



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### A. DISPOSICIONES Y ACTOS

#### AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

*ACUERDO de 2 de julio de 2021, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente la modificación n.º 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, creación del capítulo para la regulación de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de edificios. Expte.: 2/2020/MDPG.*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, con fecha 2/07/2021, adopta los siguientes acuerdos en relación con el expediente de aprobación definitiva de la modificación n.º 16 del PGOU de Salamanca, creación del capítulo para la regulación de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de edificios:

*Uno.*– Estimar las alegaciones presentadas COAAT en los términos indicados en el fundamento de derecho segundo, modificando el Art. 8.24.3.1.a) y el 8.24.6.3.

*Dos.*– Estimar parcialmente las siguientes alegaciones presentadas en los términos indicados en el fundamento de derecho segundo:

- Grupo Municipal Socialista, en el sentido de crear un artículo para regular el mantenimiento de los jardines verticales (Art. 8.24.9.10), desestimando el resto de las propuestas por estar ya admitidas y contempladas, en la normativa del PGOU vigente, o bien en el articulado de la modificación propuesta.
- La presentada conjuntamente por el AESCON, COAL Y COAAT, incluyendo en el texto que se somete a aprobación definitiva, modificaciones de los artículos 3.1.b), 4, 9.1, 9.2, 9.4.e), 9.4.f) y 10.1, del nuevo Capítulo 8.24, para dotar a la normativa de una mayor flexibilidad para la implantación de soluciones de mejora energética, admitiendo parcialmente la propuesta de espesores en planta baja, pero sin ampliar la excepcionalidad a cualquier uso diferente al residencial.

*Tres.*– Desestimar las alegaciones presentadas por la Asociación de Ciudadanos por la Defensa del Patrimonio en los términos indicados en el fundamento de derecho segundo.

*Cuatro.*– Estimar en los términos del informe técnico la indicación del Acuerdo de la Comisión de Patrimonio Cultural, introduciendo en el artículo 8.24.3 del texto de la MODIFICACIÓN del P.G.O.U., la autorización de la Comisión Territorial de Cultura de Salamanca las intervenciones en todos los edificios BIC.

*Cinco.*– Incluir en los términos del informe técnico los cambios propuestos por el Área de Urbanismo:

- La eliminación de la elaboración del Estudio Previo, afectando a los artículos 4, 7 y 12, del Capítulo 8.24.

- Establecimiento de la unidad mínima de actuación, para evitar intervenciones parciales en el artículo 13.3.
- Modificación del artículo 9.5, para vincularlo a los edificios existentes.
- Eliminación de los artículos 14 y 15 por estar su contenido incluido en el CTE y el RUCyL.
- Eliminación en el artículo 13, de la descripción de la documentación técnica necesaria, por estar su contenido contemplado en los trámites y gestiones del Portal del Ayuntamiento de Salamanca.

*Seis.*– Aprobar definitivamente el documento de fecha mayo 2021 de Modificación del PGOU n.º 16, creación del capítulo para la regulación de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios.

*Siete.*– Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad acompañando un ejemplar del instrumento aprobado.

*Ocho.*– Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.C. y L. y página web del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

Lo que se hace público para general conocimiento conforme a lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado mediante Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (sede de Valladolid) en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del acto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Salamanca, 29 de octubre de 2021.

*El Concejal*  
*Delegado de Fomento,*  
Fdo.: JOSÉ FERNANDO CARABIAS ACOSTA

**ANEXO**

De conformidad con el artículo 175.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado mediante Decreto 22/2004, de 29 de enero, se publica como anexo al acuerdo de aprobación el texto aprobado:

**MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SALAMANCA.**  
Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Revisión Adaptación 2004). **CREACIÓN DE NUEVO CAPITULO (8.24) DE REGULACION DE LAS ACTUACIONES DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.**  
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA REDACTOR: ÁREA DE LICENCIAS Y PLANEAMIENTO. APROBACIÓN DEFINITIVA

