hora de formular y justificar las propuestas que se realizan, y para una mayor claridad, seguiremos el mismo esquema del apartado anterior de estado actual, a pesar de que puedan existir en las problemáticas detectadas una correlación entre ambas.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

### 9.1. **Tipologías.**

En el suelo urbano consolidado, salvo los casos de planeamiento asumido que se analizarán a continuación, las calificaciones que se realizan se encuentran referidas a las tipologías recogidas en las Ordenanzas Edificatorias de la Normativa Urbanística del PGOU, por lo que no procede aclaración alguna.

Para el resto de situaciones analizadas en el apartado 8.1 de la presente Modificación Puntual, se realiza una propuesta de equivalencia, a los efectos de su aplicación subsidiaria, entre las denominaciones de las tipologías que se señalan en las fichas de la Normativa Urbanística del PGOU y/o planeamiento de desarrollo en su caso, con las tipologías recogidas en las Ordenanzas Edificatorias de la Normativa Urbanística del PGOU, tras analizar los siguientes criterios:

- Se analizará lo señalado en la ordenación detallada del PGOU, en su caso, y/o en las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo, si se han realizado.
- Se analizará si existen referencias en las fichas correspondientes del PGOU a las tipologías del PGOU, bien directamente o bien a alguno de sus artículos de aplicación (como patios, usos, etc.).
- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas.

Se recuerda nuevamente que al tratarse de tipologías residenciales, únicamente nos referiremos a los sectores con este uso predominante.

De forma detallada se justifica la siguiente propuesta:

#### 9.1.1. **PLANEAMIENTO ASUMIDO.**

- **PA-1.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior: Se propone su equivalencia con la Ordenanza 6ª de Patio de Manzana, ya que hace referencia a artículo de Patio y por su propia definición.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- 2) Edificación aislada en Bloque Abierto: Se propone su equivalencia con la Edificación en Bloque Abierto.
  - 3) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª de Manzana Compacta Extensiva, ya que hace referencia a artículo Patio, Vuelo y Usos y por su propia definición.
- **PA-2.** Se encuentra consolidado.
    - 1) Habla de edificación AISLADA en bloque abierto. Debe entenderse Edificación en Bloque Abierto.
    - 2) Vivienda agrupada en hilera. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de Vivienda Unifamiliar con su grado 1º.
  - **PA-3.**
    - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª de Manzana Compacta Extensiva, ya que hace referencia a artículo Ocupación Máxima, Patio, Usos y por su propia definición.
  - **PA-6.**
    - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª de Manzana Compacta Intensiva, ya que hace referencia a artículo Ocupación, Patio, Vuelos, Usos y por su propia definición.
  - **PA-7.**
    - 1) Edificación con definición de alineación interior: Se propone su equivalencia con la Ordenanza 6ª de Patio de Manzana, ya que hace referencia a artículo Patio y por su propia definición.
  - **PA-8.** Se encuentra consolidado:
    - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª de Manzana





**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

Compacta Intensiva, ya que hace referencia a artículo Ocupación, Patios, Vuelos, Usos y por su propia definición.

- **PA-9.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª de Manzana Compacta Intensiva, ya que hace referencia a artículo Patio, Usos y por su propia definición.
  
- **PA-10.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior: Se propone su equivalencia con la Ordenanza 6ª de Patio de Manzana, ya que hace referencia a artículo Patio y por su propia definición.
  
- **PA-11.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior: Se propone su equivalencia con la Ordenanza 6ª de Patio de Manzana, ya que hace referencia a artículo Patio y por su propia definición.
  
- **PA-12. s/ PERI.**
  - 1) Manzana compacta. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª de Manzana Compacta Extensiva, por superficie mínima de parcela (en U.E.nº3 se permite una parcela de 66,90 m<sup>2</sup>) y por su propia definición.
  
- **PA-13.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª de Manzana Compacta Extensiva, ya que hace referencia a artículo Patio, Vuelos, Usos (y en calificación 2 en parcela mínima y ocupación) y por su propia definición.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **PA-14.** Se encuentra consolidado.
  - 1) Edificación agrupada en hilera. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de Vivienda Unifamiliar con su grado 1º.
  
- **PA-15.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 6ª de Patio de Manzana, ya que hace referencia a artículo Patio y por su propia definición.
  - 2) Edificación aislada en bloques abiertos. Debe entenderse Edificación en Bloque Abierto.
  
- **PA-16.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 6ª de Patio de Manzana, ya que hace referencia a artículo Patio y por su propia definición. Edificado.
  - 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª de Manzana Compacta Extensiva, ya que hace referencia a artículo Usos y por su propia definición. Se mantiene esta propuesta a pesar de que en el artículo de Patio hace referencia a manzana con patio, ya que, si bien puede tratarse de un error mecanográfico, no posee trascendencia ya que el artículo 8.7.5 es igual al 8.3.5 de patio de parcela.
  
