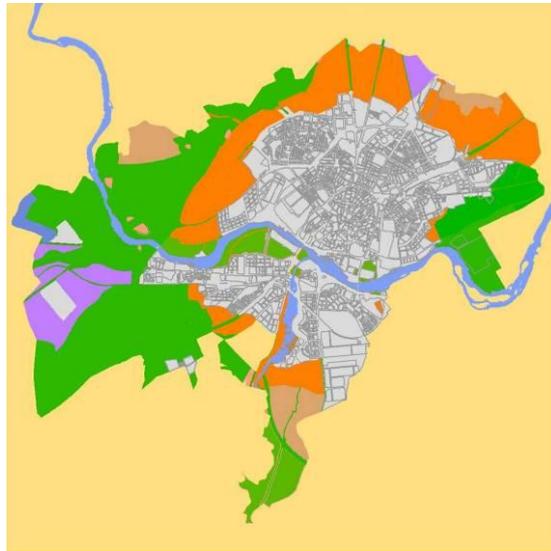




PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



## MODIFICACIÓN Nº 7

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y  
CONSTRUCCIONES SOBRE LA  
ALTURA DE CORNISA

**Aprobación INICIAL**  
**Abril 2014**



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 Nº 1: MEMORIA VINCULANTE.**

#### **ANEJOS.**

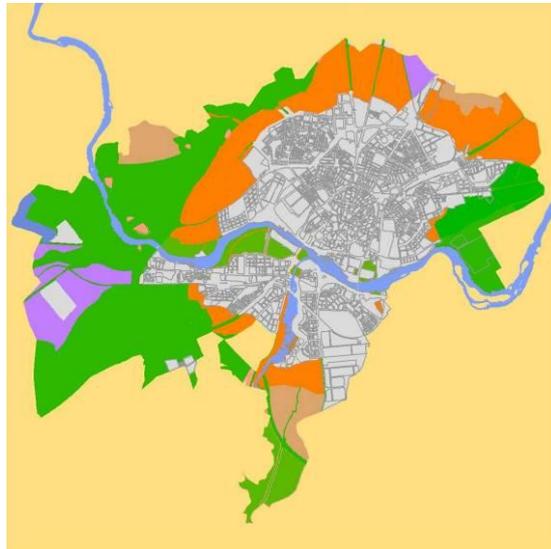
**Anejo 1.** Tablas estado actual.

**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 INICIAL**  
**Abril 2014.**



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

## **ÍNDICE DOCUMENTO N°1 - 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.



- 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 Adrados” 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.



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 10<sup>a</sup>”, 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



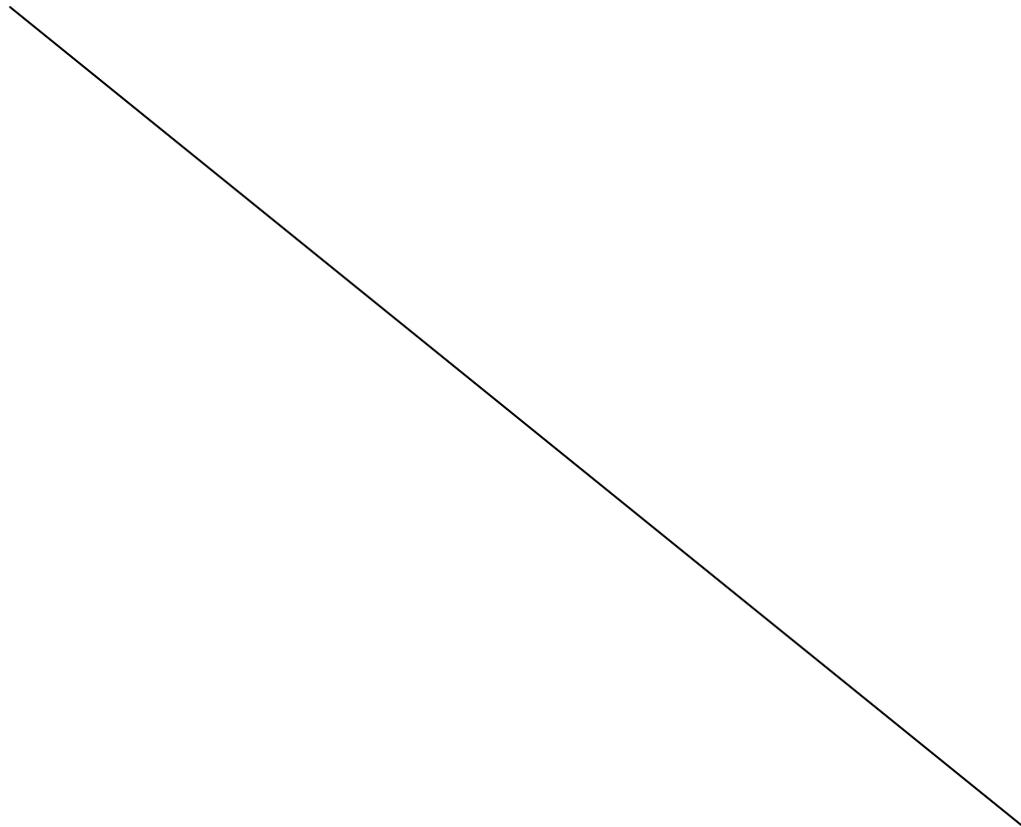
PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

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	
PA-23	Edificación de vivienda unifamiliar
SUNC-7	
SUNC-12	
SUNC-18	
SUNC-23	
SUNC-24	
SUNC-46	Vivienda unifamiliar
EL PILAR	
LAS CABEZAS	
PEÑISCAS 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 ≤ 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, colindancia con edificios catalogados, etc) exigir una reducción de la altura máxima. <b>SE PERMITE BAJOCUBIERTA PARA INSTALACIONES, TRASTEROS INDIVIDUALES Y USO PRINCIPAL S/ ART. 8.8.17</b>	???????	???????
7ª	Edificación de Casco Histórico	8.8.8 8.8.11 8.8.17	1. Edificios catalogados: ficha catálogo. 2. Resto hasta 5 plantas/15,80m en calles ancho ≤ 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, colindancia con edificios catalogados, etc) exigir una reducción de la altura máxima. <b>SE PERMITE BAJOCUBIERTA PARA INSTALACIONES, TRASTEROS INDIVIDUALES Y USO PRINCIPAL S/ ART. 8.8.17</b>	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 comisa 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 (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.	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 anejo nº 1.3 de la presente Modificación Puntual.



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 <b>bajo cubierta</b> . <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 <b>bajo cubierta</b> . Altura max: 13,50m - Manzana 9: 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 <b>se permite ático con retranqueo</b> a vía pública. En el resto <b>se permite</b> construir la última planta en tipología de <b>ático</b> , para lo cual <b>se producirá el retranqueo obligatorio al menos a una de las fachadas</b> . 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 <b>se prohíbe planta bajo cubierta y de ático</b> . Altura max: 10,50m
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)	3 plantas y <b>ático</b> <b>retranqueado</b> . 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 cumbrera no será superior a 4m. Pte max: 58% (30º). Altura max: 10,50m
PA-6	PERI Acción 19. Avenida de Alfonso IX	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)	Av/ Alfonso IX: 6 plantas. <b>Se permite planta bajo cubierta o de ático</b> . Altura max: 19,75m Calle Ávila y Wellington: 5 plantas. <b>Se permite planta bajo cubierta o de ático</b> . Altura max: 16,75m Calle Miguel de Unamuno: 4 plantas. <b>Se permite planta bajo cubierta o de ático</b> . Altura max: 13,75m
PA-7	PERI Acción 20. Avenida de París	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	Calle Magallanes: 5 plantas. <b>Se permite planta bajo cubierta o de ático</b> . Altura max: 16,50m Av. de París: 6 plantas. <b>Se permite planta bajo cubierta o de ático</b> . 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. <b>Se permite planta bajo cubierta o de ático</b> . 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 aprobada 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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático</b> . Altura max: 13,50m
PA-11	PERI Acciones 52 y 53. Laboratorios Coca-Chamberí	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> . <b>Se permite bajo cubierta</b> . Altura max: 13,50m
PA-12	MODIFICACIÓN PERI Acción 55. Chamberí	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-5. Altura max: 22,75m, 19,75m y 16,75m, respectivamente <b>Se permite planta de ático</b> . 2) Edificaciones con fachada a C/ Pradillo y C/ San José: 3 plantas. Altura max: 10,50m. <b>Se permite planta bajo cubierta</b> . 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> . <b>Se permite planta bajo cubierta</b> (ver anejo ficha nº 15) con las siguientes condiciones: - La pendiente máxima será de 27º, en todas las alineaciones. - Se permiten petos, 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 cumbrera 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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático</b> . 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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático</b> . 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 38EFG	1) Edificación con definición de alineación interior. Ref patio a ordenanza manzana con patio	4 plantas. Altura max: 13,50m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático</b> .
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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático</b> . 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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático</b> .
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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático</b> . 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada: 3 plantas. Altura max: 10,50m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático</b> .
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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático</b> . 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada: - a) A C/ Juan Bautista y Juan de Herrera: 2 plantas. Altura max: 7,50m. <b>Se admite planta bajo cubierta</b> . - 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 40º 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 retronquearse un mínimo de 3m a partir de la 5ª planta. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.</b> 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 máx 58% correspondiente a 30º sexagesimales. Altura max: 7,50m. En las parcelas de gran pendiente, nunca se producirán alturas de fachadas interiores superiores a 9m 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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.</b>
PA-27	Plan Parcial Sector 77	Plan Parcial	<b>No se especifican en la ficha. Remisión al Plan Parcial</b>
PA-28	Plan Especial de Protección del Barrio de la Vega	Edificación vivienda unifamiliar en hilera	1 y 2 plantas, según el tipo de parcela. <b>Se admiten altillos en parcelas tipo 3</b> (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-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)	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-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, 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.
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 PG que recoge el ED: I planta: 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 planta: 3,20m Para II plantas: 6,25m Para III plantas: 9,30m <b>Si existe semisótano se podrán incrementar las alturas máximas en 1,20m</b>
PA-34	Plan Especial del Cerro de San Vicente	ESTUDIO DE DETALLE 2011	<b>No se especifican en la ficha. Remisión al Plan Especial del Cerro de San Vicente y Estudio de Detalle UE2, incluida en Anejo de Planeamiento Asumido</b>
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 Aliú: 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 Guridi: 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/ Calda 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 Regato 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 Arambarri	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 Crta/ Aldealengua	Vivienda Unifamiliar aislada, pareada y adosada	2 plantas y 7,50m
SUNC-10	C/ Colombia y Av/ Jesús Arambarri	Libre	5 plantas y 16,75m
SUNC-11	Transferencias zona Teiisa	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	Mirat - 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 ordenanza)	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; s/ 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/ Muñovela	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-30	Subestación Eléctrica "Carrido-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 (ref Ord 2ª Manzana Compacta Intensiva) b. Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m
SUNC-34	Ctra de Aldealengua - Instituto García Bernalt	Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático</b>
SUNC-35	Ctra de Aldealengua - 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 Anejo de Sectores de SUNC (modificación nº-12 del PGOU de 1984)</b>
SUNC-37	Av Federico Anaya - Antiguo Cuartel "Julian Sánchez-el Charre"	a.-Terciario 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 Músico 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	Poliogono "El Torres"	Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m. <b>Se prohíbe ático o planta bajo cubierta</b>
SUNC-42	Calle Méndez Nuñez 82-86	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m. <b>Se prohíbe ático o planta bajo cubierta</b>
SUNC-43	Calle Santa Teresita del Niño Jesús 86	Manzana compacta extensiva (Estudio de Detalle)	3 plantas y 10,50m. <b>Se prohíbe ático o planta bajo cubierta (en PGOU, en E. DETALLE no dice nada)</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 Babia	Libre	3 plantas y 10,50m <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-50	Montessori	TERCIARIO (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.



**PATRONATO 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.



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 anejo 2.1 de la presente Modificación Puntual:



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

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



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		Ord. 5ª. Edificación en Vivienda Unifamiliar (no determina Grado)
PA-23	Edificación de vivienda unifamiliar	
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		Ord. 5ª. Edificación en Vivienda Unifamiliar. Grados 1º, 2º y 3º.
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		Ord. 5ª. Edificación en Vivienda Unifamiliar. Grados 1º y 2º.
SUNC-9	Vivienda Unifamiliar aislada, pareada o adosada	
SUNC-15		Ord. 5ª. Edificación en Vivienda Unifamiliar. Grado 3º.
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		A determinar en Estudio de Detalle o Plan Parcial
SUNC-10		
SUNC-14		
SUNC-23		
SUNC-40		
SUNC-47		
SUNC-48		
SUNC-49	LIBRE	
BOTIJAS		
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:



#### 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																																				
<p>Art. 8.5.9 <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:</p> <table><thead><tr><th>Nº de plantas</th><th>Altura en metros</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>4,50</td></tr><tr><td>2</td><td>7,50</td></tr><tr><td>3</td><td>10,50</td></tr><tr><td>4</td><td>13,75</td></tr><tr><td>5</td><td>16,75</td></tr><tr><td>6</td><td>19,75</td></tr><tr><td>7</td><td>22,75</td></tr><tr><td>8</td><td>25,75</td></tr></tbody></table> <p>Por encima del número máximo de plantas, se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado, según se establece en el Art. 28.</p>	Nº de plantas	Altura en metros	1	4,50	2	7,50	3	10,50	4	13,75	5	16,75	6	19,75	7	22,75	8	25,75	<p>Art. 8.5.9 <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:</p> <table><thead><tr><th>Nº de plantas</th><th>Altura en metros</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>4,50</td></tr><tr><td>2</td><td>7,50</td></tr><tr><td>3</td><td>10,50</td></tr><tr><td>4</td><td>13,75</td></tr><tr><td>5</td><td>16,75</td></tr><tr><td>6</td><td>19,75</td></tr><tr><td>7</td><td>22,75</td></tr><tr><td>8</td><td>25,75</td></tr></tbody></table> <p>Por encima del número máximo de plantas, se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado, según se establece en el Art. 6.3.10 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</p>	Nº de plantas	Altura en metros	1	4,50	2	7,50	3	10,50	4	13,75	5	16,75	6	19,75	7	22,75	8	25,75
Nº de plantas	Altura en metros																																				
1	4,50																																				
2	7,50																																				
3	10,50																																				
4	13,75																																				
5	16,75																																				
6	19,75																																				
7	22,75																																				
8	25,75																																				
Nº de plantas	Altura en metros																																				
1	4,50																																				
2	7,50																																				
3	10,50																																				
4	13,75																																				
5	16,75																																				
6	19,75																																				
7	22,75																																				
8	25,75																																				



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





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.