**INDICE**

MEMORIA INFORMATIVA.....	3
TÍTULO I. ANTECEDENTES Y SITUACION ACTUAL .....	3
1. LEGISLACION APLICABLE .....	4
MEMORIA VINCULANTE .....	5
TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....	5
1. OBJETIVO Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACION .....	5
2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION Y ACREDITACION DEL INTERES PÚBLICO .....	6
3. PROPUESTA DE LA MODIFICACION .....	7
TÍTULO II. ANALISIS E INFLUENCIA DE LA MODIFICACION EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACION GENERAL .....	16
TÍTULO III. IMPLICACION DE LA MODIFICACION EN LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DE EQUIPAMIENTO... ..	17
TÍTULO IV. IMPLICACION DE LA MODIFICACION EN EL AUMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE Y DENSIDAD DE POBLACION .....	17
TÍTULO V. TRÁMITE AMBIENTAL .....	17
TÍTULO VI. NORMATIVA EN MATERIAL DE PROTECCION CIVIL .....	17
TÍTULO VII. NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDOS .....	18
TÍTULO VIII. TRAMITACION .....	18

**MEMORIA INFORMATIVA.****TITULO I. ANTECEDENTES Y SITUACION ACTUAL.**

Por encargo de la Corporación del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, se redacta la presente propuesta de modificación del PGOU de Salamanca, para poder realizar actuaciones encaminadas a la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios.

Es notorio que el parque inmobiliario del municipio en materia de rendimiento energético de los edificios se encuentra muy distante de las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética de los edificios. El municipio de Salamanca cuenta con un total de 11.048 edificios destinados a un total 98.949 viviendas. Buena parte de estos edificios, en torno al 49,7%, fueron construidos con anterioridad a la primera normativa que introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética: la norma básica de la edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios, hoy en día claramente insuficiente. Bajo esta Norma básica se han edificado el 42,5% de los edificios residenciales. A partir de la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE 28 de marzo de 2006), es cuando se toma en consideración el "ahorro de energía" de los edificios de nueva construcción y de rehabilitación integral mediante el Documento Básico HE: Ahorro de energía, pero la incidencia en el conjunto de los edificios es escasa, en torno al 7,8%.

Para llevar a cabo con garantías las intervenciones en edificios existentes destinadas, entre otras, a la mejora de la eficiencia energética de los edificios, el legislador estatal en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el contexto de la Unión Europea y sus objetivos en materia energética y de lucha contra el cambio climático, ha establecido un marco normativo por el que regula las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas a través del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU). Por otra parte, la Comunidad Autónoma de Castilla y León ha incorporado a la normativa urbanística los preceptos en materia de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, tanto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), como en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Por todo ello, y para facilitar la aplicación de las disposiciones vigentes en materia de rehabilitación en los edificios para actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de los mismos, se considera oportuno incorporar a la normativa municipal, Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, la presente Modificación reguladora de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios que han de regir en las actuaciones de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética de los edificios que se desarrollen al amparo de las disposiciones indicadas cuando la intervención tiene lugar en edificios independientes y sin relación entre ellos (actuación aislada).

**1. LEGISLACION APLICABLE.**

La legislación urbanística aplicable es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL y el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004.

El instrumento de planeamiento general de aplicación en el ámbito del municipio de Salamanca es el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, cuya revisión vigencia fue aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha 22 de enero de 2007 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca de fecha 30 de enero y 16 de marzo de 2007.

En el artículo 58 de la LUCyL se establece que se entenderá por modificación aquellos cambios en los instrumentos del planeamiento general, si no implican su revisión, incluyendo las

determinaciones y documentos necesarios para su finalidad específica y al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.

Por su parte, en el artículo 169 del RUCyL se establecen las condiciones y documentos que deberán incluirse en las modificaciones del planeamiento, y especialmente, la limitación de las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en él para el instrumento modificado, y contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en la determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, haciendo referencia a los siguientes aspectos:

- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- La identidad y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Así mismo, la documentación que se presente deberá observar lo dispuesto en la ORDEN FOM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanísticos, en especial en los artículos 6, 7 y 8.

#### **MEMORIA VINCULANTE.**

#### **TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

Para fomentar las intervenciones en edificios existentes destinadas, entre otras, a la mejora de la eficiencia energética de los edificios, el legislador estatal en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el contexto de la Unión Europea y sus objetivos en materia energética y de lucha contra el cambio climático, ha establecido un marco normativo por el que regula las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas a través del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU). Por otra parte, la Comunidad Autónoma de Castilla y León ha incorporado a la normativa urbanística los preceptos en materia de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, tanto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), como en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Tanto la LUCyL como RUCyL determinan que: El planeamiento urbanístico facilitara las actuaciones de mejora de la energética.