- **PA-17.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 6ª de Patio de Manzana, ya que hace referencia a artículo Patio y por su propia definición.
  
- **PA-18.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 6ª de Patio de Manzana por su propia definición.
  - 2) Edificación de vivienda unifamiliar. Coincide denominación de tipología de la Ordenanza 5ª de las Normas Urbanísticas.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- **PA-19.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 6ª de Patio de Manzana, ya que hace referencia a artículo Patio y por su propia definición.
  
- **PA-20.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 6ª de Patio de Manzana ya que hace referencia a artículo Patio y por su propia definición.
  - 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª grado 1º ya que hace referencia a artículo Patio y por su propia definición.
  - 3) Edificación aislada en bloque abierto. Debe entenderse referida a la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **PA-21.**
  - 1) Edificación aislada en bloque abierto. Debe entenderse referida a la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª en sus diferentes grados ya que hace referencia a artículo Patio y por su propia definición.
  
- **PA-22.**
  - 1) Edificación aislada en bloque abierto. Debe entenderse referida a la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª en sus diferentes grados ya que hace referencia a artículo Patio y por su propia definición.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- **PA-23.**
  - 1) Edificación aislada en bloque abierto. Debe entenderse referida a la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 2) Edificación de vivienda unifamiliar. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª en sus diferentes grados ya que hace referencia a art. Patio y por su propia definición.
  
- **PA-24.**
  - 1) Edificación agrupada en hilera. Se propone su equivalencia con la Ordenanza Unifamiliar 5ª grado 1º, ya que hace referencia a artículo Usos y definición de tipología.
  
- **PA-25.**
  - 1) Edificación en bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª en sus diferentes grados ya que hace referencia a artículo Patio y por su propia definición.
  
- **PA-26.**
  - 1) Edificación vivienda unifamiliar en hilera. Se propone su equivalencia con la Ordenanza Unifamiliar 5ª grado 1º, ya que hace referencia a artículo Patios y por su propia definición.
  
- **PA-27.**
  - 1) Remisión a Plan Parcial.
  
- **PA-28.** Remisión a Plan Especial de Protección del Barrio de la Vega y anejo de la ficha nº 28.
  - 1) Edificación de vivienda unifamiliar en hilera. No precede remisión a Ordenanza por tener ordenanza propia.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **PA-31.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. Existe indicación expresa en ficha de que el resto de condiciones Ordenanza 7ª de las Normas Urbanísticas, de Edificación en Casco Histórico.
  
- **PA-32.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. Existe indicación expresa en ficha de que el resto de condiciones Ordenanza 7ª de las Normas Urbanísticas, de Edificación en Casco Histórico.
  
- **PA-33.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 7ª de Edificación de casco Histórico, si bien no especifica nada como en las fichas de los dos PA anteriores.
  
- **PA-34.**
  - 1) Según Plan Especial incluido en anejo de Planeamiento Asumido PGOU. No obstante se advierte de la aprobación de una modificación posterior de dichos Estudio de Detalle en 2011.
  
- **PA-35.**
  - 1) Edificación aislada en bloque abierto. Debe entenderse referida a la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **PA-36.** Existe Modificación Plan Parcial de 2008, que contempla:
  - 1) Manzana Compacta Intensiva de Vivienda Multifamiliar Rm. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 1ª de Manzana Compacta Intensiva.
  - 2) Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar Rb. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 4ª de Bloque Abierto.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

3) Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar Ru. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de Vivienda Unifamiliar en sus diferentes grados.

- **PA-38.**

1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 1ª de Manzana Compacta Intensiva, por definición y referencia en apartado Patios y Usos.

9.1.2. Sectores de Suelo Urbano NO Consolidado - SU-NC.

- **SU-NC 1.**

1) Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de vivienda unifamiliar en sus grados 1º y 2º.  
2) Bloque abierto. Corresponde con la Ordenanza 4ª de las Normas Urbanísticas del PGOU.

- **SU-NC 2.**

1) Bloque abierto. Corresponde con la Ordenanza 4ª de las Normas Urbanísticas del PGOU.  
2) Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de vivienda unifamiliar en sus grados 1º y 2º.

- **SU-NC 3.**

1) Bloque abierto. Corresponde con la Ordenanza 4ª de las Normas Urbanísticas del PGOU.

- **SU-NC 4.**

1) Edificación en manzana compacta o entre medianerías. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª (Compacta Extensiva) por entorno.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 5.**
  - 1) Edificación en manzana compacta o entre medianerías. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª (Compacta Extensiva) por entorno.
  
- **SU-NC 6.**
  - 1) Edificación en manzana compacta o entre medianerías. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª (Compacta Extensiva) por entorno.
  