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<b>Art. 8.8.11 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>Art. 8.8.11 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° 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° 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>



#### 9.2.1.5. Propuesta – Conclusión.

Las propuestas anteriores de este apartado se resumen en el cuadro siguiente que resulta de la actualización de los expuestos en el apartado 8.2.1 de la presente Modificación Puntual, reflejando resumidamente la posibilidad de construcción señaladas, por lo que el **SI implica que se permite, y el NO implica que está prohibido:**

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	NO
5ª	Edificación en Vivienda Unifamiliar	NO	NO
6ª	Edificación en Manzana con Patio	SI	NO
7ª	Edificación de Casco Histórico	CATALOGADO: S/FICHA. RESTO: NO	CATALOGADO: S/FICHA. RESTO: SI
9ª	Zonas Mixtas	GRADO 1º: NO. GRADO 2º: NO. GRADO 3º: NO.	GRADO 1º: NO. GRADO 2º: SI. GRADO 3º: NO.

Y a nivel con mayor información y detalle, se acompaña la siguiente tabla que también, a mayor tamaño, se incluye en el anejo 2.2 del presente documento:



**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 no está expresamente prohibido	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 no está expresamente prohibido	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	NO
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, colindancia con edificios catalogados, etc.) exigir una reducción de la altura máxima. SE PERMITE BAJOCUBIERTA PARA INSTALACIONES, TRASTEROS INDIVIDUALES Y USO PRINCIPAL S/ ART. 8.8.17	SI	NO
7ª	Edificación de Casco Histórico	8.8.8 8.8.11 8.8.17	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, colindancia con edificios catalogados, etc.) exigir una reducción de la altura máxima. SE PERMITE BAJOCUBIERTA PARA INSTALACIONES, TRASTEROS INDIVIDUALES Y USO PRINCIPAL S/ ART. 8.8.17	1. S/FICHA.	1. S/FICHA.
8ª	Planeamiento Asumido		Ver hoja	2. NO	2. SI
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	S/FICHA	S/FICHA
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 (manzana compacta intensiva, extensiva, bloque abierto, etc...) y ajustarse a sus determinaciones, con la particularidad de que la edificabilidad por parcela 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 quedarán supeditadas a la aprobación por el Ayuntamiento.	GRADO 1º y 3º: NO	GRADO 1º y 3º: NO
				GRADO 2º: NO	GRADO 2º: SI
				S/ FICHA	S/ FICHA



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

### 9.2.2. Criterios de aplicación subsidiaria de la Ordenanza tipológica del PGOU.

Como se ha detectado en lo expuesto en el apartado 8.2 de la presente Modificación Puntual, también existen otras lagunas de concreción de la posibilidad de construcción de áticos y/o bajo cubiertas, que bien pudieran resolverse con una simple remisión y aplicación subsidiaria de la Ordenanza edificatoria del PGOU equivalente y que ha sido concretada en el apartado 9.1 de la presente Modificación Puntual.

Se propone seguir los siguientes criterios para definir la posibilidad de construcción de plantas de ático y/o bajo cubierta:

- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (estudio de detalle, plan parcial, etc.).
- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (planeamiento asumido, sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable).
- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a las definidas en las fichas y planeamientos de desarrollo en su caso, o bien a las equivalentes concretadas en el apartado 9.1 de esta Modificación Puntual para cada sector concreto.

Con estos criterios y de forma detallada se justifica la siguiente propuesta, que pretende aclarar totalmente la situación actualmente producida y definida en los apartados y tablas de punto 8.2 de la presente Modificación Puntual, donde figuran para cada caso la posibilidad/prohibición actual de construcción de plantas de bajo cubierta y/o ático:



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

#### 9.2.2.1. PLANEAMIENTO ASUMIDO.

- **PA-1.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior: No existe problema al especificar la posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y bajo cubierta. Por otra parte se encuentra edificado.
  - 2) Edificación aislada en Bloque Abierto: Menciona ático pero no dice nada de bajo cubierta. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
  - 3) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: No especifica en manzana 9 la posibilidad de bajo cubierta. Se resolvería con criterio propuesto de remisión Ordenanza tipológica.
  
- **PA-2.**
  - 1) Habla de edificación AISLADA en bloque abierto. Menciona ático pero no dice nada de BAJO CUBIERTA. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
  - 2) Vivienda agrupada en hilera. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **PA-3.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **PA-6.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **PA-7.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **PA-8.** Se encuentra consolidado:
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **PA-9.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **PA-10.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **PA-11.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **PA-12. s/ PERI.**
  - 1) Manzana compacta: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **PA-13.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: especifica según manzanas que permite o bien ático o bien BAJO CUBIERTA (prohibiendo en este caso retranqueos, terrazas o cualquier otra modificación del faldón de cubierta). Por lo tanto, en la manzana 1 se propone resolver con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, mientras que en la manzana 2, se considera perfectamente definido la posibilidad de bajo cubierta y la prohibición de una planta de ático.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **PA-14.** Se encuentra consolidado.
  - 1) Edificación agrupada en hilera: No especifica nada de ático y BAJO CUBIERTA. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
  
- **PA-15.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 2) Edificación aislada en bloques abiertos: Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **PA-16.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA. Edificado.
  - 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: Especifica cuando permite ático pero no dice nada de BAJO CUBIERTA. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
  
- **PA-17.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **PA-18.**
  - 1) Edificación con definición de alineación interior. Especifica la prohibición de BAJO CUBIERTA pero no dice nada de ático. Dada la forma de redacción de la ordenanza concreta de este planeamiento, en que la única mención a estas construcciones es la prohibición del BAJO CUBIERTA, podríamos entender que permite la construcción de una planta de ático, cuestión que es coincidente con el criterio



propuesto en la ordenanza edificatoria 6ª por la presente Modificación Puntual. Por lo tanto se propone, resolver la situación existente con el criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, en este caso, ahora propuesta por la presente Modificación Puntual.

- 2) Edificación de vivienda unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
- **PA-19.**
    - 1) Edificación con definición de alineación interior. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - **PA-20.**
    - 1) Edificación con definición de alineación interior. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
    - 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera. No especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
    - 3) Edificación aislada en bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - **PA-21.**
    - 1) Edificación aislada en bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
    - 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **PA-22.**
  - 1) Edificación aislada en bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada. En caso 2 plantas contempla bajo cubierta y no dice nada de ático. En caso de 3 plantas, no dice nada de ático ni de BAJO CUBIERTA. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
  
- **PA-23.**
  - 1) Edificación aislada en bloque abierto. Especifica la posibilidad de construcción de una planta bajo cubierta, pero no dice nada de ático. En el desarrollo del plan parcial del anterior PGOU era clara la pretensión de impedir la construcción de ático al mencionar en todas sus ordenanzas edificatorias la lectura dominante de faldón de cubierta, así como por el diseño de las numerosas edificaciones contruidas en el sector. Y todo ello confirmado en acuerdo de la Comisión Municipal de fecha 29/12/1998 tras analizar una propuesta de la Junta de Compensación del Sector de fecha 24/11/1998. Por todo ello, la tratarse de un planeamiento asumido, este criterio también puede entenderse en la presente ficha del actual PGOU por exclusión. Por todo ello se propone confirmar el criterio interpretativo de la ficha del PA-23 en el sentido de prohibición de construcción de plantas de ático.
  - 2) Edificación de vivienda unifamiliar. Especifica la posibilidad de construcción de una planta bajo cubierta, pero no dice nada de ático. La propuesta que se realiza se justifica al igual que la señalada en el apartado anterior. No obstante tal impedimento coincide con lo contemplado en la ordenanza tipológica de referencia (Ordenanza 5ª), por lo que se propone que en el caso de la planta de ático se resuelva con aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **PA-24.**
  - 1) Edificación agrupada en hilera. No menciona nada respecto a la posibilidad de construcción o prohibición de planta de ático y/o BAJO CUBIERTA. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
  
- **PA-25.**
  - 1) Edificación en bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada. Especifica la posibilidad de construcción de una planta bajo cubierta (para sobrados o desvanes), pero no dice nada de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
  
- **PA-26.**
  - 1) Edificación vivienda unifamiliar en hilera. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **PA-27.**
  - 1) Remisión a Plan Parcial. Prohíbe la construcción de ático y BAJO CUBIERTA.
  
- **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. Definiciones volumétricas sobre construcciones existentes y en ficha-ordenanza anejo de la ficha nº 28.
  
- **PA-31.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos con referencia a Ordenanza 7ª de Edificación en Casco Histórico. Especifica la posibilidad de construcción de una



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

planta bajo cubierta, pero no dice nada de ático, pero por aplicación del artículo 8.8.11 están prohibidos.

- **PA-32.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos con referencia a Ordenanza 7ª de Edificación en Casco Histórico. Especifica la posibilidad de construcción de una planta bajo cubierta, pero no dice nada de ático, pero por aplicación del artículo 8.8.11 están prohibidos.
  
- **PA-33.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías con fijación de fondos. Existe anejo de ficha del PGOU con secciones volumétricas.
  
- **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. Existen en Estudio de Detalle secciones volumétricas.
  
- **PA-35.**
  - 1) Edificación aislada en bloque abierto. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
  
- **PA-36.** Existe Modificación Plan Parcial de 2008, que contempla:
  - 1) Manzana Compacta Intensiva de Vivienda Multifamiliar Rm. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 2) Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar Rb. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

3) Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar Ru. Prohíbe la construcción de áticos y permite la de BAJO CUBIERTA para sobrados y desvanes.

- **PA-38.**

1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.

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

- **SU-NC 1.**

1) Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.

2) Bloque abierto. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.

- **SU-NC 2.**

1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

2) Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

- **SU-NC 3.**

1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 4.**
  - 1) Edificación en manzana compacta o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 5.**
  - 1) Edificación en manzana compacta o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 6.**
  - 1) Edificación en manzana compacta o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 7.**
  - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. A determinar en Estudio de Detalle posterior.
  - 2) Vivienda Unifamiliar. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.
  
- **SU-NC 8.**
  - 1) Edificación en Manzana con patio. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.
  
- **SU-NC 9.**
  - 1) Vivienda Unifamiliar aislada, adosada y pareada. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.

- **SU-NC 10.**
  - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. A determinar en Estudio de Detalle posterior.
  
- **SU-NC 11.**
  - 1) Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 12.**
  - 1) Vivienda Unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 2) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 13.**
  - 1) Manzana con patio. Especifica ático y BAJO CUBIERTA. (\*art. 3.5.1.4.c) normas Ordenación Detallada Anejo SU-NC, con referencia también a art 6.3.9 Normas PGOU).
  - 2) Bloque abierto. Se refiere a parcelas para uso terciario. En su caso, se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
  - 3) Manzana Compacta. Especifica ático y BAJO CUBIERTA. (\*art. 3.5.2.4.c) normas Ordenación Detallada Anejo SU-NC, con referencia también a art 6.3.9 Normas PGOU).
  
- **SU-NC 14.**
  - 1) Tipología Libre. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



- **SU-NC 15.**
  - 1) Vivienda Unifamiliar aislada, adosada y pareada. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.
  - 2) Bloque abierto. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.
  
- **SU-NC 16.**
  - 1) Bloque abierto. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.
  - 2) Manzana Compacta o entre medianerías. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.
  
- **SU-NC 17.** Estudio de Detalle aprobado.
  - 1) Vivienda Unifamiliar (En Estudio de Detalle edificación agrupada en hilera). Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA, siendo de aplicación la normativa del Estudio de Detalle aprobada.
  
- **SU-NC 18.**
  - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 2) Vivienda Unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 19.**
  - 1) Manzana Compacta o entre medianerías. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.
  
- **SU-NC 21.** Estudio de Detalle aprobado.
  - 1) Manzana Compacta Extensiva. Si bien en Estudio de Detalle no especifica nada, dado que en la ficha PGOU se prohíbe la construcción de planta de ático y bajo cubierta, será de aplicación esta limitación.
  
- **SU-NC 22.** Estudio de Detalle aprobado.
  - 1) Multifamiliar en vivienda en bloque. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 23.**
  - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. A determinar en Estudio de Detalle posterior.
  - 2) Vivienda Unifamiliar. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien, en Estudio de Detalle posterior.
  
- **SU-NC 24.**
  - 1) Vivienda Unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 2) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 26.**
  - 1) Bloque aislado. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien, en Estudio de Detalle posterior.
  
- **SU-NC 27.**
  - 1) Vivienda Unifamiliar en todos sus grados. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 2) Bloque aislado. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 28.**
  - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 29.**
  - 1) Manzana Compacta o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 31.**
  - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 32.**
  - 1) Alineación exterior que limita con la vía pública y alineación interior del patio de manzana. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien, en Estudio de Detalle posterior.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 33.**
  - 1) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien en Estudio de Detalle posterior.
  - 2) Bloque Abierto. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien, en Estudio de Detalle posterior.
  
- **SU-NC 34.**
  - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 35.**
  - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 2) Manzana Compacta o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 37.** Pendiente de Modificación del PGOU por sentencia. **Se indican datos sólo a nivel de estudio de aplicación sin mayor vinculación para el nuevo planeamiento a desarrollar.**
  - 1) Terciario.
  - 2) Manzana Compacta Intensiva. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica, o bien, en Estudio de Detalle posterior.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 38.**
  - 1) Manzana Cerrada o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 39.**
  - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 40.**
  - 1) Tipología Libre. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 41.**
  - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 42.**
  - 1) Manzana Compacta o entre medianerías. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 43.** Estudio de Detalle aprobado.
  - 1) Manzana Compacta o entre medianerías. Si bien en Estudio de Detalle no especifica nada, dado que en la ficha PGOU se prohíbe la construcción de planta de ático y bajo cubierta, será de aplicación esta limitación.
  
- **SU-NC 45.**
  - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **SU-NC 46.** Estudio de Detalle aprobado.
  - 1) Vivienda Unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 2) Manzana con patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 47.**
  - 1) Tipología Libre. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 48.**
  - 1) Tipología Libre. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 49.**
  - 1) Tipología Libre. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 51.**
  - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **SU-NC 52.**
  - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 2) Manzana con patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.

#### 9.2.2.3. Suelo Urbanizable Delimitado.

- **EL PILAR.** Plan Parcial aprobado.
  - 1) Bloque abierto. Especifica cuando permite ático pero no dice nada de bajo cubierta. Se propone su resolución mediante la aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.



- 2) Manzana con patio. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se propone su resolución mediante la aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
  - 3) Vivienda Unifamiliar. Coincide con la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar en sus diferentes grados. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
- **LAS CABEZAS.** Plan Parcial aprobado.
    - 1) Bloque abierto. Especifica cuando permite ático pero no dice nada de bajo cubierta. Se propone su resolución mediante la aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
    - 2) Manzana con patio. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se propone su resolución mediante la aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
    - 3) Vivienda Unifamiliar. Coincide con la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda Unifamiliar en sus diferentes grados. Especifica la posibilidad de construcción de una planta bajo cubierta, pero no dice nada de ático. Se propone su resolución mediante la aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica
  - **PEÑISCAS I.** Plan Parcial aprobado.
    - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
    - 2) Vivienda Unifamiliar. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
  - **CRUZ VERDE.** Plan Parcial aprobado.
    - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- 2) Manzana con patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 3) Vivienda Unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
- **VALLE DE SAN MARTIN.** Plan Parcial en redacción. **Se indican datos, sobre la base del documento en redacción, sólo a nivel de estudio de aplicación sin mayor vinculación para el nuevo planeamiento a desarrollar.**
    - 1) Vivienda unifamiliar aislada. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
    - 2) Vivienda Unifamiliar Adosada. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
    - 3) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - **LAS GALANAS.** Plan Parcial aprobado.
    - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
    - 2) Manzana con patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
    - 3) Vivienda Unifamiliar. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - **BOTIJAS.** Plan Parcial sin redactar.
    - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería en la redacción del posterior Plan Parcial.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **VALHONDO.** Plan Parcial sin redactar.
  - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería en la redacción del posterior Plan Parcial.
  
