



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Urbanismo y Vivienda

CRITERIOS INTERPRETATIVOS EN RELACIÓN CON LAS ALTURAS LIBRES EXIGIDAS POR EL PGOU PARA USOS TERCIARIOS EN EDIFICIOS EXISTENTES.

La Comisión de Fomento y Patrimonio, en sesión de 26 de marzo de 2015, en relación a las alturas libres exigidas por el PGOU para usos terciarios en edificios existentes, ha ratificado el Informe emitido por el Director del Área de Licencias y Planeamiento, de 18 de marzo de 2015, y del Arquitecto municipal, Jefe de Servicio de Licencias de 6 de octubre de 2014 y 11 de febrero de 2015.

Las conclusiones a las que llegan dichos Informes y que serán de aplicación por los técnicos municipales en sus informes son las siguientes respecto a la cuestión de las Alturas de los locales en Edificios existentes y los usos autorizables son las siguientes:

Primera.- Que en aplicación de la Disposición Transitoria Primera del PGOU los Usos existentes autorizados en Planta Baja, sótano y Primera, quedan dentro de regulación del Planeamiento Vigente y por tanto son conformes urbanísticamente, lo que incluye el tema de de las alturas de los mismos.

Elo no obsta a que con independencia de que el parámetro urbanístico de altura sea conforme si hubiere que tramitar por la razón que sea nueva licencia ambiental se le aplicará la normativa sectorial.

Segunda.- Que el art. 7.7.4 del PGOU (introducido por la modificación 2.14) no se aplica a situaciones encuadradas dentro de la Disposición Transitoria Primera.

Tercera.- Que el art. 7.7.4 del PGOU por la remisión a todo el articulado del incluido en el art. 7.5, solo se aplica a obras de sustitución, ampliación o reestructuración, pero no al resto.

Cuarta.- Que para aquellos supuestos excluidos de la aplicación del art. 7.7.4 del PGOU será de aplicación la normativa sectorial tal y como recoge el informe del Arquitecto municipal de 11 de febrero de 2015, y sus conclusiones respecto a alturas al que nos remitimos como criterio de alturas. Dichos criterios son

En edificios y locales **existentes** las alturas libres mínimas **para Usos Terciarios** serán:

- 2,00 mts en "cabezadas" bajo rampas y escaleras.
- 2,10 mts en **zonas circulación** de uso restringido (Entendiendo por "uso restringido" lo que indica el Anexo A Terminología del DB SUA.)
- 2,20 mts en **zonas de circulación** de uso no restringido (Incluyendo Aseos, Archivos y Dependencias Auxiliares por aplicación del Art. 7.5.1.3 del PGOU).
- 2,50 mts en general **en todos los usos terciarios, excepto** en los siguientes donde se exigen alturas mayores:
 - 3,20 mts en Cines, Teatros, Conciertos, Variedades y Folklore, Espectáculos Taurinos y Teleclubes siendo admisibles los 2,80 mts en elementos escalonados o decorativos puntuales.

De conformidad al Acuerdo de la Comisión de Fomento y Patrimonio de 26 de marzo de 2015 dese traslado de estos criterios a los Colegios Profesionales sin perjuicio de tener a disposición los informes completos emitidos.



Salamanca a 14 de abril de 2015.
EL DIRECTOR DEL ÁREA DE URBANISMO Y VIVIENDA.

Fdo: Fco Javier Vázquez Negro.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Urbanismo y Vivienda

CRITERIOS INTERPRETATIVOS EN RELACIÓN A LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO.

La Comisión de Fomento y Patrimonio, en sesión de 26 de marzo de 2015, en relación a las instalaciones de aire acondicionado, ha ratificado el Informe emitido por el Director del Área de Licencias y Planeamiento, de 23 de marzo de 2015, en el que recogiendo las indicaciones tanto de los técnicos como de la Secretaría General, se llega a una interpretación integradora de la normativa del PGOU y de la Ordenanza Municipal para la protección del Medio Ambiente Atmosférico.

Las conclusiones a las que llega dicho Informe y que serán de aplicación por los técnicos municipales en sus informes son las siguientes:

Primero.- Que los aparatos de gran potencia caudal **deben instalarse en la cubierta del edificio.**

Segundo.- Que aparatos de aire acondicionado que no entren en el apartado anterior y que se sitúen en plantas superiores a la baja la normativa aplicable es la **Ordenanza municipal** para la protección del medio ambiente atmosférico en todos sus extremos.

Tercero.- Que para la instalación de aparatos de aire acondicionado en planta baja:

1.- Tendrá prioridad la instalación a patio interior o chimeneas de ventilación que no den a fachada. Dichos aparatos a patio deberán cumplir tanto las limitaciones del PGOU como de la Ordenanza Municipal.

2.- En caso de imposibilidad física (no exista patio o no sea posible chimeneas de ventilación que no den a fachada), técnica (no se cumplan las condiciones para instalarlo en patio o chimeneas) o jurídica(no se obtenga la autorización de la Comunidad), se podrá instalar en fachada con la condición de quedar ocultos al exterior o disponerse enrasados con el paramento de la fachada y no producir molestias a los transeúntes por aire, gotas, etc.

Las distancias a aplicar son de 2 metros desde la acera y 1 metro a ventana o hueco, considerando que la cuestión de altura es más una cuestión de carácter ambiental que puramente urbanístico, que quedan garantizados con las condiciones recogidas en el párrafo anterior.

Cuarto.- Los aparatos de aire acondicionado deberán cumplir igualmente los niveles de emisión acústica prescritos por la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

Quinto.- En el ámbito del Conjunto Histórico – Artístico se permite la instalación de aparatos de aire acondicionado de acuerdo a los criterios anteriores previa aprobación de las Comisiones competentes, permitiéndose para la ocultación del elemento la utilización de celosías metálicas al exterior, siempre que el volumen de la maquina no sobresalga del plano de la fachada.

De conformidad al Acuerdo de la Comisión de Fomento y Patrimonio de 26 de marzo de 2015 dese traslado de estos criterios a los Colegios Profesionales sin perjuicio de tener a disposición el informe completo.

Salamanca a 14 de abril de 2015.
EL DIRECTOR DEL ÁREA DE URBANISMO Y VIVIENDA.

Fdo. Fco Javier Vázquez Negro.