- **SU-NC 7.**
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará con la elaboración del Estudio de Detalle.
  - 2) Vivienda Unifamiliar. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de vivienda unifamiliar. Al no especificar grado (aislada, pareada, adosada), se determinará con la elaboración del Estudio de Detalle.
  
- **SU-NC 8.**
  - 1) Edificación en Manzana con patio. Su referencia será la de la Ordenanza 6ª de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **SU-NC 9.**
  - 1) Vivienda Unifamiliar aislada, adosada y pareada. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de vivienda unifamiliar en sus grados 1º, 2º y 3º.
  
- **SU-NC 10.**
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará con la elaboración del Estudio de Detalle.
  
- **SU-NC 11.**
  - 1) Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de vivienda unifamiliar en sus grados 1º y 2º.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 12.**
  - 1) Vivienda Unifamiliar. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de vivienda unifamiliar. Al no especificar grado (aislada, pareada, adosada), se determinará con la redacción del Estudio de Detalle.
  - 2) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **SU-NC 13.**
  - 1) Manzana con patio. Se corresponde con la Ordenanza 6ª de Edificación en Manzana con Patio de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 2) Bloque abierto. En la Ordenanza Edificatoria del anejo de Ordenación Detallada incluido en el PGOU, esta tipología se asigna al uso terciario. En cualquier caso, y a los efectos del presente análisis, coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 3) Manzana Compacta. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª (Compacta Extensiva) por entorno.
  
- **SU-NC 14.**
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará con la elaboración del Estudio de Detalle.
  
- **SU-NC 15.**
  - 1) Vivienda Unifamiliar aislada, adosada y pareada. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de vivienda unifamiliar en sus grados 1º, 2º y 3º, por equivalencia en su definición.
  - 2) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **SU-NC 16.**
  - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.





**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- 2) Manzana Compacta o entre medianerías. Se corresponde con la Ordenanza 2ª (Compacta Extensiva) por entorno.
- **SU-NC 17.** Estudio de Detalle aprobado.
    - 1) Vivienda Unifamiliar (En Estudio de Detalle edificación agrupada en hilera). Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de vivienda unifamiliar, grado 1º (hilera, por Estudio de Detalle).
  - **SU-NC 18.**
    - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
    - 2) Vivienda Unifamiliar. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de vivienda unifamiliar. Al no especificar grado (aislada, pareada, adosada), éste se determinará en Estudio de Detalle.
  - **SU-NC 19.**
    - 1) Manzana Compacta o entre medianerías. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª (Compacta Extensiva) por entorno.
  - **SU-NC 21.** Estudio de Detalle aprobado.
    - 1) Manzana Compacta Extensiva. Se corresponde con la Ordenanza 2ª de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - **SU-NC 22.** Estudio de Detalle aprobado.
    - 1) Multifamiliar en vivienda en bloque. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 6ª de Manzana con Patio, por referencia de Estudio de Detalle en artículo Tipología y Vivienda Exterior.
  - **SU-NC 23.**
    - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará con la elaboración del Estudio de Detalle.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- 2) Vivienda Unifamiliar. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de vivienda unifamiliar. Al no especificar grado (aislada, pareada, adosada), éste se determinará en Estudio de Detalle.
- **SU-NC 24.**
    - 1) Vivienda Unifamiliar. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de vivienda unifamiliar. Al no especificar grado (aislada, pareada, adosada), éste se determinará en Estudio de Detalle.
    - 2) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - **SU-NC 26.**
    - 1) Bloque aislado. Debe entenderse que se corresponde con la Ordenanza 4ª de las Normas Urbanísticas del PGOU de Bloque Abierto.
  - **SU-NC 27.**
    - 1) Vivienda Unifamiliar en todos sus grados. Debe entenderse que se corresponde con la Ordenanza 5ª de vivienda unifamiliar, grados 1º, 2º y 3º.
    - 2) Bloque aislado. Debe entenderse que se corresponde con la Ordenanza 4ª de las Normas Urbanísticas del PGOU de Bloque Abierto.
  - **SU-NC 28.**
    - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - **SU-NC 29.**
    - 1) Manzana Compacta o entre medianerías. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª (Compacta Extensiva) por entorno.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 31.**
  - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **SU-NC 32.**
  - 1) Alineación exterior que limita con la vía pública y alineación interior del patio de manzana. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 6ª Manzana con patio por su definición y características definidas en plano propuesta de ordenación.
  