En aplicación de dicha iniciativa y dado que el PGOU de Salamanca no contempla este tipo de actuaciones, se ha plantea la conveniencia y oportunidad de plantear la presente modificación del PGOU, al objeto de establecer cauces que garanticen urbanísticamente la realización este tipo de actuaciones.

#### **1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACION.**

En aplicación de dicha iniciativa concreto, el artículo 36 ter. de la LUCyL Se establece: “El planeamiento urbanístico facilitara las actuaciones de mejora de la energética”, en concreto en el apartado b) se determina: “En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se fomentaran las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzca la demanda energética, y los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros.

El artículo 444 del RUCyL, establece: Las actuaciones de rehabilitación se planificaran se determina: “En las actuaciones de rehabilitación, se planificaran mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior”.

Con carácter general tanto la Ley como el Reglamento establecen cauces para actuaciones globales, dichos cauces son la realización de un plan especial o mediante el planeamiento general, dado que el planeamiento general vigente, PGOU de Salamanca, no contempla este tipo de actuaciones se hace necesario la modificación propuesta, sobre todo cuando la actuación sea aislada sobre edificios existentes que no tenga relación compositiva y arquitectónica con los colindantes, tendrán consideración de actuación aislada y se desarrollará mediante un proyecto de rehabilitación.

## 2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA ACTUACION Y ACREDITACION DEL INTERES PÚBLICO.

Dado que en la actualidad ni la Ley, ni el Reglamento de Urbanismo, ni el PGOU de Salamanca, establecen cauces para la realización de actuaciones de rehabilitaciones centradas en la eficiencia energética y sostenibilidad de los edificios existentes, salvo las que se planifican mediante un plan especial de reforma interior.

Cuando la actuación se pretende realizar sobre un edificio existente que no tenga relación compositiva y arquitectónica con los colindantes, parece una desmesura, tanto técnica como económica, tener que planificar la actuación mediante un plan de reforma interior.

Motivo por el cual estaría plenamente justificada la conveniencia de la modificación del planeamiento general, de forma que permita que este tipo de actuaciones se resuelvan como actuaciones aisladas y se desarrollen mediante un proyecto de rehabilitación.

La modificación propuesta implicara la posibilidad de mejorar la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental, con garantías en las intervenciones en edificios existentes destinadas, entre otras, a la mejora de la eficiencia energética de los edificios, lo permitirá el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el contexto de la Unión Europea y sus objetivos en materia energética y de lucha contra el cambio climático, ha establecido un marco normativo por el que regula las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas a través del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

Este tipo de actuaciones supone una inmediata mejora ambiental y económica para la ciudad y sus habitantes, ya que implica una disminución en el consumo energías, con el consiguiente ahorro, y una mayor confortabilidad y estabilidad térmica para sus ocupantes, al mejor el aislamiento de los edificios y la implantación de sistemas más eficientes de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas.

Lo cual implica una indudable acreditación del interés público en general, ya que estas mejoras que se realizan en los edificios de forma inicialmente puntual, acaban suponiendo una mejora ambiental para la ciudad, que afecta de forma favorable por añadidura a la provincia, al país y la humanidad en su globalidad. Que mayor acreditación del interés público, que generar y facilitar actuaciones que dentro de su escala contribuyan a la mejora y beneficio climático del planeta y por ende de sus habitantes.

## 3. PROPUESTA DE LA MODIFICACION.

Ante lo expuesto la modificación propone la inclusión en el PGOU, de un Capítulo 8.24, dentro del Título VIII de la Normas Urbanísticas, Capítulo con el objeto de REGULAR las actuaciones de mejora de la eficacia energética y sostenibilidad de los edificios. Documento que pasamos a exponer:

“CAPITULO 8.24. ACTUACIONES DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

ÍNDICE

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.24. 1. Objeto

Artículo 8.24.2. Definiciones

Artículo 8.24.3. Ámbito de aplicación

Artículo 8.24.4. Normativa técnica de aplicación

I. CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 8.24.5. Condiciones específicas en actuaciones para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios

Artículo 8.24.6. Alineación oficial, superficie computable, superficie construida y superficie útil.

Artículo 8.24.7. Envolvente en fachadas exteriores

Artículo 8.24.8. Envolvente en patios de parcela.