- **LA MORAL.** Plan Parcial sin redactar.
  - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolvería en la redacción del posterior Plan Parcial.
  
- **MARIN II.** Plan Parcial aprobado.
  - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **MARIN I.** Plan Parcial aprobado.
  - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 2) Manzana con patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **MIRALRIO.** Plan Parcial aprobado.
  - 1) Bloque abierto. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 2) Manzana con patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  
- **TEJAR VIEJO.** Plan Parcial sin redactar.
  - 1) Tipología Libre. Permite BAJO CUBIERTA pero no especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta de ático. Se resolvería con la redacción del posterior Plan Parcial.
  
- **TEJAR DE AULINO.** Plan Parcial aprobado.
  - 1) Edificación en Vivienda Unifamiliar. Especifica la posibilidad de construcción de una planta bajo cubierta, pero no dice nada de



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- ático. Se resolvería con criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
- 2) Vivienda Colectiva Libre. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
  - 3) Vivienda Colectiva Protegida. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
- **LAS YUGADAS.** Plan Parcial en tramitación. **Se indican datos sólo a nivel de estudio de aplicación sin mayor vinculación para el planeamiento que finalmente resulte aprobado.**
    - 1) Vivienda Unifamiliar. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se propone su resolución mediante la aplicación del criterio propuesto de remisión a Ordenanza tipológica.
    - 2) RC Edificación en vivienda Colectiva - Manzana con Patio. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
    - 3) RC- Edificación en vivienda COLECTIVA - BLOQUE ABIERTO. Especifica posibilidad/prohibición de construcción de planta ático y/o BAJO CUBIERTA.
- 9.2.2.4. Suelo Urbanizable No Delimitado.
- **PEÑISCAS II.** Plan Parcial sin redactar.
    - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolverá en la redacción del posterior Plan Parcial.
  - **LOS PISONES.** Plan Parcial sin redactar.
    - 1) Tipología Libre. No especifica la posibilidad o prohibición de la construcción de una planta bajo cubierta o de ático. Se resolverá en la redacción del posterior Plan Parcial.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- **LOS CLAUDIOS.** Plan Parcial sin redactar.
  - 1) Tipología Libre. Especifica la posibilidad de construcción de una planta de ático y/o bajo cubierta.

#### 9.2.2.5. CONCLUSIÓN - PROPUESTA.

A los efectos de aclaración de la concreción en la determinación de la posibilidad/prohibición de la construcción de plantas de ático y/o bajo cubierta por encima de la línea de cornisa o altura máxima, se propone la aplicación de los siguientes criterios:

- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (estudio de detalle, plan parcial, etc.).
- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (planeamiento asumido, sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable).
- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a las definidas en las fichas y planeamientos de desarrollo en su caso, o bien a las equivalentes concretadas en el apartado 9.1 de esta Modificación Puntual para cada sector concreto.

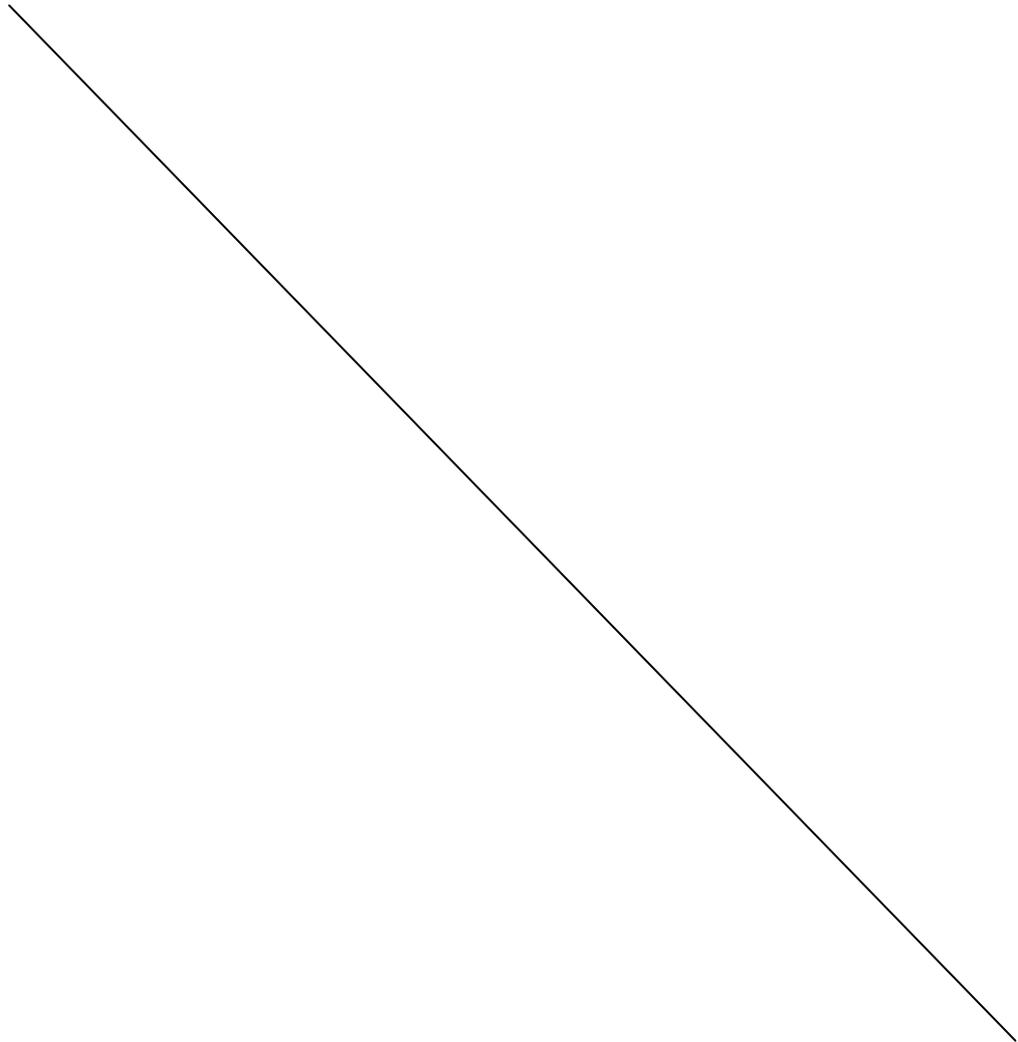
Su análisis para las parcelas residenciales en los diferentes sectores contemplados en el PGOU vigente han llevado al detalle expresado en los puntos anteriores, si bien pueden resumirse en las siguientes tablas interpretativas de los criterios expuestos, que se incorporan también, a mayor tamaño, en el anejo nº 2.3, 2.4 y 2.5 del presente documento, que poseen un carácter informativo o expositivo de la presente Modificación Puntual, **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, y sin que ello implique mayor modificación del**



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

**PGOU o de las condiciones de ordenación general o detallada de las correspondientes fichas o planeamientos de desarrollo.**

En las tablas siguientes se indican resumidamente la posibilidad de construcción señaladas, por lo que el **SI implica que se permite, y el NO implica que está prohibido**. Como nota señalar que las posibilidades indicadas con (\*) significan que lo son por aplicación de los criterios propuestos.



## PLANEAMIENTO ASUMIDO – PA

PA	Descripción	Tipología	PLANEAMIENTO ASUMIDO	ATICO	BAJO CUBIERTA	NIVEL DE CONSOLIDACIÓN
PA-1		1) Edificación con definición de alineación interior. (ref patios manzana) 2) Edificación aislada en bloques abiertos. (ref patios manzana) 3) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta extensiva)	<p><b>Nº de plantas máximo</b></p> <p>1) Edificación con definición de alineación interior. - Manzana 6: 6 plantas y bajo cubierta. <b>Alto prohibido.</b> Altura max: 18,75m (medida desde la base del patio de manzana) - Manzana 7: 5 plantas y bajo cubierta. - Manzana 8: 4 plantas y <b>alico</b> en la alineación sur que constituirá la cuarta planta hacia la alineación norte. Altura max: 13,50m - Manzana 9: 3 plantas y <b>alico</b> en la alineación sur que constituirá la tercera planta hacia la alineación norte. Altura max: 10,50m 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. - Manzana 1: 4 plantas. <b>Alto prohibido.</b> Altura max: 13,50m - Manzana 2: 3 plantas. - Manzana 3: 4 plantas. <b>Alto prohibido.</b> Altura max: 13,50m - Manzana 4: 3 plantas. - Manzana 5: 4 plantas. - Manzana 6: 5 plantas. - Manzana 7: 4 plantas. - Manzana 8: 3 plantas. - Manzana 9: 4 plantas. - Parcelas A1 y B1: 3 plantas. Altura max: 10,50m - Parcelas A2b, A2c y B2b: 5 plantas. Altura max: 19,50m - Parcelas A2d, A2e, A2f, B2a y B2c: 4 y 5 plantas. Altura max: 13,50m, 16,50m y 19,50m (el nº plantas) En parcelas A1 y B1 se permite <b>alico</b> con <b>retranqueo</b> a vía pública. En el resto se permite <b>construir la última planta en tipología de alico</b>, para lo cual se producirá el <b>retranqueo obligatorio</b> al menos a una de las fachadas. 2) Edificación de vivienda agrupada en hilera, G 1º, 2º y 3º planta, en forma de la altura máxima se <b>prohíbe planta bajo cubierta y de alico</b>. Altura max: 10,50m 3 plantas y <b>alico</b> <b>retranqueado</b>. Se podrá autorizar sobrados o desvernes, bajo los techos inclinados de las cubiertas, siempre que no se fuerce la forma ni la inclinación de las mismas. La altura de la cumbrera será la altura máxima permitida en el terreno. - Av Alfonso X: 6 plantas. Se permite <b>planta bajo cubierta o de alico</b>. Altura max: 18,75m - Calle Avila y Wellington: 5 plantas. Se permite <b>planta bajo cubierta o de alico</b>. Altura max: 16,75m - Calle Miguel de Unamuno: 4 plantas. Se permite <b>planta bajo cubierta o de alico</b>. Altura max: 13,75m</p>	<p>1) NO 2) SI EN UNA FACHADA 3) Manzana 2: SI; Manzana 8: SI (*)</p>	<p>1) SI 2) NO (*) 3) Manzana 8: SI (*)</p>	Faltan las manzanas 3 y 9
PA-2	PERI Acción 7	1) Edificación aislada en Bloque Abierto. 2) Edificación de vivienda agrupada en hilera	<p>1) Edificación aislada en bloque abierto. - Parcelas A1 y B1: 3 plantas. Altura max: 10,50m - Parcelas A2b, A2c y B2b: 5 plantas. Altura max: 19,50m - Parcelas A2d, A2e, A2f, B2a y B2c: 4 y 5 plantas. Altura max: 13,50m, 16,50m y 19,50m (el nº plantas) En parcelas A1 y B1 se permite <b>alico</b> con <b>retranqueo</b> a vía pública. En el resto se permite <b>construir la última planta en tipología de alico</b>, para lo cual se producirá el <b>retranqueo obligatorio</b> al menos a una de las fachadas. 2) Edificación de vivienda agrupada en hilera, G 1º, 2º y 3º planta, en forma de la altura máxima se <b>prohíbe planta bajo cubierta y de alico</b>. Altura max: 10,50m 3 plantas y <b>alico</b> <b>retranqueado</b>. Se podrá autorizar sobrados o desvernes, bajo los techos inclinados de las cubiertas, siempre que no se fuerce la forma ni la inclinación de las mismas. La altura de la cumbrera será la altura máxima permitida en el terreno. - Av Alfonso X: 6 plantas. Se permite <b>planta bajo cubierta o de alico</b>. Altura max: 18,75m - Calle Avila y Wellington: 5 plantas. Se permite <b>planta bajo cubierta o de alico</b>. Altura max: 16,75m - Calle Miguel de Unamuno: 4 plantas. Se permite <b>planta bajo cubierta o de alico</b>. Altura max: 13,75m</p>	<p>1) SI condiciones. 2) NO</p>	<p>1) NO (*) 2) NO</p>	Solo está construida la Parcela A1
PA-3	PERI Acción 9. Área Norte del Barrio Blanco	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. (ocupación emisión artículo manzana compacta extensiva)	<p>Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. (ocupación emisión artículo manzana compacta extensiva)</p>	SI	NO. Solo sobrados o desvernes	Falta todo
PA-6	PERI Acción 19. Avenida de Alfonso IX	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)	<p>Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)</p>	SI	SI	Falta todo
PA-7	PERI Acción 20. Avenida de Paris	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	<p>Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)</p>	SI	SI	Falta todo
PA-8	PERI Acción 30. Avenida de Campoamor	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva).	<p>Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva).</p>	SI	SI	Consolidado
PA-9	PERI Acción 34. Calle de Bilbao	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)	<p>Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)</p>	SI	SI	Falta manzana D
PA-10	PERI Acción 38. Las Pájaras	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	<p>Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)</p>	NO	NO	Falta todo
PA-11	PERI Acciones 52 y 53. Laboratorios Coca-Chamberl	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	<p>Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)</p>	NO	SI	Faltan Parcelas Rmz. a y P4
PA-12	MODIFICACIÓN PERI Acción 55. Chamberl	Manzana compacta al PERI	<p>Manzana compacta al PERI</p>	SI	NO	Solo está construida la UA3
PA-13	PERI Acción 64. La Fontana	1) y 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta extensiva)	<p>1) y 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta extensiva)</p>	<p>1) SI 2) NO</p>	<p>1) SI (*) 2) SI</p>	Falta todo
PA-14	Plan Parcela Sector 35-D. Las Pájaras Este	Edificación agrupada en hilera (ref a viv unifamiliar)	<p>Edificación agrupada en hilera (ref a viv unifamiliar)</p>	NO (*)	NO (*)	Consolidado