- **SU-NC 33.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 1ª (Compacta Intensiva) por referencia a artículo Usos, parcelación, ocupación, patios y vuelos, y por su propia definición.
  - 2) Bloque Abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU
  
- **SU-NC 34.**
  - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU
  
- **SU-NC 35.**
  - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 2) Manzana Compacta o entre medianerías. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 1ª (Compacta Intensiva), por referencia a parcela mínima y ocupación máxima en ficha SUNC de PGOU.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 37.** Sin planeamiento. Pendiente de Modificación del PGOU por sentencia. **Únicamente se incluyen las tipologías como ejercicio comparativo, sin mayor valor vinculante para el futuro planeamiento.**
  - 1) Terciario.
  - 2) Manzana Compacta Intensiva. Coincide con la Ordenanza nº 1ª de Edificación en Manzana Compacta Intensiva de las Normas Urbanísticas del PGOU, al reflejarse dicha vinculación en el apartado de usos compatibles de la ficha del PGOU del mencionado sector.
  
- **SU-NC 38.**
  - 1) Manzana Cerrada o entre medianerías. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª (Manzana Compacta Extensiva) al reflejarse dicha vinculación en el apartado de usos compatibles de la ficha del PGOU del mencionado sector.
  
- **SU-NC 39.**
  - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **SU-NC 40.**
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará con la elaboración del Estudio de Detalle.
  
- **SU-NC 41.**
  - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **SU-NC 42.**
  - 1) Manzana Compacta o entre medianerías. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª (Compacta Extensiva) por entorno y referencia a esta tipología en artículo de usos compatibles.

Página 40



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 43.** Estudio de Detalle aprobado.
  - 1) Manzana Compacta o entre medianerías. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 2ª (Compacta Extensiva) por entorno y referencia a esta tipología en artículo de usos compatibles.
  
- **SU-NC 45.**
  - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **SU-NC 46.** Estudio de Detalle aprobado.
  - 1) Vivienda Unifamiliar. Se propone su equivalencia con la Edificación en Vivienda Unifamiliar de la Ordenanza 5ª, Grado 1º, de las Normas Urbanísticas del PGOU, por su definición.
  - 2) Manzana con patio. Coincide con la Ordenanza 6ª, Edificación de Manzana con Patio de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **SU-NC 47.**
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará con la elaboración del Estudio de Detalle.
  
- **SU-NC 48.**
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará con la elaboración del Estudio de Detalle.
  
- **SU-NC 49.**
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará con la elaboración del Estudio de Detalle.
  
- **SU-NC 51.**
  - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 52.**

- 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
- 2) Manzana con patio. Coincide con la Ordenanza 6ª, Edificación de Manzana con Patio de las Normas Urbanísticas del PGOU.

9.1.3. Suelo Urbanizable Delimitado.

- **EL PILAR.** Plan Parcial aprobado.

- 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
- 2) Manzana con patio. Coincide con la Ordenanza 6ª, Edificación de Manzana con Patio de las Normas Urbanísticas del PGOU.
- 3) Vivienda Unifamiliar. Coincide con la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar en sus diferentes grados.

- **LAS CABEZAS.** Plan Parcial aprobado.

- 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
- 2) Manzana con patio. Coincide con la Ordenanza 6ª, Edificación de Manzana con Patio de las Normas Urbanísticas del PGOU.
- 3) Vivienda Unifamiliar. Coincide con la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar en sus diferentes grados.

- **PEÑISCAS I.** Plan Parcial aprobado.

- 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
- 2) Vivienda Unifamiliar. Coincide con la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar en sus diferentes grados.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- **CRUZ VERDE.** Plan Parcial aprobado.
  - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 2) Manzana con patio. Coincide con la Ordenanza 6ª, Edificación de Manzana con Patio de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 3) Vivienda Unifamiliar. Coincide con la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar en sus diferentes grados.
  
- **VALLE DE SAN MARTIN.** Plan Parcial en redacción.
  - 1) Vivienda unifamiliar aislada. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar Grado 3º, de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 2) Vivienda Unifamiliar Adosada. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar Grado 1º, de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 3) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **LAS GALANAS.** Plan Parcial aprobado.
  - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 2) Manzana con patio. Coincide con la Ordenanza 6ª, Edificación de Manzana con Patio de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 3) Vivienda Unifamiliar. Coincide con la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar en sus diferentes grados.
  
- **BOTIJAS.** Plan Parcial sin redactar.
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará en el momento de redacción del Plan Parcial.
  
- **VALHONDO.** Plan Parcial sin redactar.
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará en el momento de redacción del Plan Parcial.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **LA MORAL.** Plan Parcial sin redactar.
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará en el momento de redacción del Plan Parcial.
  
- **MARIN II.** Plan Parcial aprobado.
  - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **MARIN I.** Plan Parcial aprobado.
  - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 2) Manzana con patio. Coincide con la Ordenanza 6ª, Edificación de Manzana con Patio de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **MIRALRIO.** Plan Parcial aprobado.
  - 1) Bloque abierto. Coincide con la Ordenanza nº 4ª de Edificación en Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 2) Manzana con patio. Coincide con la Ordenanza 6ª, Edificación de Manzana con Patio de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  
- **TEJAR VIEJO.** Plan Parcial sin redactar.
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará en el momento de redacción del Plan Parcial.
  