Artículo 8.24.9. Medianerías.

III.- TRAMITACIÓN.

Artículo 8.24.10. Licencia urbanística, declaración responsable y documentación a presentar

## I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.24.1. Objeto

La formalización de este Capítulo tiene por objeto regular las actuaciones de implementación de medidas de diseño, ahorro, eficiencia energética y utilización de energías renovables en los edificios, instalaciones y construcciones existentes.

A estas actuaciones les será de aplicación lo dispuesto en éste capítulo con carácter preferente al resto de normativa prevista en el PGOU.

La normativa del presente capítulo podrá aplicarse a todas aquellas solicitudes cuya tramitación se hubiera iniciado con anterioridad a su entrada en vigor, previa petición expresa en tal sentido por parte del/la peticionario/a.

Artículo 8.24.2. Definiciones

A los efectos de lo dispuesto en esta normativa, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este apartado serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes:

Conjunto de edificios: Grupo de edificios a los que se puede hacer extensible soluciones de mejora de eficiencia energética por haber sido objeto de un proyecto unitario o por responder a una misma tipología y tener dimensiones y forma similares.

Delimitación de ámbito: Acto o determinación jurídico-administrativa mediante el cual se identifica el edificio aislado o el conjunto de edificios sobre los que se va a realizar una actuación de rehabilitación. Cuando se refiera a una actuación aislada se identificará con la licencia urbanística si es a iniciativa del propietario. Si la actuación de rehabilitación afecta a una agrupación de parcelas contiguas, tendrá la consideración de unidad de rehabilitación y se gestionará conforme a las reglas para las unidades de normalización establecida en los artículos 218 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Demanda energética: Es la energía necesaria para mantener en el interior del edificio unas condiciones de confort definidas reglamentariamente en función del uso del edificio y de la zona climática en la que se ubique. Se compone de la demanda energética de calefacción y refrigeración, correspondientes a los meses de la temporada de calefacción y refrigeración respectivamente.



Documentación técnica: Es el conjunto de documentos contenido en un proyecto de obra o memoria técnica, en su caso, mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras que tienen por objeto, al menos, garantizar la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios, sin que se reduzcan las condiciones preexistentes de seguridad.

Envolvente del edificio: Elementos constructivos, que separan su interior del entorno exterior cuyos sistemas constructivos, actuales y los que se incorporen, satisfacen los requisitos básicos de la edificación frente a las acciones a las que está sometido, frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad y aislamiento térmico y acústico.

Intervenciones en los edificios existentes: Aquellas que implican: a) Ampliación: Se incrementa la superficie o el volumen construidos. b) Reforma: trabajo u obra distintos del que se efectúe para el exclusivo mantenimiento del edificio. c) Cambio de uso.

Mejora de la eficiencia energética: Aumento de la eficiencia energética como resultado de cambios tecnológicos, de comportamiento y/o económicos.

Mantenimiento: Conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.

Terraza techada. Cuerpo saliente o entrante, tanto los que recaen a la vía pública o espacio público, como al interior de la parcela, abierto al menos por uno de los lados y cubierto en su superficie, cuya construcción esté amparada por licencia urbanística que se obtuvo para la edificación o reforma del mismo.

#### Artículo 8.24.3. Ámbito de aplicación

1. Las condiciones establecidas en el presente Capítulo serán de aplicación cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Edificios existentes en parcelas con calificación de suelo urbano consolidado, no declarados fuera de ordenación, ni disconformes con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca por no encontrarse su fachada en la alineación oficial y construidos con anterioridad a la entrada en vigor del Código Técnico.

La unidad mínima de actuación abarcará un edificio completo entendido este como un cuerpo constructivo único aunque esté formado por distintas comunidades de propietarios.

Podrá intervenir al amparo de la presente normativa en aquellos edificios con existencia de construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, esté prescrita o no, siempre que conjuntamente con las obras, se lleven a cabo las actuaciones que restauren la legalidad urbanística.

b) Finalidad de las actuaciones para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios:

- Las actuaciones conjuntas de mejora de la envolvente térmica del edificio, tales como la instalación de aislamiento térmico, fachadas ventiladas por el exterior del edificio, u otro sistema constructivo de análoga función térmica, impermeabilización y aislamiento térmico de cubiertas, la sustitución de carpinterías y los cerramientos o acristalamientos de las terrazas ya techadas, cuando consigan reducir de forma sustancial la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

- La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir de forma sustancial la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

- La realización de obras de implantación de instalaciones para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes, así como para la instalación de captadores solares u otras fuentes renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir de forma sustancial el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio.