PA	Descripción	Tipología	PLANEAMIENTO ASUMIDO	ATICO	BAJO CUBIERTA	NIVEL DE CONSOLIDACIÓN
PA-15	Plan Parcial Sector 29B	1) Edificación con definición de alineación interior. 2) Edificación aislada en bloques abiertos.	Nº de plantas máximo 1) Edificación con definición de alineación interior: - Manzana Rm-4: 7 plantas. Altura max: 21,50m. - Manzana Rm-6, 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>Alico Prohibido</b> <b>Se permite planta bajo cubierta</b> (ver anexo ficha nº 15) con las siguientes condiciones: - La pendiente máxima será de 27°, en todas las alineaciones. - Se permiten techos, 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.	NO	SI	Solo están construidas tres parcelas
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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico.</b> 2) Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías: 3 plantas. Altura max: 10,50m. <b>Alico permitido.</b>	1) NO 2) SI (*)	1) NO 2) SI (*)	Falta parcela 2)
PA-17	Plan Parcial Sector 32B	Edificación con alineación interior (patios ref e manzana con patio)	6 plantas. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico.</b> Altura máxima: 19,50m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico.</b>	NO	NO	Falta una parcela
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	Altura máxima: 19,50m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico.</b> - Manzana 16: 4 plantas. Altura max: 18,50m. <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 alico.</b>	1) SI (*) 2) NO	1) NO 2) NO	Solo están construida una manzana
PA-19	Plan Parcial Sector 36EFG	1) Edificación con definición de alineación interior. Ref patio a ordenanza municipal con patio 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera (Ref patio orden viv unifamiliar)	4 plantas. Altura max: 13,50m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico.</b>	NO	NO	Consolidado
PA-20	Plan Parcial Sector 39D	1) 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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico.</b> 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera: 3 plantas. Altura max: 9,00m. 3) Edificación de vivienda unifamiliar en bloque abierto: 4 plantas. Altura max: 15,00m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico.</b>	1) NO 2) NO (*) 3) NO	1) NO 2) NO (*) 3) NO	Falta las parcelas P11-4 y P14-3
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: 15,50m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico.</b> 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada: 3 plantas. Altura max: 10,50m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de alico.</b>	1) NO 2) NO	1) NO 2) NO	Falta la mayoría de las parcelas
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 de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada: - a) A C/ Juan Balaista y Juan de Herrera: 2 plantas. Altura max: 7,50m. <b>Se admite planta bajo cubierta y de alico.</b> - b) A C/ Alcalde Navarro González y Alcalde Gutiérrez González: 3 plantas. Altura max: 10,50m.	1) NO 2) a) 2 PLANTAS NO (*) 2) b) 3 PLANTAS NO (*)	1) NO 2) a) 2 PLANTAS SI 2) b) 3 PLANTAS NO (*)	Faltan las parcelas M-10, M-12, P-22.4 y P-22.7
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 38: 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. <b>Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con las siguientes condiciones:</b> - Pendiente max del faldón 40° y arranque desde el plano de fachada. - Huecos en dicho faldón, que permita iluminación de plazas 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.	1) NO (*) 2) NO (*)	1) SI 2) SI	Faltan las Manzanas 27, 35 y 38
PA-24	Plan Parcial Sector 62A	Edificación agrupada en hilera	3 plantas. Altura max: 10m	NO (*)	NO (*)	Falta una parcela





## SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – SUNC

SUNC	Descripción	Tipología	Nº de plantas máximo	ÁTICO	BAJO CUBIERTA	NIVEL DE CONSOLIDACIÓN
SUNC-1	Carretera de Zamora	a. Vivienda unifamiliar adosada y pareada. b. Bloque Abierto.	3 plantas y 10,50m para vivienda unifamiliar 3 plantas y 13,75m para bloque abierto	1. NO (*) 2. SI (*)	1. NO (*) 2. NO (*)	Falta todo Faltan dos parcelas Falta todo
SUNC-2	Av. de San Agustín	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	a. NO b. SI (*)	a. NO b. NO	Falta todo
SUNC-3	Prolongación de Av. Federico Anaya	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 13,75m más alíco o planta bajo cubierta	NO	NO	Falta casi todo
SUNC-4	Transferencia del Barrio de Platerías	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta, excepto en C/ Caída de Valhorno hasta cruce con C/ La Luz, que será de 4 plantas y 13,75m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-5	Transferencia del Barrio de Buenavista	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-6	Transferencia del Barrio de Puerta Lagillo	Libre	3 plantas y 13,75m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-7	Av. de Jesús Azambri	b. Vivienda unifamiliar (25%)	4 plantas y 10,50m para vivienda unifamiliar	a. Si Estado de Detalle b. NO (*)	a. Si Estado de Detalle b. NO (*)	Falta todo
SUNC-8	C/ Francisco Oll	Manzana con patio	4 plantas y 13,75m	NO	NO	Falta todo
SUNC-9	C/ Colombia y Cruz Aldemenea	Vivienda unifamiliar, adosada, pareada y adosada	2 plantas y 7,50m	NO	NO	Falta todo
SUNC-10	C/ Colombia y Av. Jesús Azambri	Bloque Abierto	2 plantas y 7,50m	NO	NO	Falta todo
SUNC-11	Transferencia zona Vetas	Vivienda unifamiliar, pareada y adosada	2 plantas y 7,50m	NO	NO	Falta todo
SUNC-12	2ª Ronda de Circunvalación	a. Vivienda unifamiliar. b. Bloque Abierto.	2 plantas y 7,50m para vivienda unifamiliar, sin alíco ni planta bajo cubierta 3 plantas y 10,50m para bloque abierto, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO a. Si Estado de Detalle b. NO	NO a. Si Estado de Detalle b. NO	Falta todo
SUNC-13	Miraf. - Av. de la Aldehuela	a. Manzana con patio b. Bloque Abierto (EN ANEJO NO FIGURA)	a. Manzana con patio b. Bloque Abierto (EN ANEJO NO FIGURA)	a. SI b. SI (*) c. SI	a. SI b. SI (*) c. SI	Falta todo
SUNC-14	Calzada de Medina - Los Rubicones	Libre	5 plantas y 16,75m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta casi todo
SUNC-15	Conde de Melinas	a. Vivienda unifamiliar adosada, adosada y pareada. b. Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m	a. NO (*) b. SI (*)	a. NO (*) b. SI (*)	Falta todo
SUNC-16	Av. de los Reyes de España	b. Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m	NO	NO	Falta todo
SUNC-17	Carreteras de Vecinos	Vivienda unifamiliar	3 plantas y 10,50m	NO	NO	Falta todo
SUNC-18	C/ Mesonero Romanos	ZONA A. Bloque Abierto o Vivienda Unifamiliar	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	A: NO B: NO	A: NO B: NO	Falta todo
SUNC-19	C/ César Real de la Riva	ZONA B. Vivienda Unifamiliar	3 plantas y 10,50m	SI (*)	SI (*)	Falta todo
SUNC-20	Transferencia del Barrio de los Alambres	Manzana compacta EXTENSIVA	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta (SI, IPOVA, M, E, DETALLE no alíco ni planta)	NO	NO	Falta todo
SUNC-21	Transferencia del Barrio de los Alambres	Manzana compacta EXTENSIVA	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta (SI, IPOVA, M, E, DETALLE no alíco ni planta)	NO	NO	Falta todo
SUNC-22	Av. de Lallallo 1952-176	Unifamiliar de vivienda en bloque (Ed. Detalle)	3-4 plantas (Estado Detalle)	NO	NO	Falta todo
SUNC-23	Av. de Lasalle - La Garrocha	a. Libre b. Vivienda unifamiliar (50% mínimo)	3 plantas y 10,50m	a. Si Estado de Detalle b. NO (*)	a. Si Estado de Detalle b. NO (*)	Falta todo
SUNC-24	Comandante Perez - Industria Quijana	a. Vivienda unifamiliar. b. Vivienda unifamiliar	3 plantas y 7,50m más bajo cubierta o alíco para vivienda unifamiliar 3 plantas y 10,50m más alíco ni planta bajo cubierta	a. NO (*) b. SI (*)	a. NO (*) b. SI (*)	Falta todo
SUNC-25	Ampliación línea Buenos Aires	Bloque Abierto	3 plantas y 13,75m	NO (*)	NO (*)	Falta todo
SUNC-26	Ampliación línea Buenos Aires	Bloque Abierto	3 plantas y 13,75m	NO (*)	NO (*)	Falta todo
SUNC-27	Viejaermosa 1 - Zona Este	a. Vivienda Unifamiliar en todos grados. b. Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m más alíco o aprovechamiento bajo cubierta	a. SI b. SI	a. SI b. SI	Falta todo
SUNC-28	Maribuenas II - Zona Oeste	a. Vivienda Unifamiliar en todos grados. b. Bloque Abierto	3 plantas y 13,75m más alíco o aprovechamiento bajo cubierta	a. SI b. SI	a. SI b. SI	Falta todo
SUNC-29	C/ Mariposa	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-30	Subestación Eléctrica "Gerardo-Noriega"	Bloque Abierto	6 plantas y 19,50m. Se permite alíco o planta bajo cubierta	SI	SI	No accesible Falta todo
SUNC-31	Subestación Eléctrica "Av. Chamuscar"	Bloque Abierto	6 plantas y 19,50m. Se permite alíco o planta bajo cubierta	SI	SI	No accesible Falta todo
SUNC-32	Pa del Lunas 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	SI (posibilidad variante en Estado Detalle o Plan Parcela) (*)	NO (posibilidad variante en Estado Detalle o Plan Parcela) (*)	Falta todo
SUNC-33	Pa de Carnellitas - Hospital de la Santa Trinidad	a. Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref. Ord 2ª Manzana Compuesta Intensiva) b. Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m	a. SI (*) b. SI (*)	a. SI (*) b. SI (*)	Faltan dos parcelas Falta todo
SUNC-34	Ctra de Albaldeguina - Instituto García Bernal	Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m. Se prohíbe planta bajo cubierta L de alíco	NO	NO	Falta todo
SUNC-35	Ctra de Albaldeguina - Campo Fútbol "Monterrey"	a. Vivienda Unifamiliar b. Edificación en manzana compacta o entre medianerías.	5 plantas y 16,75m. Alíco permitido. Se prohíbe planta bajo cubierta	a. SI b. SI	a. NO b. NO	Falta todo
SUNC-36	Calzada de Medina - Mercaderías	a. Termino b. Manzana compacta intensiva	b. planta 7 plantas y 22,25m	b. SI (*)	b. SI (*)	No procede Falta una parcela
SUNC-37	Av. Federico Anaya - Antiguo Cuartel "Julian Sánchez el Chape"	Manzana compacta intensiva	b. planta 7 plantas y 22,25m	b. SI (*)	b. SI (*)	No procede Falta una parcela
SUNC-38	Plaza del Comercio	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-39	Plaza del Comercio	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-40	Hospital Psiquiátrico - Desplazamiento Provincial	Libre	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-41	Pedregón "El Torment"	Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m. Se prohíbe alíco o planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-42	Calle Méndez Núñez 92-98	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m. Se prohíbe alíco o planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-43	Calle Santa Teresa del Niño Jesús 86	Manzana compacta extensiva (Estado de Detalle)	no alíco ni planta	NO	NO	Falta todo
SUNC-44	Parque de los Jesuitas - Calle Veracruz	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m. Se prohíbe alíco o planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-45	Calle de los Jesuitas - Calle Veracruz	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-46	Calle de los Jesuitas - Calle Veracruz	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-47	Calle de las Francas	Libre	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-48	Calle de las Francas	Libre	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-49	Calle Babia	Libre	3 plantas y 10,50m, sin alíco ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falta todo
SUNC-50	Monterrey	BERGARRO (ref. Libre)	4 plantas y 13,50m de prohibe alíco o planta bajo cubierta	NO	NO	Falta casi todo
SUNC-51	Conde de las Hermanas de San Juan de Dios	Bloque Abierto	6 plantas y 16,75m. Se prohíbe alíco o planta bajo cubierta	a. NO b. NO	a. NO b. NO	Falta todo
SUNC-52	SENDERO DE LAS OREGANS (MODIF N° 4 PGOU)	Manzana con patio	a. 6 plantas y 16,75m. Se prohíbe alíco o planta bajo cubierta b. 5 plantas y 16,75m. Se prohíbe alíco o planta bajo cubierta	a. NO b. NO	a. NO b. NO	Falta todo

**NOTAS:**  
SUNC 18 Y 24: Plan Especial Río Tormes  
SUNC 36 Y 37: SUBESTACIÓN ELÉCTRICA MONTERREY  
SUNC 38: PENDIENTE REDACCIÓN ESTADO DE DETALLE

## SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			
SECTOR	TIPOLOGIA	Nº de plantas máximo S/ PGOU	ATICO
EL PILAR	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m	1) SI 2) ??? 3) NO
LAS CABEZAS	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m	1) NO (*) 2) NO (posibilidad variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*) 3) NO
LAS PEÑISCAS I	1) Bloque Abierto 2) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m	1) NO 2) NO (*)
CRUZ VERDE	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	8 plantas y 25,50m	1) NO 2) NO 3) NO
VALLE SAN MARTIN (en redacción)	1) Unifamiliar Aislada 2) Unifamiliar Adosada 3) Bloque Abierto	8 plantas y 25,50m	1) SI 2) NO (*) 3) SI
LAS GALANAS	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m	1) NO 2) NO 3) NO
BOTLUAS	Tipología libre	6 plantas y 19,50m	A decidir en Plan Parcial
VALHONDO	Tipología libre	6 plantas y 19,50m	A decidir en Plan Parcial
LA MORAL	Tipología libre	6 plantas y 19,50m	A decidir en Plan Parcial
MARIN II	Bloque Abierto	4 plantas y 13,50m En usos terciarios: 16,00m	NO
MARIN I	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio	4 plantas y 13,50m	1) NO 2) NO
MIRALRÍO	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio	4 plantas y 13,50m	1) NO 2) NO
TEJAR VIEJO	Tipología libre	3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7	A decidir en Plan Parcial
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.	1) NO (*) 2) NO 3) NO
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) Permite BC y prohíbe ático. 3) Permite BC y prohíbe ático.	Según PGOU NO. 1) NO (*) 2) NO 3) NO
			Según PGOU SI. 1) NO (*) 2) SI 3) SI

Plan Parcial sin redacción



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

**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.**

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO				
SECTOR	TIPOLOGIA	Nº de plantas máximo	ATICO	BAJO CUBIERTA
LAS PEÑISCAS II	Libre	3 plantas y 10,50m	A decidir en Plan Parcial	A decidir en Plan Parcial
LOS PISONES	Libre	3 plantas y 10,50m	A decidir en Plan Parcial	A decidir en Plan Parcial
LOS CLAUDIOS	Libre	5 plantas y 16,50m más bajo cubierta o ático	SI	SI

Plan Parcial sin redacción.



### 9.3. Propuesta de modificación articulado Normas Urbanísticas PGOU.

Los criterios sobre los que se basan las propuestas contempladas en los apartados 9.1 y 9.2.2 anteriores, sobre remisión subsidiaria a tipologías contempladas en las ordenanzas de las Normas Urbanísticas del PGOU, y sobre posibilidad/prohibición de construcciones por encima de la altura de cornisa (áticos y bajo cubiertas), se considera conveniente, para una total claridad en su aplicación, que tengan un reflejo en el articulado de la normativa urbanística del PGOU.