- **TEJAR DE AULINO.** Plan Parcial aprobado.
  - 1) Edificación en Vivienda Unifamiliar. Se propone su equivalencia con la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar con sus grados 1º, 2º y 3º de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 2) Vivienda Colectiva Libre. Se remite a la Ordenanza 4ª de Bloque Abierto de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 3) Vivienda Colectiva Protegida. Se remite a Ordenanza 2ª de Manzana Compacta Extensiva de las Normas Urbanísticas del PGOU.





**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- **LAS YUGADAS.** Plan Parcial en tramitación.
  - 1) Vivienda Unifamiliar. Se remite a la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar con sus grados 1º, 2º y 3º de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 2) RC Edificación en vivienda Colectiva - Manzana con Patio. Se remite a la Ordenanza 6ª de Manzana con Patio, de las Normas Urbanísticas del PGOU.
  - 3) RC- Edificación en vivienda COLECTIVA - BLOQUE ABIERTO. Se remite a la Ordenanza 4ª de Edificación en Bloque Abierto.

#### 9.1.4. Suelo Urbanizable No Delimitado.

- **PEÑISCAS II.** Plan Parcial sin redactar.
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará en el momento de redacción del Plan Parcial.
- **LOS PISONES.** Plan Parcial sin redactar.
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará en el momento de redacción del Plan Parcial Tipología Libre.
- **LOS CLAUDIOS.** Plan Parcial sin redactar.
  - 1) Tipología Libre. La tipología se determinará en el momento de redacción del Plan Parcial

#### 9.1.5. CONCLUSIÓN PROPUESTA.

A modo de resumen, las propuestas anteriores se reflejan en la siguiente tabla, que posee un carácter meramente informativo, y que se incluye a mayor tamaño en el anexo 2.1 de la presente Modificación Puntual:



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

SECTOR	TIPOLOGÍA EXISTENTE	REFERENCIA A TIPOLOGÍA PGOU	
PA-1	Edificación con definición de alineación interior		
PA-7			
PA-10			
PA-11			
PA-15			
PA-16			
PA-17			
PA-18			
PA-19			
PA-20			
SUNC-22	Multifamiliar en vivienda en bloque	Ord. 6ª. Edificación en Manzana con Patio.	
SUNC-32	Alineación exterior que limita con la vía pública alineación interior del patio de manzana		
SUNC-8	Manzana con patio		
SUNC-13			
SUNC-46			
SUNC-62			
EL PILAR			
LAS CABEZAS			
CRUZ VERDE			
LAS GALANAS			
MARIN I			
MIRALRIO	RC - Edificación en vivienda COLECTIVA - MANZANA CON PATIO		
PA-1	Edificación aislada en bloque abierto	Ord. 4ª Edificación en Bloque Abierto.	
PA-2			
PA-15			
PA-20			
PA-35			
PA-21			
PA-22			
PA-23	Edificación en Bloque Abierto		
PA-25			
SUNC-1			
SUNC-2			
SUNC-3			
SUNC-12			
SUNC-13			
SUNC-15			
SUNC-16			
SUNC-18			
SUNC-19			
SUNC-24			
SUNC-28			
SUNC-31			
SUNC-33			
SUNC-34			
SUNC-35			
SUNC-39			
SUNC-41			
SUNC-45			
SUNC-51			
SUNC-52			
EL PILAR			
LAS CABEZAS			
RENSCAS I			
CRUZ VERDE			
VALLE DE SAN MARTIN			
LAS GALANAS			
MARIN II			
MIRALRIO			
SUNC-26	Bloque aislado		
SUNC-27	Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar Rb		
PA-38	Colectiva libre		
TEJAR DE AULINO	RC - Edificación en vivienda COLECTIVA - BLOQUE ABIERTO		
YUGADAS			
PA-31	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras con fijación de fondos	Ord. 7ª Casco Histórico.	
PA-32			
PA-33			
PA-1	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras.	Ord. 2ª Edificación en Manzana Compacta Extensiva.	
PA-3			
PA-13			
PA-16			
SUNC-4			
SUNC-5			
SUNC-6			
SUNC-16			
SUNC-19			
SUNC-29			
SUNC-42			
SUNC-43			
PA-12	Manzana Compacta		
SUNC-13	Manzana Compacta Extensiva		
SUNC-21	Edificación en manzana cerrada o entre medianeras		
SUNC-38	Colectiva protegida		
TEJAR DE AULINO			
PA-6	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras.	Ord. 1ª Edificación en Manzana Compacta INTENSIVA	
PA-8			
PA-9			
PA-38			
SUNC-33			
SUNC-35			
PA-36			Edificación en manzana compacta o entre medianeras
SUNC-35			Manzana Compacta Intensiva de Vivienda Multifamiliar Rm
SUNC-37			Manzana Compacta Intensiva
PA-2			Edificación de vivienda agrupada en hilera
PA-14			
PA-20			