- La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

La reducción, al menos, de un 30 por ciento de la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, puede obtenerse mediante la suma de las actuaciones indicadas en este apartado aún no alcanzando el porcentaje indicado para cada una de las actuaciones.

2. Podrán realizarse conjuntamente con las actuaciones del punto anterior, otras, destinadas a mejorar la eficiencia energética, tales como:

- Adecuación e implantación de instalaciones mediante la utilización de sistemas eficientes energéticamente tales como las instalaciones térmicas fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas.

- La realización de obras e instalación de equipos para la contabilización individualizada del consumo de calefacción y/o de refrigeración en edificios dotados de instalaciones térmicas centralizadas.

- Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes, de iluminación del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético.

- Aprovechamiento de los recursos hídricos locales recogidos en las edificaciones para usos de riego, limpieza o similares, y acciones destinadas a facilitar la recogida selectiva de residuos sólidos.

3. Quedan excluidos de la aplicación del presente artículo los edificios incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, cuyas actuaciones de la mejora de la eficiencia energética se regularán por la normativa general y de desarrollo vigentes de aplicación.

4. Para los edificios que cuenten con un nivel de protección, así como los incluidos en entornos B.I.C. declarados, situados fuera del Conjunto Histórico-Artístico, se podrán proponer soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso es obligatorio contar con la autorización previa del Órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio cuando sea preceptivo y con el dictamen favorable de la Comisión Técnico-Artístico municipal.

5. No serán de aplicación las condiciones del presente capítulo a las obras de rehabilitación integral de la edificación, ni a las edificaciones incluidas en áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (ARRU) que dispongan de un instrumento de planificación urbanística.

Artículo 8.24.4. Normativa técnica de aplicación.

Para las intervenciones propuestas al amparo de la presente normativa, será de aplicación el Código Técnico de la Edificación (CTE), por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, o la normativa que la sustituya y que se justificará en la documentación técnica que se presente con la solicitud de la licencia urbanística o con la declaración responsable en su caso. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial o autonómica que sea de aplicación. En particular, serán de aplicación los Documentos Básicos de Seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA), de Seguridad en caso de incendio (DB-SI), Ahorro de energía (DB-HE) y Protección frente al ruido (DB-HR), en su caso. Complementariamente, podrán tomarse en consideración los documentos de apoyo (DA).

No se podrán reducir las prestaciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas prestaciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos

básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.

## II. CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 8.24.5. Condiciones específicas en actuaciones para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios

1. Además de las actuaciones de mejora de la envolvente térmica del edificio que persigan la reducción de la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, comprende dentro de las actuaciones para la mejora de la eficiencia energética, la renovación, adecuación e implantación de instalaciones mediante la utilización de sistemas eficientes energéticamente tales como las instalaciones térmicas fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas.

2. Siempre que técnicamente sea posible y no contradiga lo indicado en los apartados anteriores, podrán incluirse técnicas básicas de refrigeración pasiva utilizadas en arquitectura bioclimática, tales como la protección solar, ventilación y humectación.

3. Una vez finalizada la intervención en la que se ha previsto reducir al menos un 30 por ciento de la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, deberá acreditar la consecución de la reducción de la demanda energética, para lo que se aportará el correspondiente certificado de eficiencia energética suscrito por la dirección de la obra.

Artículo 8.24.6. Alineación oficial, superficie computable, superficie construida y superficie útil.

1. Ninguno de los cambios que se produzcan en la alineación oficial, superficie computable (edificabilidad) y superficie construida, generadas por la mejora de la envolvente, supondrán la modificación o incremento de dichas condiciones urbanísticas, teniendo todas carácter transitorio.

2. Las condiciones de edificabilidad del solar seguirán siendo las existentes y anteriores a la intervención a los efectos de la aplicación de los límites de edificabilidad o densidad máxima que pudieran corresponder.

3. En ningún caso, el incremento de la superficie construida por la mejora de la envolvente puede dar lugar al aumento de la superficie útil y habitable de la vivienda.