Por este motivo, se proponen las siguientes modificaciones del articulado referente al planeamiento asumido, suelo urbano no consolidado y suelos urbanizables (delimitado y no delimitado según denominación del vigente PGOU), ya que en suelo urbano consolidado son de aplicación directa las Ordenanzas tipológicas del PGOU, cuyas únicas modificaciones se han descrito en los apartados 9.2.1.1. (manzana con patio) y 9.2.1.2. (zonas mixtas) de la presente Modificación Puntual:

#### 9.3.1. Planeamiento asumido.

Se propone modificar el artículo 8.9.1 de la Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido de las Normas Urbanísticas del PGOU al objeto de numerar los apartados existentes e incorporar dos nuevos, tal y como se indican en la tabla comparativa siguiente donde se refleja el texto del articulado vigente y el propuesto:

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<p>CAP. 8.9 Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido</p> <p>Art. 8.9.1 <b>Generalidades</b> Con esta calificación se recoge 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. El planeamiento asumido responde a las siguiente situaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Planes Especiales o Estudios de Detalle no ejecutados en su totalidad.</li><li>b) Planes Parciales no ejecutados en su totalidad.</li><li>c) Planes Especiales, Estudios de Detalle y Planes Parciales ejecutados en su totalidad, en los que aún</li></ul>	<p>CAP. 8.9 Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido</p> <p>Art. 8.9.1 <b>Generalidades</b> <b>1.</b> Con esta calificación se recoge 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. El planeamiento asumido responde a las siguiente situaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Planes Especiales o Estudios de Detalle no ejecutados en su totalidad.</li><li>b) Planes Parciales no ejecutados en su totalidad.</li><li>c) Planes Especiales, Estudios de Detalle y</li></ul>



<p>quedan solares sin construir.</p> <p>Las determinaciones de planeamiento, se refieren a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, ya que las parcelas dotacionales se adaptan e integran en el nuevo Plan General. Para ello se precisan en estas parcelas dotacionales su pertenencia a los Sistemas Generales o a los Sistemas Locales y sus correspondientes usos predominantes, compatibles y prohibidos establecidos en sus respectivas ordenanzas.</p> <p>Se consideran determinaciones de ordenación general los siguientes aspectos, incluidos en las fichas correspondientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Usos predominantes, compatibles y prohibidos.</li><li>- Edificabilidad máxima.</li><li>- Densidad máxima de población.</li><li>- Sistemas generales, en su caso.</li></ul>	<p>Planes Parciales ejecutados en su totalidad, en los que aún quedan solares sin construir.</p> <p>2. Las determinaciones de planeamiento, se refieren a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, ya que las parcelas dotacionales se adaptan e integran en el nuevo Plan General. Para ello se precisan en estas parcelas dotacionales su pertenencia a los Sistemas Generales o a los Sistemas Locales y sus correspondientes usos predominantes, compatibles y prohibidos establecidos en sus respectivas ordenanzas.</p> <p>3. Se consideran determinaciones de ordenación general los siguientes aspectos, incluidos en las fichas correspondientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Usos predominantes, compatibles y prohibidos.</li><li>- Edificabilidad máxima.</li><li>- Densidad máxima de población.</li><li>- Sistemas generales, en su caso.</li></ul> <p>4. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el art. 8.9.3., se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.).</li><li>- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas.</li></ul> <p>5. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en el art. 8.9.3. resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (estudio de detalle, plan parcial, etc.).</li><li>- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (planeamiento asumido, sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable).</li><li>- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 4 anterior.</li></ul>
--	---



### 9.3.2. Sectores de suelo urbano no consolidado.

Dado que de acuerdo a las fichas incluidas en el artículo 8.11.3, las determinaciones de tipología y altura máxima figuran como determinaciones de ordenación general potestativas, por lo que se propone modificar el artículo 8.11.1 de la Ordenanza 10ª de Sectores de Suelo Urbano no Consolidado de las Normas Urbanísticas del PGOU al objeto de numerar los apartados existentes e incorporar dos nuevos, tal y como se indican en la tabla comparativa siguiente donde se refleja el texto del articulado vigente y el propuesto:

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<p>CAP. 8.11 <b>Ordenanza 10ª de Sectores de suelo urbano no consolidado.</b></p> <p>Art. 8.11.1 <b>Definición.</b> 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,...).</p> <p>Las condiciones de ordenación general ordinarias o potestativas, así como las características de la Gestión Urbanística necesaria, se establecen en las fichas correspondientes y en la documentación gráfica recogida en el Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado.</p>	<p>CAP. 8.11 <b>Ordenanza 10ª de Sectores de suelo urbano no consolidado.</b></p> <p>Art. 8.11.1 <b>Definición.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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,...)</li> <li>2. Las condiciones de ordenación general ordinarias o potestativas, así como las características de la Gestión Urbanística necesaria, se establecen en las fichas correspondientes y en la documentación gráfica recogida en el Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado.</li> <li>3. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el art. 8.11.3., se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.).</li> <li>- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas.</li> </ul> </li> <li>4. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y</li> </ol>



	<p>6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en el art. 8.11.3. resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (estudio de detalle, etc.).</li> <li>- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (sectores de suelo urbano no consolidado).</li> <li>- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 3 anterior.</li> </ul>
--	---

### 9.3.3. Sectores de suelo urbanizable.

Dado que de acuerdo a las fichas incluidas en los artículos 9.1.1 y 9.1.2, las determinaciones de tipología y altura máxima figuran como determinaciones de ordenación general potestativas, por lo que se propone modificar los mencionados artículos del Capítulo 1 del Título IX “Normas específicas para el suelo urbanizables” de las Normas Urbanísticas del PGOU al objeto de numerar los apartados existentes e incorporar dos nuevos, tal y como se indican en la tabla comparativa siguiente donde se refleja el texto del articulado vigente y el propuesto:

<b>ARTICULADO VIGENTE</b>	<b>ARTICULADO PROPUESTO</b>
<p><b>TITULO IX NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE</b></p> <p><b>CAP. 1. Determinaciones de ordenación general.</b>  <b>Art.9.1.1 Fichas específicas para el suelo urbanizable delimitado.</b>            A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos predominantes, compatibles y prohibidos</li> <li>• Plazo para establecer la ordenación detallada</li> <li>• Densidad máxima de edificación</li> <li>• Índice de variedad de uso</li> <li>• Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales.</li> <li>• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.</li> <li>• Índice de integración social en sectores residenciales</li> <li>• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.</li> </ul>	<p><b>TITULO IX NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE</b></p> <p><b>CAP. 1. Determinaciones de ordenación general.</b>  <b>Art.9.1.1 Fichas específicas para el suelo urbanizable delimitado.</b>  <b>1.</b> A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos predominantes, compatibles y prohibidos</li> <li>• Plazo para establecer la ordenación detallada</li> <li>• Densidad máxima de edificación</li> <li>• Índice de variedad de uso</li> <li>• Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales.</li> <li>• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.</li> <li>• Índice de integración social en sectores residenciales</li> <li>• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"><li>• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.</li><li>• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.</li><li>• Directrices de ordenación vinculantes.</li><li>• Otras condiciones indicativas.</li></ul> <p>Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- El Pilar</li><li>- Las Cabezas</li><li>- Las Peñiscas I</li><li>- Las Rubieras</li><li>- Cruz Verde</li><li>- Valle San Martín</li><li>- Las Galanas</li><li>- Botijas</li><li>- Valhondo</li><li>- La Moral</li><li>- Marín II</li><li>- Marín I</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.</li><li>• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.</li><li>• Directrices de ordenación vinculantes.</li><li>• Otras condiciones indicativas.</li></ul> <p>2. Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- El Pilar</li><li>- Las Cabezas</li><li>- Las Peñiscas I</li><li>- Las Rubieras</li><li>- Cruz Verde</li><li>- Valle San Martín</li><li>- Las Galanas</li><li>- Botijas</li><li>- Valhondo</li><li>- La Moral</li><li>- Marín II</li><li>- Marín I</li></ul> <p>3. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el presente artículo, se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.).</li><li>- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas.</li></ul> <p>4. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en este artículo resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (plan parcial, etc.).</li><li>- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (sectores de suelo urbanizable delimitado).</li><li>- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 3 anterior.</li></ul>
---	--



<p>Art. 9.1.2 <b>Fichas específicas para el suelo urbanizable no delimitado.</b></p> <p>A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Usos predominantes, compatibles y prohibidos</li><li>• Plazo para establecer la ordenación detallada</li><li>• Densidad máxima de edificación</li><li>• Índice de variedad de uso</li><li>• Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales.</li><li>• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.</li><li>• Índice de integración social en sectores residenciales</li><li>• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.</li><li>• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.</li><li>• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.</li><li>• Directrices de ordenación vinculantes.</li><li>• Otras condiciones indicativas.</li></ul> <p>Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Las Peñiscas II</li><li>- Los Pisonos</li><li>- Los Claudios</li></ul>	<p>Art. 9.1.2 <b>Fichas específicas para el suelo urbanizable no delimitado.</b></p> <p>1. A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Usos predominantes, compatibles y prohibidos</li><li>• Plazo para establecer la ordenación detallada</li><li>• Densidad máxima de edificación</li><li>• Índice de variedad de uso</li><li>• Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales.</li><li>• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.</li><li>• Índice de integración social en sectores residenciales</li><li>• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.</li><li>• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.</li><li>• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.</li><li>• Directrices de ordenación vinculantes.</li><li>• Otras condiciones indicativas.</li></ul> <p>2. Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Las Peñiscas II</li><li>- Los Pisonos</li><li>- Los Claudios</li></ul> <p>3. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el presente artículo, se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.).</li><li>- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas.</li></ul> <p>4. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en este artículo resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (plan parcial, etc.).</li><li>- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (sectores de suelo</li></ul>
--	---



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

	urbanizable no delimitado). - En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 3 anterior.
--	--

#### 9.4. **Acreditación del interés público.**

A la vista de la situación actual expuesta en el apartado 8 de la presente Modificación Puntual, en la que se concluye en su punto 8.3 las dos situaciones detectadas de variedad de denominaciones entre tipologías edificatorias, así como de falta de homogeneidad en el criterio de señalamiento de la posibilidad/prohibición de la construcción de plantas bajo cubierta y/o ático por encima de la altura de cornisa, queda acreditada la justificación del interés público de las propuestas que se formulan en el apartado 9 de la presente Modificación Puntual, con el objetivo de determinar unos criterios claros que permitan la aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU, sin generar la menor duda o confusión que pudiera provocar resultados no deseados o imprevistos en el vigente PGOU y resulte la necesaria seguridad jurídica de su aplicación.

### **10. CONCLUSIÓN - PROPUESTA.**

A la vista de todas las cuestiones anteriormente expuestas, se proponen las siguientes modificaciones de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Salamanca, tal y como se indican en las tablas comparativas siguientes donde se reflejan el texto del articulado vigente y el propuesto:



1. **Modificación del artículo 8.5.9. “Altura de la edificación y nº máximo de plantas” de la Ordenanza 4ª de Edificación en Bloque Abierto.**

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO																																				
<p>Art. 8.5.9 <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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº de plantas</th> <th>Altura en metros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>4,50</td></tr> <tr><td>2</td><td>7,50</td></tr> <tr><td>3</td><td>10,50</td></tr> <tr><td>4</td><td>13,75</td></tr> <tr><td>5</td><td>16,75</td></tr> <tr><td>6</td><td>19,75</td></tr> <tr><td>7</td><td>22,75</td></tr> <tr><td>8</td><td>25,75</td></tr> </tbody> </table> <p>Por encima del número máximo de plantas, se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado, según se establece en el Art. <del>8</del>.</p>	Nº de plantas	Altura en metros	1	4,50	2	7,50	3	10,50	4	13,75	5	16,75	6	19,75	7	22,75	8	25,75	<p>Art. 8.5.9 <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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº de plantas</th> <th>Altura en metros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>4,50</td></tr> <tr><td>2</td><td>7,50</td></tr> <tr><td>3</td><td>10,50</td></tr> <tr><td>4</td><td>13,75</td></tr> <tr><td>5</td><td>16,75</td></tr> <tr><td>6</td><td>19,75</td></tr> <tr><td>7</td><td>22,75</td></tr> <tr><td>8</td><td>25,75</td></tr> </tbody> </table> <p>Por encima del número máximo de plantas, se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado, según se establece en el Art. <b>6.3.10 de las presentes Ordenanzas.</b> 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 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.</p>	Nº de plantas	Altura en metros	1	4,50	2	7,50	3	10,50	4	13,75	5	16,75	6	19,75	7	22,75	8	25,75
Nº de plantas	Altura en metros																																				
1	4,50																																				
2	7,50																																				
3	10,50																																				
4	13,75																																				
5	16,75																																				
6	19,75																																				
7	22,75																																				
8	25,75																																				
Nº de plantas	Altura en metros																																				
1	4,50																																				
2	7,50																																				
3	10,50																																				
4	13,75																																				
5	16,75																																				
6	19,75																																				
7	22,75																																				
8	25,75																																				

2. **Modificación del artículo 8.7.7 “Altura de la edificación y nº máximo de plantas”, de la Ordenanza 6ª de Edificación en Manzana con Patio.**

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO																												
<p>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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº de plantas</th> <th>Altura en metros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>4,50</td></tr> <tr><td>2</td><td>7,50</td></tr> <tr><td>3</td><td>10,50</td></tr> <tr><td>4</td><td>13,75</td></tr> <tr><td>5</td><td>16,75</td></tr> <tr><td>6</td><td>19,75</td></tr> </tbody> </table>	Nº de plantas	Altura en metros	1	4,50	2	7,50	3	10,50	4	13,75	5	16,75	6	19,75	<p>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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº de plantas</th> <th>Altura en metros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>4,50</td></tr> <tr><td>2</td><td>7,50</td></tr> <tr><td>3</td><td>10,50</td></tr> <tr><td>4</td><td>13,75</td></tr> <tr><td>5</td><td>16,75</td></tr> <tr><td>6</td><td>19,75</td></tr> </tbody> </table>	Nº de plantas	Altura en metros	1	4,50	2	7,50	3	10,50	4	13,75	5	16,75	6	19,75
Nº de plantas	Altura en metros																												
1	4,50																												
2	7,50																												
3	10,50																												
4	13,75																												
5	16,75																												
6	19,75																												
Nº de plantas	Altura en metros																												
1	4,50																												
2	7,50																												
3	10,50																												
4	13,75																												
5	16,75																												
6	19,75																												



7	22,75	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 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.