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

SECTOR	TIPOLOGÍA EXISTENTE	REFERENCIA A TIPOLOGÍA PGOU
PA-24		
SUNC-17	Edificación agrupada en hilera	
PA-26		Ord. 5ª. Grado 1º. Edificación en Vivienda Unifamiliar en Hilera.
PA-28	Edificación de vivienda unifamiliar en hilera	
PA-36	Agrupaciones de vivienda unifamiliar	
PA-18		
PA-23	Edificación de vivienda unifamiliar	
SUNC-7		
SUNC-12		
SUNC-18		
SUNC-23		
SUNC-24		
SUNC-46	Vivienda unifamiliar	Ord. 5ª. Edificación en Vivienda Unifamiliar (no determina Grado)
EL PILAR		
LAS CABEZAS		
PENISCAS I		
CRUZ VERDE		
LAS GALANAS		
PA-21		
PA-22	Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.	
PA-25		
SUNC-27		Ord. 5ª. Edificación en Vivienda Unifamiliar. Grados 1º, 2º y 3º.
YUGADAS	Vivienda unifamiliar en todos sus grados	
TEJAR DE AULINO		
SUNC-9	Vivienda Unifamiliar aislada, pareada o adosada	
SUNC-15		
SUNC-1		
SUNC-2	Vivienda Unifamiliar adosada y pareada	Ord. 5ª. Edificación en Vivienda Unifamiliar. Grados 1º y 2º.
SUNC-11		
VALLE DE SAN MARTIN	Vivienda unifamiliar adosada	
VALLE DE SAN MARTIN	Vivienda unifamiliar aislada	Ord. 5ª. Edificación en Vivienda Unifamiliar. Grado 3º.
SUNC-7		
SUNC-10		
SUNC-14		
SUNC-23		
SUNC-40		
SUNC-47		
SUNC-48		
SUNC-49		
BOTLUAS	LIBRE	A determinar en Estudio de Detalle o Plan Parcial
VALHONDO		
LA MORAL		
TEJAR VIEJO		
LAS PENISCAS II		
LOS PISONES		
LOS CLAUDIOS		

## 9.2. Construcciones sobre la altura de cornisa.

Tras analizar la situación existente descrita en el apartado 8.2 de la presente Modificación Puntual, sobre falta de definición, contradicción o, en general, falta de homogeneidad en las determinaciones de autorización y/o prohibición de la construcción de los bajo cubiertas y/o áticos regulados en los artículos 6.3.9 y 6.3.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se realizan las siguientes propuestas:

### 9.2.1. Determinaciones en tipologías edificatorias del PGOU.

En el apartado 8.2.1. (suelo urbano consolidado) se observaban que existían unos vacíos en la concreción sobre la posibilidad y/o prohibición de las construcciones objeto de este apartado en las Ordenanzas Edificatorias residenciales incluidas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Para solventarlas se proponen las siguientes modificaciones del articulado de dichas Normas Urbanísticas:

Página 47



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

9.2.1.1. Ordenanza 4ª: Tipología de Edificación en Bloque Abierto.

En el art. 8.5.9. de la Ordenanza 4ª se observa una falta de regulación de las construcciones bajo cubierta ya que no señala prohibición o posibilidad alguna, tal y como realizan el resto de las Ordenanzas de tipologías edificatorias residenciales, mencionando únicamente la posibilidad de construcción de una planta de ático retranqueado. Puede entenderse que la intención del PGOU al señalar la posibilidad de construcción de la planta de ático es la de prohibir la construcción de la planta bajo cubierta. No obstante lo cual, se propone modificar el citado artículo de forma que recoja tal prohibición.

Por otra parte se observa que en la posibilidad de construcción de una planta de ático se hace referencia a un artículo inexistente (art. 28) de las Normas Urbanísticas. Por ello se propone modificar el mencionado artículo de forma que se sustituya la referencia al art. 28 por el correcto que resulta ser el art. 6.3.10.

