



**Ayuntamiento  
de Salamanca**

Urbanismo

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS  
ACTUACIONES DE MEJORA DE LA EFICIENCIA  
ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

Documento de consulta pública previa

**Mayo 2020**



## ÍNDICE

---

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Definiciones
- Artículo 3. Ámbito de aplicación
- Artículo 4. Delimitación de ámbito
- Artículo 5. Normativa de aplicación

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

- Artículo 6. Condiciones específicas en actuaciones para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios
- Artículo 7. Intervenciones en conjuntos de ordenación uniforme
- Artículo 8. Alineación oficial, superficie computable, superficie construida y superficie útil.
- Artículo 9. Envoltente en fachadas exteriores
- Artículo 10. Envoltente en patios de parcela
- Artículo 11. Medianerías.

#### TÍTULO III.- TRAMITACIÓN, CUMPLIMIENTO, CONTROL, VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN.

- Artículo 12. Licencia urbanística, declaración responsable y documentación a presentar
- Artículo 13. Control de la legalidad de la licencia urbanística y declaración responsable
- Artículo 14. Control, verificación e inspección

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

#### DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. ENTRADA EN VIGOR

#### DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. COMPETENCIA

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es notorio que el parque inmobiliario municipal 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 la presente Ordenanza 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).

La presente Ordenanza se compone de tres Títulos, con un total de 14 artículos y dos disposiciones finales. El primero de los Títulos contiene las Disposiciones Generales

El Título II contiene la regulación de las condiciones que han de tenerse en cuenta en las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios y los parámetros urbanísticos de afección aplicables.

El Título III está referido a la tramitación administrativa, control, verificación e inspección de estas actuaciones de rehabilitación.

Incluye una disposición transitoria única, que posibilita la aplicación de la Ordenanza en las solicitudes cuya tramitación se hubiera iniciado antes de la entrada en vigor de la misma, y dos disposiciones finales, la primera relativa a la entrada en vigor de la Ordenanza y la segunda, referida a las competencias del Alcalde para interpretar, aclarar y desarrollar los artículos de la presente Ordenanza.

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Objeto

La presente Ordenanza 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.

Esta Ordenanza se dicta por el Ayuntamiento de Salamanca en virtud de la facultad concedida en los artículos 84 y 84 bis de la Ley 7/1985, de 2 Abril, de Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo establecido por el 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 (TRLRU), la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y demás normas que resulten aplicable.

### Artículo 2. Definiciones

A los efectos de lo dispuesto en esta Ordenanza, 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 3. Ámbito de aplicación

1. Las condiciones establecidas en la presente Ordenanza 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, excepto los afectados por la Disposición Transitoria quinta de las Normas Urbanísticas; y construidos con anterioridad a la entrada en vigor del Código Técnico, siempre y cuando no hayan sido de aplicación cualquiera de los documentos básicos (DB) que han de tenerse en cuenta en las actuaciones de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad que se realicen en los mismos.

Podrá intervenir al amparo de la presente Ordenanza 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 se restituya al estado original al que obtuvo la licencia 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, mediante la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, impermeabilización y aislamiento térmico de cubiertas, la sustitución de carpinterías, 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 la demanda energética anual de calefacción o refrigeración 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, 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 ampararse en la presente Ordenanza otras actuaciones de mejora de la eficiencia energética, debidamente justificadas, tales como:

- Mejora de la envolvente térmica del edificio, mediante la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio y/o el aislamiento térmico de cubiertas.
- 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.
- 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 regulará 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 preceptivo contar con el dictamen favorable de la Comisión Técnico-Artístico municipal o por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio cuando afecte a Bienes de Interés Cultural.
5. No será 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 y rehabilitación urbana (ARRU) que dispongan de un instrumento de planificación urbanística.

#### **Artículo 4. Delimitación de ámbito**

Las actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto las intervenciones indicadas en el artículo anterior que se lleven a cabo en una única parcela existente, cuyo edificio no tenga relación compositiva y arquitectónica con los colindantes, tendrán consideración de actuación aislada y se desarrollará mediante un proyecto de rehabilitación.

Las agrupaciones de parcelas contiguas y edificios con características constructivas y compositivas comunes y uniformes, podrán constituir una unidad de rehabilitación, siempre que el proyecto de rehabilitación abarque la totalidad de las parcelas. En caso contrario, deberán planificarse las intervenciones de mejora de la eficiencia energética mediante estudio de detalle.

Cuando la actuación de mejora de la eficiencia energética tenga lugar en una edificación que forma parte de un conjunto urbanístico homogéneo, deberá adecuarse a las características compositivas, acabados y colores del entorno al que pertenece, en su caso, o al instrumento de planificación urbanística que al respecto se desarrolle.

#### **Artículo 5. Normativa de aplicación.**

Las intervenciones propuestas al amparo de la presente Ordenanza, serán de aplicación el Código Técnico de la Edificación (CTE), por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, y que se justificará en la documentación técnica que se presente con la solicitud de la licencia urbanística o, a 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.

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

### **Artículo 6. 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 el que aportará el correspondiente certificado de eficiencia energética suscrito por el director de la obra.

### **Artículo 7. Intervenciones en conjuntos de ordenación uniforme**

Cuando el edificio esté localizado en ámbitos con tipología constructiva uniforme u homogénea, el diseño deberá adecuarse al entorno con el fin de preservar la identidad del conjunto arquitectónico, coordinando las diversas actuaciones mediante unos criterios de intervención unitarios y evitando con ello un impacto visual negativo. No obstante, si se ha establecido mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) pautas de diseño para el conjunto de los

edificios incluidos en el ámbito, incluso materiales, acabados, colores, etc., deberá atenerse lo establecido en el citado PERI.