3. **Modificación del artículo 8.8.11 “Construcciones permitidas por encima de la altura”, de la Ordenanza 7ª de Edificación en Casco Histórico.**

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<p><b>Art. 8.8.11 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.</p>	<p><b>Art. 8.8.11 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></p>

4. **Modificación del artículo 8.10.9 “Altura de la edificación. N° máximo de plantas” de la Ordenanza 9ª de Zonas Mixtas.**

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<p><b>Art. 8.10.9 Altura de la edificación. N° 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><b>Art. 8.10.9 Altura de la edificación. N° 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</b></p>



	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.
--	--

**5. Modificación del artículo 8.9.1 “Generalidades” de la Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido.**

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<p><b>CAP. 8.9 Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido</b></p> <p><b>Art. 8.9.1 Generalidades</b> Con esta calificación se recoge 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. El planeamiento asumido responde a las siguiente situaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Planes Especiales o Estudios de Detalle no ejecutados en su totalidad.</li> <li>b) Planes Parciales no ejecutados en su totalidad.</li> <li>c) Planes Especiales, Estudios de Detalle y Planes Parciales ejecutados en su totalidad, en los que aún quedan solares sin construir.</li> </ul> <p>Las determinaciones de planeamiento, se refieren a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, ya que las parcelas dotacionales se adaptan e integran en el nuevo Plan General. Para ello se precisan en estas parcelas dotacionales su pertenencia a los Sistemas Generales o a los Sistemas Locales y sus correspondientes usos predominantes, compatibles y prohibidos establecidos en sus respectivas ordenanzas. Se consideran determinaciones de ordenación general los siguientes aspectos, incluidos en las fichas correspondientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Usos predominantes, compatibles y prohibidos.</li> <li>- Edificabilidad máxima.</li> <li>- Densidad máxima de población.</li> <li>- Sistemas generales, en su caso.</li> </ul>	<p><b>CAP. 8.9 Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido</b></p> <p><b>Art. 8.9.1 Generalidades</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Con esta calificación se recoge 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. El planeamiento asumido responde a las siguiente situaciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Planes Especiales o Estudios de Detalle no ejecutados en su totalidad.</li> <li>b) Planes Parciales no ejecutados en su totalidad.</li> <li>c) Planes Especiales, Estudios de Detalle y Planes Parciales ejecutados en su totalidad, en los que aún quedan solares sin construir.</li> </ul> </li> <li>2. Las determinaciones de planeamiento, se refieren a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, ya que las parcelas dotacionales se adaptan e integran en el nuevo Plan General. Para ello se precisan en estas parcelas dotacionales su pertenencia a los Sistemas Generales o a los Sistemas Locales y sus correspondientes usos predominantes, compatibles y prohibidos establecidos en sus respectivas ordenanzas.</li> <li>3. Se consideran determinaciones de ordenación general los siguientes aspectos, incluidos en las fichas correspondientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Usos predominantes, compatibles y prohibidos.</li> <li>- Edificabilidad máxima.</li> <li>- Densidad máxima de población.</li> <li>- Sistemas generales, en su caso.</li> </ul> </li> <li>4. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el art. 8.9.3., se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se analizará lo señalado en la ordenación detallada del PGOU, en su caso, y/o en las</li> </ul> </li> </ol>



	<p>ordenanzas de los planeamientos de desarrollo, si se han realizado.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.).</li> <li>- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas.</li> </ul> <p>5. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en el art. 8.9.3. resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (estudio de detalle, plan parcial, etc.).</li> <li>- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (planeamiento asumido, sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable).</li> <li>- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 4 anterior.</li> </ul>
--	--

**6. Modificación del artículo 8.11.1 “Definición” de la Ordenanza 10ª de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.**

<b>ARTICULADO VIGENTE</b>	<b>ARTICULADO PROPUESTO</b>
<p>CAP. 8.11 <b>Ordenanza 10ª de Sectores de suelo urbano no consolidado.</b></p> <p>Art. 8.11.1 <b>Definición.</b> 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,...).</p> <p>Las condiciones de ordenación general ordinarias o potestativas, así como las características de la Gestión Urbanística necesaria, se establecen en las fichas correspondientes y en la documentación gráfica recogida en el Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado.</p>	<p>CAP. 8.11 <b>Ordenanza 10ª de Sectores de suelo urbano no consolidado.</b></p> <p>Art. 8.11.1 <b>Definición.</b></p> <p>1. 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,...) !</p> <p>2. Las condiciones de ordenación general ordinarias o potestativas, así como las características de la Gestión Urbanística necesaria, se establecen en las fichas correspondientes y en la documentación gráfica recogida en el Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado. !</p> <p>3. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las</p>



	<p>fichas incluidas en el art. 8.11.3., se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.).</li> <li>- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas.</li> </ul> <p>4. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en el art. 8.11.3. resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (estudio de detalle, etc.).</li> <li>- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (planeamiento asumido).</li> <li>- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 3 anterior.</li> </ul>
--	--

7. **Modificación de los artículos 9.1.1 “Fichas específicas para el suelo urbanizable delimitado”, y 9.1.2. “Fichas específicas para el suelo urbanizable no delimitado”, del Capítulo 1 del Título IX de Normas específicas para el suelo urbanizable.**

ARTICULADO VIGENTE	ARTICULADO PROPUESTO
<p><b>TITULO IX NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE</b></p> <p>CAP. 1. <b>Determinaciones de ordenación general.</b>            Art.9.1.1 <b>Fichas específicas para el suelo urbanizable delimitado.</b>            A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos predominantes, compatibles y prohibidos</li> <li>• Plazo para establecer la ordenación detallada</li> <li>• Densidad máxima de edificación</li> <li>• Índice de variedad de uso</li> <li>• Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales.</li> </ul>	<p><b>TITULO IX NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE</b></p> <p>CAP. 1. <b>Determinaciones de ordenación general.</b>            Art.9.1.1 <b>Fichas específicas para el suelo urbanizable delimitado.</b>            1. A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos predominantes, compatibles y prohibidos</li> <li>• Plazo para establecer la ordenación detallada</li> <li>• Densidad máxima de edificación</li> <li>• Índice de variedad de uso</li> <li>• Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales.</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"><li>• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.</li><li>• Índice de integración social en sectores residenciales</li><li>• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.</li><li>• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.</li><li>• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.</li><li>• Directrices de ordenación vinculantes.</li><li>• Otras condiciones indicativas.</li></ul> <p>Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- El Pilar</li><li>- Las Cabezas</li><li>- Las Peñiscas I</li><li>- Las Rubieras</li><li>- Cruz Verde</li><li>- Valle San Martín</li><li>- Las Galanas</li><li>- Botijas</li><li>- Valhondo</li><li>- La Moral</li><li>- Marín II</li><li>- Marín I</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.</li><li>• Índice de integración social en sectores residenciales</li><li>• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.</li><li>• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.</li><li>• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.</li><li>• Directrices de ordenación vinculantes.</li><li>• Otras condiciones indicativas.</li></ul> <p>2. Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- El Pilar</li><li>- Las Cabezas</li><li>- Las Peñiscas I</li><li>- Las Rubieras</li><li>- Cruz Verde</li><li>- Valle San Martín</li><li>- Las Galanas</li><li>- Botijas</li><li>- Valhondo</li><li>- La Moral</li><li>- Marín II</li><li>- Marín I</li></ul> <p>3. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el presente artículo, se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.).</li><li>- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas.</li></ul> <p>4. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en este artículo resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación detallada si existe (plan parcial, etc.).</li><li>- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (sectores de suelo urbanizable delimitado).</li><li>- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del</li></ul>
--	--



<p>Art. 9.1.2 <b>Fichas específicas para el suelo urbanizable no delimitado.</b></p> <p>A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Usos predominantes, compatibles y prohibidos</li><li>• Plazo para establecer la ordenación detallada</li><li>• Densidad máxima de edificación</li><li>• Índice de variedad de uso</li><li>• Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales.</li><li>• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.</li><li>• Índice de integración social en sectores residenciales</li><li>• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.</li><li>• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.</li><li>• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.</li><li>• Directrices de ordenación vinculantes.</li><li>• Otras condiciones indicativas.</li></ul> <p>Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Las Peñiscas II</li><li>- Los Pisones</li><li>- Los Claudios</li></ul>	<p>PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 3 anterior.</p> <p>Art. 9.1.2 <b>Fichas específicas para el suelo urbanizable no delimitado.</b></p> <p>1. A continuación se señalan mediante fichas individualizadas para cada sector las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Usos predominantes, compatibles y prohibidos</li><li>• Plazo para establecer la ordenación detallada</li><li>• Densidad máxima de edificación</li><li>• Índice de variedad de uso</li><li>• Densidad máxima y mínima de población en sectores residenciales.</li><li>• Índice de variedad tipológica en sectores residenciales.</li><li>• Índice de integración social en sectores residenciales</li><li>• Fijación de Sistemas Generales exteriores adscritos, en su caso.</li><li>• Fijación de cuantía de Sistemas Generales interiores y situación en su caso.</li><li>• Fijación del porcentaje de reserva para la construcción de viviendas con protección pública.</li><li>• Directrices de ordenación vinculantes.</li><li>• Otras condiciones indicativas.</li></ul> <p>2. Listado de sectores:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Las Peñiscas II</li><li>- Los Pisones</li><li>- Los Claudios</li></ul> <p>3. A los efectos de la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas tipológicas incluidas en las Normas Urbanísticas de este PGOU para aquellas determinaciones ausentes o incompletas en las fichas incluidas en el presente artículo, se seguirán los criterios señalados a continuación para determinar la ordenanza tipológica equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.).</li><li>- Finalmente, por similitud entre las definiciones de las tipologías de las Ordenanzas del PGOU y las calificaciones propuestas.</li></ul> <p>4. Para el caso concreto de determinación de la posibilidad de realizar las construcciones sobre la altura de la cornisa señaladas en los art. 6.3.9 y 6.3.10, para aquellos casos en los que las determinaciones indicadas en las fichas incluidas en este artículo resulten ausentes o incompletas, se seguirán los criterios señalados a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Serán de aplicación las determinaciones señaladas en la normativa de la ordenación</li></ul>
--	--



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

	<p>detallada si existe (plan parcial, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En ausencia de la misma, se aplicarán las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes del PGOU (sectores de suelo urbanizable no delimitado).</li><li>- En ausencia de lo anterior, por aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas tipológicas del PGOU, de acuerdo a los criterios de determinación de la tipología edificatoria equivalente descrito en el apartado 3 anterior.</li></ul>
--	---

En los apartados anteriores, así como en el anejo nº 2 del presente documento, se incorporan las tablas, meramente informativas, explicativas de las consecuencias de las modificaciones propuestas en el momento de redacción de la presente Modificación Puntual, **sin que 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, y 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**

## 11. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

Del carácter puntual de la modificación propuesta, por su objeto de aclaración de artículos de las Normas urbanísticas del PGOU sobre aspectos tan concretos como las tipologías edificatorias, y la posibilidad/prohibición de realización de construcciones por encima de la altura de la cornisa, es por lo que se considera que la presente Modificación Puntual nº 7 no afecta en absoluto al modelo territorial definido en el vigente P.G.O.U. de Salamanca.

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

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la Modificación Puntual nº 7 propuesta tiene repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión -



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.

En conclusión, se considera que la Modificación Puntual nº 7 propuesta, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

### **13. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL.**

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL: “*Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiéndose como tales:*

*b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:*

*1º. Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.*

*2º. Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.*

*3º. Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.*

*4º. Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas”.*

De igual manera se expresa el art. 157.2 del RUCyL.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la Modificación Puntual nº 7 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la justificación reflejada en el presente documento, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la LUCyL (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto RUCyL) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No afecta, por su contenido, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

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

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL no 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Por parte de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León se ha informado en otras ocasiones, que consultada la base de datos cartográfica disponible a nivel de municipio, Salamanca se encuentra afectada por los siguientes riesgos/peligrosidades:

- Riesgo de Inundaciones : Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010:
  - o Riesgo: Medio.
- Riesgo de Incendios Forestales (Fuente DG del Medio Natural fecha de actualización cartográfica 20 de febrero de 2011):



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

- Riesgo Local: Moderado.
- Índice de Peligrosidad: Bajo.
- Riesgo por carretera y ferrocarril: Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL):
  - Riesgo por carretera: Alto/Medio.
  - Riesgo por ferrocarril: Medio/Bajo

En el caso que nos ocupa, al tratarse de aclaraciones en la Normativa Urbanística del PGOU sobre aspectos tan concretos como las tipologías edificatorias, y la posibilidad/prohibición de realización de construcciones por encima de la altura de la cornisa, y por ello sin repercusión alguna en materia de protección civil, puede afirmarse que la presente Modificación Puntual no conlleva aumento o variaciones de ningún tipo de riesgo de los señalados anteriormente.

Por lo tanto, se considera que nos encontramos en el caso contemplado en el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de ausencia de afección, al tratarse de una modificación de la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

En conclusión, se considera que las actuaciones contempladas en la presente Modificación Puntual, no producen incremento o variación en la situación existente en los aspectos contemplados por la legislación de protección civil, existiendo en consecuencia ausencia de riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente, no siendo necesario, por las propuestas que formula la presente Modificación Puntual, adoptar ninguna medida correctora.

## **15. NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO.**

Al igual que sucede con la normativa sectorial señalada en los apartados anteriores, al resultar el objeto de la presente Modificación Puntual realizar aclaraciones en la Normativa Urbanística del PGOU sobre aspectos tan concretos como las tipologías edificatorias, y la posibilidad/prohibición de realización de construcciones por encima de la altura de la cornisa, resulta evidente que no posee afección alguna en lo relacionado con la normativa de ruido.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

## 16. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCYL

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

- La conveniencia e interés público de la Modificación Puntual nº 7 se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en realizar una serie de aclaraciones sobre aspectos tan concretos como las tipologías edificatorias, y la posibilidad/prohibición de realización de construcciones por encima de la altura de la cornisa, con el objetivo de determinar unos criterios claros que permitan la aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU, sin la menor duda o confusión que pudiera provocar resultados no deseados o previstos en el vigente PGOU, dada la actual falta de homogeneidad tanto en las denominaciones de las diferentes tipologías, como en el determinación del criterio de posibilidad/prohibición de la construcción de áticos y/o bajo cubiertas.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado 10 “Conclusión – Propuesta” de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas, incluyendo para mayor claridad una tabla que contienen el texto de la Normativa vigente y el que la presente Modificación Puntual propone modificar. Del mismo modo en el anejo nº 1 de este documento se incluyen las tablas que incorporan las tablas de las situaciones detectadas en el estado actual (incluidas en apartado 8 de la presente Modificación Puntual), y en el anejo nº 2 las equivalentes como resultado de aplicación de las propuestas que formula la presente Modificación Puntual (incluidas en apartado 9 de la presente Modificación Puntual), y cuya utilización facilitará su mejor aplicación.
- Por el objeto de la actuación ya descrito, y tal y como se ha justificado en el apartado 11 de este documento, se considera que la Modificación Puntual nº 7 no posee influencias ni en el modelo territorial definido en el vigente



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

P.G.O.U. de Salamanca ni en la ordenación general vigente, al tratarse de aclaraciones sobre la normativa urbanística sobre aspectos tan concretos como las tipologías edificatorias, y la posibilidad/prohibición de realización de construcciones por encima de la altura de la cornisa.

#### **17. CUMPLIMIENTO DEL ART. 172 DEL RUCYL.**

La actuación que propone la presente Modificación Puntual nº 7, al tratarse de aclaraciones sobre la normativa urbanística sobre tipologías edificatorias residenciales y construcciones por encima de la altura de cornisa, no producen alteración alguna sobre los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, por lo que no es de aplicación lo dispuesto en el art. 172 del RUCyL.