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<b>Art. 8.5.9 Altura de la edificación y nº máximo de plantas.</b> El nº máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación correspondientes. La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente: Nº de plantas                                  Altura en metros	<b>Art. 8.5.9 Altura de la edificación y nº máximo de plantas.</b> El nº máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación correspondientes. La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente: Nº de plantas                                  Altura en metros
-----	-----
1    4,50	1    4,50
2    7,50	2    7,50
3    10,50	3    10,50
4    13,75	4    13,75
5    16,75	5    16,75
6    19,75	6    19,75
7    22,75	7    22,75
8    25,75	8    25,75
Por encima del número máximo de plantas, se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado, según se establece en el Art. 28.	Por encima del número máximo de plantas, se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado, según se establece en el Art. 6.3.10 de las presentes Ordenanzas. Queda prohibida la construcción de plantas bajo cubierta. No obstante lo anterior, en cualquier caso se estará a lo dispuesto en las fichas de planeamiento Asumido, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado, pudiendo el planeamiento de desarrollo que se redacte en su caso, proponer variantes a la regla



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

	general anterior de forma justificada (analizando cuestiones como capacidad edificatoria, impacto visual en el entorno, conveniencia de tipología edificatoria, etc.), debiendo ser aceptadas por el Ayuntamiento.
--	--

### 9.2.1.2. Ordenanza 6ª: Tipología de Edificación en Manzana con Patio.

En la Ordenanza 6ª se observa una falta total de regulación de estas construcciones en su artículo 8.7.7 ya que no señala prohibición o posibilidad alguna, tal y como realizan el resto de las Ordenanzas de tipologías edificatorias residenciales.

Para el estudio de la propuesta partimos de la situación producida hasta la fecha y que se ha analizado en el apartado 8.2 de la presente Modificación puntual, tanto para los sectores de Planamiento Asumido, sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, resultando que para los casos de esta tipología, se deben resolver las situaciones del PA-18 (donde se contempla la posibilidad de construcción bajo cubierta pero no se menciona nada al respecto de los áticos), y de los sectores SUNC-8, SUNC-32, Sector El Pilar y Sector Las Cabezas (en los que no se menciona ni la posibilidad de construcción ni la prohibición de la misma). En los demás casos existe una disparidad de propuestas, ya que como es lógico ha sido objeto de un estudio más detallado por cada planeamiento de desarrollo en función de su ámbito, entorno y diseño de zonificación.

Como regla general, la tipología de Manzana con Patio se produce en zonas de ensanche y nuevos desarrollos por lo que, normalmente, se dan unas condiciones de anchos de vías adecuadas, y zonificaciones con cierta altura de edificación. Por ello se estima que, en estas circunstancias y ante las dificultades de habitabilidad que producen los techos inclinados de los bajo cubiertas, es más favorable la construcción de áticos que de bajo cubiertas. Por otra parte la legislación urbanística y de regeneración urbana están proponiendo y favoreciendo la diversidad tipológica edificatoria, por lo que se debe de permitir o favorecer que el planeamiento de desarrollo tenga la posibilidad de, con un estudio más cercano tanto a la situación física de los terrenos y la zonificación que se proponga, como a la situación económica

Página 49



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

y demanda social del momento de su desarrollo, tener un mayor margen de maniobra que le permita no sólo acogerse a las tipologías y sus condiciones previamente definidas en el PGOU, sino también modificar, completar o diseñar las mismas.

Por todo ello se propone la siguiente modificación del artículo 8.7.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU, sobre alturas de la edificación y número máximo de plantas de la Ordenanza 6ª de Edificación en Manzana con Patio, de forma que se añada un nuevo párrafo, manteniendo el resto del artículo, que señale: “ Como regla general, por encima del número máximo de plantas (si no está expresamente prohibido) se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado según se establece en el art. 6.3.10 de las presentes Ordenanzas. Del mismo modo (salvo que esté expresamente permitido) queda prohibida la construcción de una planta bajo cubierta. No obstante lo anterior, el planeamiento de desarrollo que se redacte en su caso, podrá proponer variantes a la regla general anterior de forma justificada (analizando cuestiones como capacidad edificatoria, impacto visual en el entorno, conveniencia de tipología edificatoria, etc.), debiendo ser aceptadas por el Ayuntamiento”.

ARTICULADO VIGENTE		ARTICULADO PROPUESTO	
Art. 8.7.7 <b>Altura de la edificación y nº máximo de plantas</b> El nº máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación correspondientes. La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente:		Art. 8.7.7 <b>Altura de la edificación y nº máximo de plantas</b> El nº máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación correspondientes. La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente:	
Nº de plantas	Altura en metros	Nº de plantas	Altura en metros
1	4,50	1	4,50
2	7,50	2	7,50
3	10,50	3	10,50
4	13,75	4	13,75
5	16,75	5	16,75
6	19,75	6	19,75
7	22,75	7	22,75
8	25,75	8	25,75
		Como regla general, por encima del número máximo de plantas se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado según se establece en el art. 6.3.10 de las presentes Ordenanzas. Del mismo modo queda prohibida la construcción de una planta bajo cubierta tal y como se define en el art. 6.3.9 de las presentes Ordenanzas. No obstante lo anterior, en cualquier caso	