#### **Artículo 8. 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 9. Envolvente en fachadas exteriores**

- 1.** Cuando la intervención en edificios existentes tenga por objeto la realización de obras o instalaciones que incremente el aislamiento de la envolvente térmica del edificio, se permitirá sobrepasar hasta un máximo de 18 cm 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, debidamente justificado y previa autorización, 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.
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 2,85 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 o fases de ejecución parcial.
    - 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 abatibles en la totalidad del frente de la terraza y, al menos, en la altura comprendida entre peto y forjado superior

- 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.
5. Se admitirá el cerramiento de balcones siempre que estén techados para formar miradores debiendo cumplir las especificaciones indicadas para las terrazas techadas y sin que suponga el incumplimiento del 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.

#### **Artículo 10. 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 podrán reducirse hasta un máximo del 10 %, hasta una dimensión mínima de 2,00 m, respecto de las dimensiones establecidas en el artículo 6.4.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
2. Las condiciones de las terrazas techadas serán las mismas que las indicadas en el artículo anterior para las fachadas exteriores

#### **Artículo 11. 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

### **TÍTULO III.- TRAMITACIÓN, CUMPLIMIENTO, CONTROL, VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN.**

#### **Artículo 12. 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.

Podrá considerarse que están sujetas a licencia urbanística aquellas intervenciones que impliquen ocupación de vía pública y que 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.**

Cuando la actuación esté referida al conjunto de la envolvente del edificio (que incluya fachadas y cubiertas), la documentación técnica mínima será de proyecto de obras, cuyo contenido se adecuará al establecido en el Anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Para las restantes actuaciones amparadas por la presente Ordenanza, se justificará y aportará mediante memoria técnica.

La documentación técnica se suscribirá por técnico competente, para lo cual se aportará la correspondiente declaración de competencia profesional, salvo que dicha documentación esté visada por el colegio profesional correspondiente.

##### **2. Complementariamente, en su caso, se aportará lo siguiente:**

- Oficio de dirección de obra.
- Declaración de competencia profesional de la dirección técnica, excepto si el oficio es visado.
- Justificante de pago de la autoliquidación del impuesto de construcciones, instalaciones y obras y tasas por licencia urbanística. (Ordenanzas fiscales nº 5 y 19),
- Copia de carta de pago del depósito de la garantía para el correcto mantenimiento de los servicios urbanísticos, siendo su importe el que determine en el informe emitido por el Área de Ingeniería Civil.
- Garantía o fianza para garantizar la correcta la gestión de residuos de construcción y demolición. El solicitante deberá acreditar la constitución de la correspondiente fianza. (Nº de toneladas generadas según Estudio de Gestión de residuos x 18 €/Tn, hasta un

máximo del 2% del PEM sin incluir seguridad y Salud y un mínimo de 300 €). En caso contrario, el otorgamiento de la licencia urbanística quedará condicionado a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente (Disposición Adicional Séptima de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León). De conformidad al art. 4.1.d) del RD 105/2008 y Disposición Adicional VII de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, sólo es exigible para las licencias de obra. Si la intervención a realizar implica la ocupación de terrenos de dominio público se requerirá, además de la licencia urbanística o declaración responsable en su caso, la pertinente autorización para la ocupación privativa de los terrenos.

3. Una vez finalizada la actuación, y según casos, se deberá aportar:
  - Certificación final de obra suscrita por la dirección facultativa.
  - Documento justificativo de la mejora obtenida de acuerdo al artículo 3.1.b.
  - Documento que acredite la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición.
  - Inscripción de la ocupación del dominio público en el Registro de la Propiedad, en su caso.

### **Artículo 13. Control de la legalidad de la licencia urbanística y declaración responsable**

1. El control de legalidad alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.
2. Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria técnica, aquellas soluciones debidamente razonadas y justificadas que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva dentro de los criterios técnicos establecidos en la presente ordenanza, siendo objeto de verificación y control municipal.
3. La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria.
4. Cuando, en los términos establecidos, se den las circunstancias de inviabilidad de cumplimiento del Código Técnico de la Edificación o se hayan

propuesto soluciones alternativas, los servicios técnicos municipales podrán autorizar dichas propuestas, siempre que no supongan el incumplimiento de las normas municipales de aplicación.

5. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.
6. En la documentación final de la obra, exigido en su caso, deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.
7. Cuando la actuación consista en la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso, a la repercusión que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad o su entorno, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

#### **Artículo 14. Control, verificación e inspección**

1. El Ayuntamiento de Salamanca, de oficio o a instancia de parte, llevará a cabo, a través de sus servicios técnicos, las funciones de control, verificación e inspección necesarias con el objeto de garantizar el cumplimiento de la presente Ordenanza.
2. Los titulares u ocupantes de los edificios, instalaciones y construcciones existentes deberán facilitar la labor inspectora, de control y verificación municipal, permitiendo el acceso, cuando ello fuere necesario, para la realización de las comprobaciones necesarias, debiendo facilitar la documentación e información requerida en cada momento.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

La presente Ordenanza 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.



#### **DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. ENTRADA EN VIGOR**

Esta Ordenanza entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia, y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### **DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. COMPETENCIA**

La Alcaldía-Presidencia, en el ejercicio de sus competencias podrá interpretar, aclarar y desarrollar los artículos de la presente Ordenanza.