#### **18. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCYL.**

Por el objeto de la presente Modificación Puntual, resulta evidente que no se plantea ninguna propuesta que aumente el volumen edificable, el número de viviendas previstas, o relicen cambios en el uso del suelo, por lo que no será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del RUCyL.

Salamanca, 1 de Abril de 2014.

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.

Fdo.: Beatriz Diosdado Calvo.

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

Fdo.: Andrés García Alcalde.

Fdo.: José Angel Perfontan Guerrero.

EL ARQUITECTO TÉCNICO  
DEL P.M.V.U..

Fdo.: Mercedes Guerra Prado.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

### **ANEJOS.**

- ANEJO N° 1: Tablas estado actual.
- ANEJO N° 2: Tablas propuesta de modificación.

**Observación:** Estas tablas poseen un carácter informativo sobre la aplicación de los criterios y propuestas de esta Modificación Puntual y 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, y 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

## ANEJO N° 1 - TABLAS ESTADO ACTUAL.

- Anejo 1.1.** Denominaciones tipológicas actuales.
- Anejo 1.2.** Ordenanzas Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca vigente.
- Anejo 1.3.** Planeamiento Asumido – PA.
- Anejo 1.4.** Suelo Urbano No Consolidado - SUNC.
- Anejo 1.5.** Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado.

**Observación:** Estas tablas poseen un carácter informativo sobre la aplicación de los criterios y propuestas de esta Modificación Puntual y 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, y 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

SECTOR	TIPOLOGIA EXISTENTE
PA-1	
PA-7	
PA-10	
PA-11	
PA-15	Edificación con definición de alineación interior
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	
SUNC-13	
SUNC-46	
SUNC-52	
EL PILAR	Manzana con patio
LAS CABEZAS	
CRUZ VERDE	
LAS GALANAS	
MARIN I	
MIRALRIO	
YUGADAS	RC - Edificación en vivienda COLECTIVA - MANZANA CON PATIO
PA-1	
PA-2	
PA-15	Edificación aislada en bloque abierto
PA-20	
PA-35	
PA-21	
PA-22	Edificación en Bloque Abierto
PA-23	
PA-25	
SUNC-1	
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	Bloque Abierto
SUNC-39	
SUNC-41	
SUNC-45	
SUNC-51	
SUNC-52	
EL PILAR	
LAS CABEZAS	
PENISCAS 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
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	Edificación agrupada en hilera
SUNC-17	
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	Vivienda Unifamiliar adosada y pareada
SUNC-2	
SUNC-11	
VALLE DE SAN MARTIN	Vivienda unifamiliar adosada
VALLE DE SAN MARTIN	Vivienda unifamiliar aislada
SUNC-7	LIBRE
SUNC-10	
SUNC-14	
SUNC-23	
SUNC-40	
SUNC-47	
SUNC-48	
SUNC-49	
BOTIJAS	LIBRE
VALHONDO	
LA MORAL	
TEJAR VIEJO	
LAS PENISCAS II	
LOS PISONES	
LOS CLAUDIOS	

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 ≤ 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, colindancia con edificios catalogados, etc.) exigir una reducción de la altura máxima. SE PERMITE BAJO CUBIERTA PARA INSTALACIONES, TRASTEROS INDIVIDUALES Y USO PRINCIPAL S/ ART. 8.8.17	??????	??????
7ª	Edificación de Casco Histórico	8.8.8 8.8.11 8.8.17		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 (manzana compacta intensiva, extensiva, bloque abierto, etc...) y ajustarse a sus determinaciones, con la particularidad de que la edificabilidad por parcela meta 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.	S/ FICHA	S/ FICHA

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 ático en la alineación sur que constituirá la cuarta planta hacia la alineación norte. Altura max: 13,50m - Manzana 5: 3 plantas y ático en la alineación sur 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 + ático o bajo cubierta. Altura max: 13,50m - Manzana 9: 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 ático con retranqueo a vía pública. En el resto se permite construir la última planta en tipología de ático, para lo cual se producirá el retranqueo 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
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)	3 plantas y ático retranqueado. 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 cumbrera no será superior a 4m. Pte max: 58% (30º). Altura max: 10,50m
PA-6	PERI Acción 19. Avenida de Alfonso IX	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)	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-7	PERI Acción 20. Avenida de París	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 París: 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 altimétricas aprobada 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-Chamberí	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	Manzana RM-1: 4 plantas obligatorio Manzana RM-2: 4 plantas <b>Ático prohibido. Se permite bajo cubierta</b> Altura max: 13,50m
PA-12	MODIFICACIÓN PERI Acción 55. Chamberí	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-5. 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 cumbrera 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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.</b> 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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.</b> Altura máxima: 19,50m
PA-18	Plan Parcial Sector 35C. Alambra-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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.</b>
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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.</b> 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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.</b>
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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.</b> 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada: 3 plantas. Altura max: 10,50m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.</b>
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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.</b> 2) Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada: - a) A C/ Juan Bautista y Juan de Herrera: 2 plantas. Altura max: 7,50m. <b>Se admite planta bajo cubierta.</b> - b) A C/ Alcalde Navarro González y Alcalde Gutiérrez González: 3 plantas. Altura max: 10,50m.
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 bajo cubierta. 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 bajo cubierta. 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 40º 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. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.</b> 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 máx 58% correspondiente a 30º sexagesimales. Altura max: 7,50m. En las parcelas de gran pendiente, nunca se producirán alturas de fachadas interiores superiores a 9m por efecto de la diferencia de cota altimétrica entre las rasantes de la calle y los espacios libres interiores. 3 plantas. Altura max: 9 m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.</b>
PA-26	Plan Parcial Sector 71B	Edificación vivienda unifamiliar en hilera	3 plantas. Altura max: 9 m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático.</b>
PA-27	Plan Parcial Sector 77	Plan Parcial	No se especifican en la ficha. Remisión al Plan Parcial
PA-28	Plan Especial de Protección del Barrio de la Vega	Edificación vivienda unifamiliar en hilera	1 y 2 plantas, según el tipo de parcela. <b>Se admiten altillos en parcelas tipo 3</b> (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-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)	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-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, 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.
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 PG que recoge el ED. I planta: 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 planta: 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 Anejo 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 Guridi: 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

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 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 bajo cubierta</b>
SUNC-5	Transferencias del Regato de Buenavista	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas <b>sin ático ni 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 bajo cubierta</b>
SUNC-7	Av de Jesús Arambarri	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 Crta/ Aldealengua	Vivienda Unifamiliar aislada, pareada y adosada	2 plantas y 7,50m
SUNC-10	C/ Colombia y Av/ Jesús Arambarri	Libre	5 plantas y 16,75m
SUNC-11	Transferencias zona Tejisa	Vivienda Unifamiliar pareada y adosada	2 plantas y 7,50m, <b>sin ático ni 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 bajo cubierta</b> b. 3 plantas y 10,50m para bloque abierto, <b>sin ático ni bajo cubierta</b>
SUNC-13	Mirat - 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 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 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 bajo cubierta (S/ pgou; s/ 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 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/ Muñozela	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m <b>sin ático ni bajo cubierta</b>
SUNC-30	Subestación Eléctrica "Garrido Norte"		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 (ref Ord 2ª Manzana Compacta Intensiva) b. Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m
SUNC-34	Ctra de Aldealengua - Instituto García Bernalt	Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m. <b>Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático</b>
SUNC-35	Ctra de Aldealengua - 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 Anejo de Sectores de SUNC (modificación nº-12 del PGOU de 1984)</b>
SUNC-37	Av Federico Anaya - Antiguo Cuartel "Julián Sánchez-el Charro"	a. Terciario 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 Músico 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	Polígono "El Tormes"	Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m. <b>Se prohíbe ático o planta bajo cubierta</b>
SUNC-42	Calle Méndez Nuñez 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 Teresita del Niño Jesús 86	Manzana compacta extensiva (Estudio de Detalle)	3 plantas y 10,50m. <b>Se prohíbe ático y planta bajo cubierta (en PGOU, en E. DETALLE no dice nada)</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 Babia	Libre	3 plantas y 10,50m <b>sin ático ni planta bajo cubierta</b>
SUNC-50	Montessori	TERCIARIO (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>

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

## ANEJO Nº 2 - TABLAS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN.

- Anejo 2.1.** Propuesta de equivalencias de denominaciones tipológicas.
- Anejo 2.2.** Propuesta Ordenanzas.
- Anejo 2.3.** Planeamiento Asumido – PA.
- Anejo 2.4.** Suelo Urbano No Consolidado - SUNC.
- Anejo 2.5.** Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado.

**Observación:** Estas tablas poseen un carácter informativo sobre la aplicación de los criterios y propuestas de esta Modificación Puntual y 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, y 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

SECTOR	TIPOLOGIA EXISTENTE	REFERENCIA A TIPOLOGIA 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-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	Ord. 4ª Edificación 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		
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		
PENISCAS I		
CRUZ VERDE		
VALLE DE SAN MARTIN		
LAS GALANAS		
MARIN II		
MARIN I		
MIRALRIO		
SUNC-26	Bloque aislado	
SUNC-27	Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar Rb	
PA-36	Colectiva libre	
TEJAR DE AULINO	Colectiva libre	
YUGADAS	RC - Edificación en vivienda COLECTIVA - BLOQUE ABIERTO	
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	Colectiva protegida	
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	Edificación en manzana compacta o entre medianeras	
PA-36	Manzana Compacta Intensiva de Vivienda Multifamiliar Rm	
SUNC-37	Manzana Compacta Intensiva	
PA-2	Edificación de vivienda agrupada en hilera	Ord. 5ª. Grado 1º. Edificación en Vivienda Unifamiliar en Hilera.
PA-14		
PA-20	Edificación agrupada en hilera	
PA-24		
SUNC-17	Edificación de vivienda unifamiliar en hilera	
PA-26		
PA-28	Agrupaciones de vivienda unifamiliar	
PA-36		
PA-18	Edificación de vivienda unifamiliar	Ord. 5ª. Edificación en Vivienda Unifamiliar (no determina Grado)
PA-23		
SUNC-7		
SUNC-12		
SUNC-18		
SUNC-23		
SUNC-24		
SUNC-46		
EL PILAR		
LAS CABEZAS		
PENISCAS I		
CRUZ VERDE		
LAS GALANAS		
PA-21	Edificación de vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.	Ord. 5ª. Edificación en Vivienda Unifamiliar. Grados 1º, 2º y 3º.
PA-22		
PA-25		
SUNC-27	Vivienda unifamiliar en todos sus grados	
YUGADAS		
TEJAR DE AULINO	Vivienda Unifamiliar aislada, pareada o adosada	
SUNC-9		
SUNC-15	Vivienda Unifamiliar adosada y pareada	
SUNC-1		
SUNC-2		
SUNC-11	Vivienda unifamiliar adosada	
VALLE DE SAN MARTIN		
VALLE DE SAN MARTIN	Vivienda unifamiliar aislada	
SUNC-7	LIBRE	A determinar en Estudio de Detalle o Plan Parcial
SUNC-10		
SUNC-14		
SUNC-23		
SUNC-40		
SUNC-47		
SUNC-48		
SUNC-49		
BOTIJAS		
VALHONDO		
LA MORAL		
TEJAR VIEJO		
LAS PENISCAS II		
LOS PISONES		
LOS CLAUDIOS		

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	NO
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 ≤ 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, colindancia con edificios catalogados, etc.) exigir una reducción de la altura máxima. SE PERMITE BAJOCUBIERTA PARA INSTALACIONES, TRASTEROS INDIVIDUALES Y USO PRINCIPAL S/ ART. 8.8.17	SI	NO
7ª	Edificación de Casco Histórico	8.8.8 8.8.11 8.8.17		1. S/FICHA. 2. NO	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 1º y 3º: NO
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 (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.	S/ FICHA	S/ FICHA

PLANEAMIENTO ASUMIDO						
PA	Descripción	Tipología	Nº de plantas máximo	ATICO	BAJO CUBIERTA	NIVEL DE CONSOLIDACIÓN
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 ático en la alineación sur que constituirá la cuarta planta hacia la alineación norte. Altura max: 13,50m - Manzana 5: 3 plantas y ático en la alineación sur 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 + ático o bajo cubierta. Altura max: 13,50m - Manzana 9: 4 plantas. <b>Ático prohibido.</b> Altura max: 13,50m	1) NO 2) SI EN UNA FACHADA 3) Manzana 2: SI; Manzana 9: NO	1) SI 2) NO (*) 3) Manzana 2: SI; Manzana 9: SI (*)	Faltan las manzanas 3 y 9
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 ático con retranqueo a vía pública. En el resto se permite construir la última planta en tipología de ático, para lo cual se producirá el retranqueo 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	1) SI condiciones. 2) NO	1) NO (*) 2) NO	Solo está construida la Parcela A1
PA-3	PERI Acción 9. Área Norte del Barrio Blanco	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta extensiva)	3 plantas y ático retranqueado. 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 cumbrera no será superior a 4m. Pte max: 58% (30º). Altura max: 10,50m	SI	NO. Solo sobrados o desvanes	Falta todo
PA-6	PERI Acción 19. Avenida de Alfonso IX	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref patios manzana compacta intensiva)	Av Alfonso IX: 6 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de ático. Altura max: 19,75m Calle Avila 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	SI	SI	Falta todo
PA-7	PERI Acción 20. Avenida de París	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	Calle Magallanes: 5 plantas. Se permite planta bajo cubierta o de ático. Altura máx: 16,50m Av. de París: 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.	SI	SI	Falta todo
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	SI	SI	Consolidado
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 altimétricas aprobada por Resolución de Alcaldía, 30 enero 2002 Altura max: 16,50m	SI	SI	Falta manzana D
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	NO	NO	Falta todo
PA-11	PERI Acciones 52 y 53. Laboratorios Coca-Chamberí	Edificación con alineación interior (patios ref a manzana con patio)	Manzana RM-1: 4 plantas obligatorio Manzana RM-2: 4 plantas <b>Ático prohibido. Se permite bajo cubierta.</b> Altura max: 13,50m	NO	SI	Faltan Parcelas Rm2.a y P4
PA-12	MODIFICACIÓN PERI Acción 65. Chamberí	Manzana compacta s/ PERI	s/ PERI	SI	NO	Solo está construida la UA3
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-5. 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).	1) SI 2) NO	1) SI (*) 2) SI	Falta todo
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.	NO (*)	NO (*)	Consolidado
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 petos, 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 cumbrera 4m. - Pendiente única.	NO	SI	Solo están construidas tres parcelas
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>	1) NO 2) SI	1) NO 2) SI (*)	Falta parcela 2)
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	NO	NO	Falta una parcela
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>	1) SI (*) 2) NO	1) NO 2) NO	Solo están construida una manzana
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.	NO	NO	Consolidado
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.	1) NO 2) NO (*) 3) NO	1) NO 2) NO (*) 3) NO	Falta las parcelas P11-4 y P14-3
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.	1) NO 2) NO	1) NO 2) NO	Faltan la mayoría de las parcelas
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: 6 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 Bautista 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.	1) NO 2) 2 PLANTAS NO (*) 2.b) 3 PLANTAS NO (*)	1) NO 2) 2 PLANTAS SI 2.b) 3 PLANTAS NO (*)	Faltan las parcelas M-10, M-12, P-22.4 y P-22.7
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 bajo cubierta. 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 bajo cubierta. 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 40º 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	1) NO (*) 2) NO (*)	1) SI 2) SI	Faltan las Manzanas 27, 35 y 36
PA-24	Plan Parcial Sector 62A	Edificación agrupada en hilera	3 plantas. Altura max: 10m	NO (*)	NO (*)	Falta una parcela
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 máx 58% correspondiente a 30º sexagesimales. Altura max: 7,50m. En las parcelas de gran pendiente, nunca se producirán alturas de fachadas interiores superiores a 9m por efecto de la diferencia de cota altimétrica entre las rasantes de la calle y los espacios libres interiores.	1) NO 2) NO (*)	1) NO 2) SI (sobrados o desvanes)	Faltan las Manzanas Ru A-1 9V, Ru B-1 66V, Ru B-2 56V, Rm B-10 112V y Rm B-5 72V (estas modif PGOU nº 2.3)
PA-26	Plan Parcial Sector 71B	Edificación vivienda unifamiliar en hilera	3 plantas. Altura max: 9 m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático. No se especifican en la ficha. Remisión al Plan Parcial	NO	NO	Faltan dos parcelas
PA-27	Plan Parcial Sector 77	Plan Parcial		NO	NO	Falta todo
PA-28	Plan Especial de Protección del Barrio de la Vega	Edificación vivienda unifamiliar en hilera	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	s/ esquema	s/ esquema	Consolidado
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)	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.	NO (*)	SI	Consolidado
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, 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.	NO (*)	SI	Faltan parcelas
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)	I planta: 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 planta: 3,20m Para II plantas: 6,25m Para III plantas: 9,30m Si existe semisótano se podrán incrementar las alturas máximas en 1,20m	s/ esquema	s/ esquema	Faltan cuatro parcelas
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	Estudio de Detalle 2011	Estudio de Detalle 2011	Consolidado
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 Allú: 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 Guridi: 4 plantas. Altura max: 3m por planta	SI (*)	NO (*)	Falta todo
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	1) NO 2) NO 3) NO	1) NO 2) NO 3) SI (sobrados o desvanes)	Falta todo
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	SI (*)	SI (*)	Falta todo