4. Las autorizaciones para la ocupación privativa del dominio público serán en precario y cesarán cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción, siendo a cargo del ocupante los costes necesarios para la restitución del estado original, sin que genere derecho a indemnización por ningún concepto, ni generen nuevos derechos por la ocupación del referido espacio exterior.

Artículo 8.24.7. Envolvente en fachadas exteriores

1. Cuando la intervención en edificios existentes tenga por objeto la realización de obras o instalaciones que incrementen el aislamiento de la envolvente térmica del edificio, se permitirá sobrepasar hasta un máximo de 22 cm en las calles de ancho 9,00 m o mayor y hasta un máximo de 18 cm en las calles de ancho menor de 9,00 m, los planos definidos por los paramentos

verticales de la actual envolvente exterior, incluidos los cuerpos salientes de la edificación, en planta de piso distintas a la baja.

Con carácter general, no podrán realizarse intervenciones de mejora de la envolvente térmica en planta baja del edificio que implique rebasar la alineación oficial.

Excepcionalmente y debidamente justificado, siempre que las condiciones del espacio exterior de dominio público lo permitan, se podrá extender la nueva envolvente hasta la rasante exterior, sin que comporten modificación alguna de la alineación oficial ni generen nuevos derechos por la ocupación del referido espacio exterior, en los siguientes supuestos:

- Cuando la planta baja del edificio de uso residencial esté destinada a vivienda.
- En los edificios destinados a cualquiera de los usos predominantes y compatibles con la calificación de Sistema General o Local de equipamiento.

Las condiciones de la nueva envolvente en planta baja serán las siguientes:

- se extenderá hasta quedar a 15 cm de altura sobre la rasante exterior
- sobresaldrá un máximo de 15 cm de la alineación oficial siempre que la acera quede con un ancho mínimo de 1,80 m. Cuando la acera sea menor 1,80 m de ancho, se permitirán aquellas soluciones de aislamiento térmico que no superen los 5 cm de espesor.

2. Cuando la intervención afecte a los paramentos horizontales de los cuerpos salientes, la altura libre mínima medida desde cualquier punto de la rasante de la acera, no podrá ser inferior a 2,75 m

3. El diseño de la nueva envolvente térmica del edificio, así como los materiales, acabados, el cerramiento y acristalamiento de las terrazas techadas, deberán garantizar un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

4. Las terrazas techadas podrán cerrarse cuando se tenga en cuenta lo siguiente:

- a) La intervención deberá realizarse conjuntamente con la mejora de la envolvente térmica del resto de la fachada y deberá suponer una reducción del 30% de la demanda energética.
- b) La intervención deberá contar con un proyecto unitario que defina el conjunto de la fachada rehabilitada, no admitiéndose intervenciones aisladas
- c) Los materiales a emplear serán de similares características al del nuevo cerramiento.
- d) El nuevo espacio no podrá incorporarse a la pieza habitable contigua.
- e) Deben garantizarse las condiciones mínimas de iluminación y/o ventilación de las piezas habitables afectadas por el cerramiento de las terrazas techadas. En particular las siguientes:

- Condiciones de iluminación: La envolvente de las terrazas techadas deberá conformarse por superficies permeables a la iluminación, realizándose cerramientos en los que predomine el vidrio de forjado a forjado. Únicamente si el peto de protección estuviera ejecutado con material opaco originariamente, la envolvente de las terrazas también podría resolverse con material opaco en la zona del peto de protección.

Podrá plantearse como mejora de iluminación o como mejora en la solución constructiva, la eliminación de cualquier tipo de peto existente para conformarlo posteriormente con la nueva envolvente.

- Condiciones de ventilación: La envolvente de las terrazas techadas deberá diseñarse mediante superficies oscilobatientes o abatibles, cuya superficie sea al menos del 110% de la superficie de los huecos que recaen a la terraza considerada o de la ventilación mínima exigible conforme al

artículo 7.2.11, contando para alcanzar dicho porcentaje con los posibles huecos laterales de las terrazas o balcones.

f) En ningún caso podrán cerrarse terrazas de forma individual, ni tampoco terrazas que no estén actualmente cubiertas, debiendo ser el acristalamiento siempre con superficies verticales que no sobresalgan de los planos envolventes de la fachada original. Podrán exceptuarse los balcones no techados situados en la última planta del edificio, anterior a la planta de ático o de bajo cubierta si la hubiera, y siempre que los balcones inferiores estén techados, con el fin de conseguir un resultado homogéneo con el conjunto de los balcones.