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

	se estará a lo dispuesto en las fichas de planeamiento Asumido, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado, pudiendo el planeamiento de desarrollo que se redacte en su caso, proponer variantes a la regla general anterior de forma justificada (analizando cuestiones como capacidad edificatoria, impacto visual en el entorno, conveniencia de tipología edificatoria, etc.), debiendo ser aceptadas por el Ayuntamiento.
--	--

### 9.2.1.3. Ordenanza 7ª: Edificación en Casco Histórico.

En la Ordenanza 7ª, en cuanto a la posibilidad de construcciones sobre la altura de cornisa, se observa una mención a la posibilidad de construcción de una planta bajocubierta en los art. 8.8.11 y 8.8.17, si bien existe una falta de regulación de las construcciones de planta de ático ya que no señala prohibición o posibilidad alguna, tal y como realizan el resto de las Ordenanzas de tipologías edificatorias residenciales. Puede entenderse que la intención del PGOU, al señalar la posibilidad de construcción de la planta de bajo cubierta, prohibir en el art. 8.8.17.2 que los casetones de ascensores sobresalgan de los paños de cubierta, y teniendo en cuenta el ámbito de aplicación de esta tipología, es la de prohibir la construcción de la planta de ático. Por ello, se propone modificar el art. 8.8.11 de forma que recoja tal prohibición.

<b>ARTICULADO VIGENTE</b>	<b>ARTICULADO PROPUESTO</b>
Art. 8.8.11 <b>Construcciones permitidas por encima de la altura.</b> Se permitirán bajo cubierta las instalaciones de todo tipo, trasteros individuales e incluso la utilización para el uso principal al que se destine la edificación de acuerdo con las normas establecidas en el Art. 8.8.17, para el aprovechamiento bajo cubierta y la terminación de su envolvente máxima.	Art. 8.8.11 <b>Construcciones permitidas por encima de la altura.</b> Se permitirán bajo cubierta las instalaciones de todo tipo, trasteros individuales e incluso la utilización para el uso principal al que se destine la edificación de acuerdo con las normas establecidas en el Art. 8.8.17, para el aprovechamiento bajo cubierta y la terminación de su envolvente máxima. <b>Queda prohibida la construcción de una planta de ático tal y como se define en el art. 6.3.10 de las presentes Ordenanzas.</b>

### 9.2.1.4. Ordenanza 9ª: Tipología de Zonas Mixtas.

Se ha detectado que el artículo 8.10.9 “Altura de la edificación. Número máximo de plantas” de las Normas Urbanísticas del PGOU, contempla la prohibición expresa de la construcción de áticos y bajo cubierta en los





PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

grados 1º y 3º de esta Ordenanza edificatoria. Sin embargo en su grado 2º, únicamente menciona la posibilidad de construcción de un aprovechamiento bajo cubierta, sin mencionar nada (a favor o en contra) sobre la posibilidad de construcción de una planta de ático.

Parece evidente que la intención del PGOU en este grado 2º es la permitir únicamente la construcción del bajo cubierta, por lo que se propone, en la misma línea que la modificación propuesta en el apartado anterior, modificar el último párrafo de la art. 8.10.9, referente al grado 2º que quedaría de la siguiente forma: “En el grado 2º, el número máximo de plantas será de tres más aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones establecidas en el Art. 6.3.9. Del mismo modo queda expresamente prohibido la construcción de una planta de ático. No obstante lo anterior, el planeamiento de desarrollo que se redacte en su caso, podrá proponer variantes a la regla general anterior de forma justificada (analizando cuestiones como capacidad edificatoria, impacto visual en el entorno, conveniencia de tipología edificatoria, etc.), debiendo ser aceptadas por el Ayuntamiento”.

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<p>Art. 8.10.9 <b>Altura de la edificación. N.º máximo de plantas</b> En los grados 1º y 3º, el número máximo de plantas será de tres y la altura máxima de cornisa no será superior a 10,50 mts. Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado. En el grado 2º, el número máximo de plantas será de tres más aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones establecidas en el Art. 6.3.9.</p>	<p>Art. 8.10.9 <b>Altura de la edificación. N.º máximo de plantas</b> En los grados 1º y 3º, el número máximo de plantas será de tres y la altura máxima de cornisa no será superior a 10,50 mts. Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado. En el grado 2º, el número máximo de plantas será de tres más aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones establecidas en el Art. 6.3.9. <b>Del mismo modo queda prohibida la construcción de una planta de ático tal y como se define en el art. 6.3.10 de las presentes Ordenanzas. No obstante lo anterior, en cualquier caso se estará a lo dispuesto en las fichas de planeamiento Asumido, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado, pudiendo el planeamiento de desarrollo que se redacte en su caso, proponer variantes a la regla general anterior de forma justificada (analizando cuestiones como capacidad edificatoria, impacto visual en el entorno, conveniencia de tipología edificatoria, etc.), debiendo ser aceptadas por el Ayuntamiento.</b></p>