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
SUNC	Descripción	Tipología	Nº de plantas máximo	ATICO	BAJO CUBIERTA	NIVEL DE CONSOLIDACIÓN
SUNC-1	Calle de Zamora	a. Vivienda Unifamiliar adosada y pareada. b. Vivienda Unifamiliar adosada y pareada.	a. 3 plantas y 10,50m para vivienda unifamiliar b. 4 plantas y 13,75m para bloque abierto	1. NO (*) 2. SI (*) a. NO b. NO	1. NO (*) 2. NO (*) a. NO b. NO	Falla todo Faltan dos parcelas Falla todo
SUNC-2	Av. de San Agustín	Bloque Abierto	4 plantas y 10,50m, sin ático ni planta bajo cubierta	SI	SI	Falla todo
SUNC-3	Prologación de Av. Federico Anaya	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 13,75m más ático o bajo cubierta	NO	NO	Falla casi todo
SUNC-4	Transferencias del Barrio de Pizarrales	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, sin ático ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falla todo
SUNC-5	Transferencias del Regato de Buenavista	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, sin ático ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falla casi todo
SUNC-6	Transferencias del Barrio de Puente Ladillo	Edificación en manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m, sin ático ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falla casi todo
SUNC-7	Av. de Jesús Arambarri	a. Libre. b. Vivienda Unifamiliar (25%).	a. 4 plantas y 13,75m. b. 3 plantas y 10,50m para vivienda unifamiliar	a. SI/Estudio de Detalle b. NO (*)	a. SI/Estudio de Detalle b. NO (*)	Falla todo
SUNC-8	C/ Francisco Gili	Manzana con patio	4 plantas y 13,75m	SI (posibilidad variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*)	NO (posibilidad variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*)	Falla todo
SUNC-9	C/ Colombia y Ctra/ Aldeanueva	Vivienda Unifamiliar pareada y adosada	2 plantas y 7,50m	NO (*)	NO (*)	Falla todo
SUNC-10	C/ Colombia y Av/ Jesús Arambarri	Vivienda Unifamiliar pareada y adosada	5 plantas y 16,75m	NO (*)	NO (*)	Falla todo
SUNC-11	Transferencias zona Tejisa	Vivienda Unifamiliar.	2 plantas y 7,50m para vivienda unifamiliar, sin ático ni planta bajo cubierta	s/ Estudio de Detalle	s/ Estudio de Detalle	Falla una parcela
SUNC-12	2ª Ronda de Circunvalación	b. Bloque Abierto.	a. 2 plantas y 7,50m para vivienda unifamiliar, sin ático ni planta bajo cubierta b. 3 plantas y 10,50m para bloque abierto, sin ático ni planta bajo cubierta	a. NO b. NO	a. NO b. NO	Falla todo
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	a. SI b. SI (*) c. SI	a. SI (art. 3.5.1.4.c) normas Orde detallada Anejo SUNC) b. NO (*) c. SI (Ord PGOU y art. 3.5.2.4.c) normas Orde detallada Anejo SUNC)	Falla todo
SUNC-14	Calzada de Medina - Los Rubiercos	Libre	5 plantas y 16,75m sin ático ni bajo cubierta	NO	NO	Falla casi todo
SUNC-15	Cordel de Merillas	a. Vivienda Unifamiliar aislada, adosada y pareada. b. Bloque Abierto.	3 plantas y 10,50m	a. NO (*) b. SI (*)	a. NO (*) b. NO (*)	Falla todo
SUNC-16	Av. de los Reyes de España	a. Bloque Abierto b. Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m	a. SI (*) b. SI (*)	a. NO (*) b. SI (*)	Falla todo
SUNC-17	Carretera de Vecinos	Vivienda Unifamiliar	3 plantas y 10,50m más bajo cubierta o ático (pgou) 2 PLANTAS Y 7,50 M SIN ÁTICO NI BC (E Detalle)	NO	NO	Falla todo
SUNC-18	C/ Mesonero Romanos	ZONA A: Bloque Abierto o Vivienda Unifamiliar ZONA B: Vivienda Unifamiliar	3 plantas y 10,50m, sin ático ni bajo cubierta	A: NO B: NO	A: NO B: NO	Falla todo
SUNC-19	C/ César Real de la Riva	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m	SI (*)	SI (*)	Falla todo
SUNC-20	Transferencias del Barrio de los Alambres	Manzana compacta EXTENSIVA	3 - 4 plantas (Estudio Detalle)	NO	NO	Falla todo
SUNC-21	Av/ de Lasalle 162-176	Multifamiliar de vivienda en bloque (Est. Detalle)	3 - 4 plantas (Estudio Detalle)	NO	NO	Falla todo
SUNC-22	Av/ de Lasalle - La Garrocha	a. Libre b. Vivienda Unifamiliar (20% mínimo)	3 plantas y 10,50m	a. SI/Estudio de Detalle b. NO (*)	a. SI/Estudio de Detalle b. NO (*)	Falla todo
SUNC-23	Comandante Jerez - Industria Quilama	a. Vivienda Unifamiliar. b. Bloque Abierto.	a. 2 plantas y 7,50m más bajo cubierta o ático para vivienda unifamiliar b. 3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta	a. SI b. NO	a. SI b. NO	Falla todo
SUNC-24	Ampliación fíca Zona Aires	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m	SI (*)	NO (*)	Falla todo
SUNC-25	Vislahermosa I - Zona Este	a. Vivienda Unifamiliar en todos grados. b. Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m más ático o aprovechamiento bajo cubierta	a. SI b. SI	a. SI b. SI	Falla todo
SUNC-26	Vislahermosa II - Zona Oeste	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m más ático o aprovechamiento bajo cubierta	SI	NO	Falla todo
SUNC-27	Subestación Eléctrica "Garido Norte"	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta	NO	NO	No procede
SUNC-28	C/ Murviedra	Bloque Abierto	6 plantas y 16,75m. Se permite ático o planta bajo cubierta	SI	SI	No procede
SUNC-29	Subestación Eléctrica "Av. Champagnat"	Bloque Abierto	4 plantas y 13,75m. Se permite ático o planta bajo cubierta	SI	SI	Falla todo
SUNC-30	Ps del Lunas 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	SI (posibilidad variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*)	NO (posibilidad variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*)	Falla todo
SUNC-31	Ps de Carnellas - Hospital de la Sina Trinidad	a. Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías (ref. Ord 2ª Manzana Compacta Intensiva) b. Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m	a. SI (*) b. SI (*)	a. SI (*) b. NO (*)	Faltan dos parcelas
SUNC-32	Ctra de Aldeanueva - Instituto García Bernal	Bloque Abierto	5 plantas y 16,75m. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático	NO	NO	Falla todo
SUNC-33	Ctra de Aldeanueva - Campo Tulcoi "Monterrey"	a. Bloque Abierto b. Edificación en manzana compacta o entre medianerías.	5 plantas y 16,75m. Ático permitido. Se prohíbe planta bajo cubierta	a. SI b. SI	a. NO b. NO	Falla todo
SUNC-34	Calzada de Medina - Mercasalarra	a. Termino b. Manzana compacta intensiva	No se especifican en la ficha. Remisión al Anejo de Sectores de SUNC (modificación nº 42 del PGOU de 1984)	b. SI (*)	b. SI (*)	No procede
SUNC-35	Av. Federico Anaya - Antiguo Cuartel "Julian Sanchez al Cherno"	Edificación en manzana cerrada o entre medianerías	b. Hasta 7 plantas y 22,75m	NO	NO	Falla una parcela
SUNC-36	Piazza del Zoco	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m. Sin ático ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falla todo
SUNC-37	Calle del Museo Antonio José	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m. Sin ático ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falla todo
SUNC-38	Hospital Psiquiátrico - Diputación Provincial	Libre	5 plantas y 16,75m. Se prohíbe ático o planta bajo cubierta	NO	NO	Falla todo
SUNC-39	Poligono "El Tomes"	Manzana compacta o entre medianerías	3 plantas y 10,50m. Se prohíbe ático y planta bajo cubierta (en PGOU, en E. DETALLE no dice nada)	NO	NO	Falla todo
SUNC-40	Calle Santa Teresita del Niño Jesús 86	Manzana compacta extensiva (Estudio de Detalle)	3 plantas y 10,50m. Se prohíbe ático y planta bajo cubierta	NO	NO	Falla todo
SUNC-41	Parque de las Jesuitas - Calle Vergara	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falla todo
SUNC-42	Caminio de Cabreros	a. Vivienda Unifamiliar b. Manzana con patio	a. 3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta b. 3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta	a. NO b. NO	a. NO b. NO	Falla todo
SUNC-43	Calle de los Francos	Libre	3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falla todo
SUNC-44	Calle de los Portugaleses	Libre	3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falla todo
SUNC-45	Calle Babia	Libre	3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falla casi todo
SUNC-46	Montessori	TERCIARIO (edif. Libre)	4 plantas y 13,50m se prohíbe ático y planta bajo cubierta	NO	NO	Falla casi todo
SUNC-47	Colegio de los Hermanos de San Juan de Dios	Bloque Abierto	3 plantas y 10,50m sin ático ni planta bajo cubierta	NO	NO	Falla todo
SUNC-48	SENDERO DE LAS CREGAS (MODIF Nº 4 PGOU)	a. Bloque Abierto b. Manzana con patio	a. 6 plantas y 16,75m. Se prohíbe ático o planta bajo cubierta b. 5 plantas y 16,75m. Se prohíbe ático o bajo cubierta	a. NO b. NO	a. NO b. NO	Falla todo

**NOTAS:**

SUNC 16 Y 24: Plan Especial Río Tomes  
SU NCS0 Y 28 SUSTITUIDO POR SU NCS2 MODIF Nº 4  
PGOU  
PENDIENTE REDACCIÓN ESTUDIO DE DETALLE

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	ATICO 1) SI 2) ??? 3) NO BAJO CUBIERTA 1) NO (*) 2) ??? 3) NO
LAS CABEZAS	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m	ATICO 1) SI 2) SI (posibilidad variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*) 3) NO BAJO CUBIERTA 1) NO (*) 2) NO (posibilidad variante en Estudio Detalle o Plan Parcial) (*) 3) NO
LAS PEÑISCAS I	1) Bloque Abierto 2) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m	ATICO 1) NO 2) NO (*) BAJO CUBIERTA 1) NO 2) NO (*)
CRUZ VERDE	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	8 plantas y 25,50m	ATICO 1) NO 2) NO 3) NO BAJO CUBIERTA 1) NO 2) NO 3) NO
VALLE SAN MARTÍN (en redacción)	1) Unifamiliar Aislada 2) Unifamiliar Adosada 3) Bloque Abierto	8 plantas y 25,50m	ATICO 1) SI 2) NO (*) 3) SI BAJO CUBIERTA 1) NO 2) NO (*) 3) SI
LAS GALANAS	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio 3) Unifamiliar	6 plantas y 19,50m	ATICO 1) NO 2) NO 3) NO BAJO CUBIERTA 1) NO 2) NO 3) NO
BOTIJAS	Tipología libre	6 plantas y 19,50m	A decidir en Plan Parcial
VALHONDO	Tipología libre	6 plantas y 19,50m	A decidir en Plan Parcial
LA MORAL	Tipología libre	6 plantas y 19,50m	A decidir en Plan Parcial
MARÍN II	Bloque Abierto	4 plantas y 13,50m En usos terciarios: 16,00m	NO
MARÍN I	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio	4 plantas y 13,50m	1) NO 2) NO
MIRALRÍO	1) Bloque Abierto 2) Manzana con patio	4 plantas y 13,50m	1) NO 2) NO
TEJAR VIEJO	Tipología libre	3 plantas y 10,50m más bajo cubierta con las condiciones del Art.8.3.7	A decidir en Plan Parcial
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.	1) NO (*) 2) NO 3) NO
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) Permite BC y prohíbe ático. 3) Permite BC y prohíbe ático.	Según PGOU NO. 1) NO (*) 2) NO 3) NO Según PGOU SI. 1) NO (*) 2) SI 3) SI
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO			
SECTOR	TIPOLOGIA	Nº de plantas máximo	ATICO BAJO CUBIERTA
LAS PEÑISCAS II	Libre	3 plantas y 10,50m	A decidir en Plan Parcial
LOS PISONES	Libre	3 plantas y 10,50m	A decidir en Plan Parcial
LOS CLAUDIOS	Libre	5 plantas y 16,50m más bajo cubierta o ático	SI

Plan Parcial sin redacción.