5. No será de aplicación en las actuaciones ejecutadas al amparo de este capítulo, el art. 7.2.11.10 del PGOU.

6. En el caso de edificios con terrazas y/o balcones cerrados existentes, realizados con posterioridad a la licencia municipal de primera utilización, estos deberán adaptarse a las determinaciones del proyecto unitario de la fachada reformada.

7. No podrá considerarse como envolvente los cerramientos o construcciones realizadas en el espacio de retranqueo de las plantas de ático que estén por encima del número de plantas autorizadas, debiendo restituirse al estado original al que obtuvo la licencia urbanística.

8. No podrán cerrarse soportales o plantas porticadas abiertas y diáfanas en planta baja.

9. Cuando la intervención en la fachada exterior implique la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a ella, deberá seguir un criterio estético unitario y acorde e intervenir en la totalidad de la envolvente de la fachada del edificio.

10. La vegetación del sistema pasivo de jardinería vertical, podrá ocupar el espesor sin limitación cumpliendo el resto de condiciones de este artículo. Los elementos de mantenimiento y las instalaciones del sistema pasivo de jardinería vertical no podrán sobrepasar los 22 cm y deberán ocultarse en la fachada vegetal para generar el menor impacto visual posible.

#### Artículo 8.24.8. Envolvente en patios de parcela

1. En los patios de parcela el incremento del espesor del cerramiento no podrá dar lugar a la reducción de los huecos existentes destinados a ventilación y/o iluminación. Las distancias entre paramentos opuestos existentes podrá reducirse hasta un máximo del 10 % con una dimensión mínima de 2,00 m

2. Las condiciones de las terrazas techadas serán las mismas que las indicadas en el artículo anterior para las fachadas exteriores

#### Artículo 8.24.9. Medianerías

Cuando la intervención de la nueva envolvente térmica afecte a los paramentos verticales medianeros y prevea rebasar la línea divisoria de propiedad, deberá acreditar la correspondiente autorización por el propietario colindante afectado

### III.- TRAMITACIÓN.

Artículo 8.24.10. Licencia urbanística, declaración responsable y documentación a presentar.

Atendiendo a la naturaleza de la actuación de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad del edificio y el alcance de la intervención, estarán sujetos a licencia urbanística o declaración responsable, en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 288 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para los actos sujetos a licencia urbanística, o en los artículos 314 bis y siguientes del mismo Reglamento para los actos sujetos a declaración responsable.

Están sujetas a licencia urbanística aquellas intervenciones que impliquen ocupación de vía pública y/o se produzca un incremento de la superficie construida del edificio, al tener, en este último caso, la consideración de ampliación de construcción existente.

1. Documentación técnica necesaria.

La documentación técnica mínima a presentar se encuentra detallada, por tipo de actuación, en el documento descargable “Normas y documentación técnica a adjuntar y exigible” del apartado Trámites y Gestiones del Portal del Ayuntamiento de Salamanca.

2. Se admite la intervención en distintas fases de ejecución. Para ello se presentará un documento básico firmado por técnico competente, que comprenda, de la totalidad de la intervención; memoria, planos, justificación de la mejora en la eficiencia, presupuesto, fases y plazos de ejecución y aceptación de dichas circunstancias de los propietarios o de sus representantes. Cada fase incluirá intervenciones completas, como mínimo por fachadas.

Posteriormente, cada fase contará con la documentación técnica necesaria.

## **TÍTULO II. ANALISIS E INFLUENCIA DE LA MODIFICACION EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACION GENERAL.**

Para dar cumplimiento de la exigencia contenido en el artículo 58.2 de la LUCyL, y el artículo 169 del RUCyL, se presenta un análisis de la influencia de la modificación sobre la ordenación general del municipio.

La propuesta de la modificación propuesta no influye en modo alguno en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente, entendiéndose por tal lo regulado por el artículo 80 del RUCyL, contenido en la Sección 2ª del Capítulo II del PGOU, al limitarse a una modificación que no afecta a las determinación de ordenación general.

La modificación propuesta se justifica en la necesaria aplicación de los mecanismos normativos que permiten mejorar la consecuencia de los fines planteados en el PGOU de Salamanca. Es decir racionalizar las posibilidades de intervención sobre las edificaciones que pueden redundar en beneficio de su eficiencia energética. En los casos de precisión y puesta en concordancia de los distintos documentos constitutivos del PGOU, la presente modificación se justifica en el necesario establecimiento de un régimen de intervención más realista sobre los edificios existentes.

No se han aprobado definitivamente Directrices de Ordenación Territorial que afecten al municipio de Salamanca. Tampoco existen a nivel provincial o regional por lo que podemos decir que no existe incidencia de esta modificación en la ordenación territorial.

## **TÍTULO III. IMPLICACION DE LA MODIFICACION EN LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DE EQUIPAMIENTOS.**

La modificación propuesta no supone la disminución de la superficie ni de la funcionalidad de los espacios libres públicos y de los equipamientos públicos al tratarse de meras alteraciones de las determinaciones fijadas en los edificios existentes. Por lo cual no procede la previsión de nuevas superficies señaladas en el artículo 172 del RUCyL.

**TÍTULO IV. IMPLICACION DE LA MODIFICACION EN EL AUMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE Y DENSIDAD DE LA POBLACION.**

La presente modificación puede suponer un aumento del volumen edificable, aunque dicha circunstancia estaría amparada por las determinaciones que establece el artículo 36 ter. de la LUCyL que establece: “El planeamiento urbanístico facilitara las actuaciones de mejora de la energética”, en concreto en el apartado “b) En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se fomentaran las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzca la demanda energética, y los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros.

Con respecto al aumento de volumen edificable o la intensidad de población, estaremos en lo establecido por el artículo 173, apartado “2.: Lo dispuesto en este artículo no se aplicara cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación y se acredite el mayor interés público de una solución diferente”.

**TÍTULO V. TRÁMITE AMBIENTAL.**

La presente modificación carece de incidencia desfavorable sobre aspectos ambientales, entendiendo, en relación con el artículo 169 del RUCyL, y el trámite ambiental previsto en el artículo 157, que el presente documento no constituye ninguno de los presupuestos que deban someterse al citado trámite ambiental.

**TÍTULO VI. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL.**

Las cuestiones relativas a la normativa objeto de protección civil se consideran relacionados con el planeamiento general que para la ciudad de Salamanca resulto aprobado en el año 2007, y no para la presente modificación cuyo objeto está plenamente definido en el documento en trámite. Por lo tanto el objeto de la presente modificación, no se ve afectado por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil.

Serán 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 de la Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León.

La presente modificación no conlleva aumento o variación de ningún tipo de riesgo tanto natural como tecnológico para la población y su peligrosidad en el ámbito del término municipal.

En conclusión, se considera que las actuaciones contempladas en la presente modificación no produce incremento o variación en la situaciones existentes en los aspectos contemplados en 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, adaptar ninguna medida correctora.

**TÍTULO VII. NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO.**

La modificación propuesta en el presente documento en lo que se refiere a la normativa en materia de ruido, no tiene ninguna incidencia negativa ya que se trata de mejorar la eficiencia energética y sostenibilidad de los edificios existentes, en todo caso lo mejorara su protección frente al ruido. El mapa de ruido de Salamanca ya ha sido confeccionado con las alineaciones actuales que no deberán ser modificadas.

**TÍTULO VIII. TRAMITACION.**

La competencia para la aprobación inicial y provisional de las modificaciones del PGOU corresponde al Pleno Municipal, según el artículo 22.2.c) de LBRL.

La competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Comunidad Autónoma salvo que la modificación no afecte a la ordenación general.

La modificación se someterá tras su aprobación inicial a un periodo de información pública de conformidad con lo establecido en el artículo 155 del RUCyL. A tal efecto el Ayuntamiento dispondrá en las dependencias municipales de un ejemplar completo y diligenciado del documento Inicialmente aprobado, el cual podrá ser consultado en formato digital en la página Web municipal ([www.aytosalamanca.es](http://www.aytosalamanca.es)).

La modificación se someterá a los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 del RUCyL, y la Orden FOM 238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

El artículo 169.4 del RUCyL establece que la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican. Puesto que la presente modificación afecta a determinaciones de ordenación detallada del PGOU, corresponde su aprobación definitiva al Ayuntamiento, según el artículo 170 del RUCyL.